



וילאר אינטרנשיונל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2007

תוכן עניינים

1. חלק ראשון – תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007
2. חלק שני – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.
3. חלק שלישי – דוחות כספיים.
4. חלק רביעי – פרטים נוספים על התאגיד.

חלק ראשון – תיאור עסקי התאגיד

<u>עמוד</u>		
3	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	1.
5	תיאור תחומי פעילות הקבוצה	2.
5	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	3.
6	חלוקת דיבידנדים	4.
7	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	5.
10	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	6.
14	<u>תחום פעילות – השכרת מבנים</u>	7.
14	מידע כללי על תחום הפעילות	7.1
15	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	7.2
15	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	7.3
16	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	7.4
17	תקן חשבונאות מספר 16 "נדל"ן להשקעה"	7.5
17	התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו	7.6
18	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם	7.7
18	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם	7.8
18	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	7.9
19	מידע על מתחמי הנכסים	7.10
22	פילוח הכנסות ורווחיות	7.11
22	לקוחות	7.12
24	פרויקטים בהקמה וקרקעות זמינות לבניה	7.13
25	צבר הזמנות	7.14
25	איכות הסביבה	7.15
26	<u>תחום פעילות – הקמת מבנים</u>	8.
26	מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו	8.1
26	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	8.2
27	שינויים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו	8.3
27	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם	8.4
28	תחרות ומוצרים תחליפיים	8.5
28	פילוח הכנסות ורווחיות	8.6
28	לקוחות – שיווק והפצה	8.7
29	צבר הזמנות	8.8
29	פרויקט ביצוע בניה – "נהריה הירוקה" - כללי	8.9
29	עיקרי ההתקשרות עם היזם	8.10
30	בטוחות והלוואות	8.11
32	טבלת ריכוז נתונים באשר לתוצאות כספיות שנרשמו בגין פרויקט "נהריה הירוקה"	8.12
33	פרויקט הרחבה בקיבוץ חנתון	8.13

33	תחום פעילות - מתן שירותי ארכיבאות	.9
33	מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו	9.1
34	מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	9.2
35	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	9.3
35	התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות שיש בהם כדי להשפיע השפעה מהותית על תחום הפעילות	9.4
36	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם	9.5
36	מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם	9.6
36	מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו	9.7
37	מוצרים ושרותים	9.8
37	פילוח הכנסות ורווחיות	9.9
37	מוצרים חדשים	9.10
37	לקוחות	9.11
38	שיווק והפצה	9.12
38	תחרות	9.13
38	כושר ייצור	9.14
38	רכוש קבוע ומתקנים	9.15
39	הון אנושי	9.16
39	<u>פעילויות נוספות</u>	.10
39	<u>מידע המתייחס לחברה בכללותה</u>	.11
39	הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה	11.1
41	רכוש קבוע ומתקנים	11.2
41	הון חוזר	11.3
41	השקעות	11.4
42	מימון	11.5
43	מיסוי	11.6
44	איכות הסביבה	11.7
44	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	11.8
44	הליכים משפטיים	11.9
44	יעדים ואסטרטגיה עסקית	11.10
45	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	11.11
45	מגזרים גיאוגרפיים	11.12
45	גורמי סיכון	11.13

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. וילאר אינטרנשיונל בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל בשנת 1975 על-פי פקודת החברות [נוסח חדש] כחברה פרטית בשם טרומאסבסט קירות מסך ומחיצות בע"מ. בחודש אוקטובר 1982 החליפה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

בחודש מרס 1993 היתה החברה לחברה ציבורית, ומניותיה הונפקו לציבור והחלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

1.2. לחברה כיום שלושה תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים:

א. השכרת מבנים – ר' סעיף 7 להלן;

ב. הקמת מבנים – ר' סעיף 8 להלן;

ג. מתן שירותי ארכיבאות – ר' סעיף 9 להלן;

בנוסף לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, לחברה פעילויות שונות שאינן נכללות בתחומים אלו ואשר אף אחת מהן, כשלעצמה, אינה מהותית לפעילות החברה. ההכנסות מפעילויות נוספות אלו אינן מוגדרות כמגזרים בדוחותיה הכספיים, והן כוללות בעיקר הכנסות מהשכרת ציוד בניה ובטיחות וכן הכנסות ממתן שירותי ניהול למתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד. ההכנסה והתרומה לרווח של כל אחת מהפעילויות האלה אינה עולה על 5% מהכנסות החברה, במאוחד, בתקופה כלשהי מהתקופות המדווחות.

1.3. החל משנת 1999 מקימה החברה ומשווקת בנייני דירות למגורים במסגרת פרויקט "נהריה הירוקה", כאשר בניית בניינים חדשים בפרוייקט, מותנית במכירת מספר מסויים של דירות לרוכשים קודם לתחילת הבניה. בשנים האחרונות חלה מגמת היחלשות במכירות הדירות באזור נהריה ובפרוייקט. מגמה זו יחד עם עליית מחירי תשומות הבניה ושחיקת הרווח הגולמי של החברה ביחס לפרוייקט, הובילו את החברה לבחון את כדאיות המשך השתתפותה בפרוייקט, אולם למועד הדוח טרם התקבלה כל החלטה בעניין. לפרטים נוספים ר' סעיף 8 להלן.

1.4. החל משנת 2002 משקיעה החברה, באמצעות חברות בנות, ברכישה, פיתוח והשכרה של נכסים שונים ברומניה, כחלק ממדיניות גיוון הנכסים ופיזור הסיכונים של החברה. במסגרת הפעילות האמורה מימשה החברה, בין השנים 2005-2006, חלק מהנכסים שנרכשו על ידה לאחר שפעלה להשבתם. למועד הדוח, לחברה נכסים (בעיקר קרקעות) בבוקרשט, סאטו-מארה ופלווישט שברומניה, שחלקם מיועד לפיתוח מבנים להשכרה, חלקם מיועד לפיתוח יחידות דיור למכירה ומבנה משרדים המניב הכנסות לחברה בגין השכרתו החל מחודש ינואר 2007.

2. תיאור תחומי פעילות הקבוצה

- א. השכרת מבנים – החברה וחברות הבת שלה עוסקות בהשכרת מבנים (בעיקר מבנים תעשייתיים) בארץ ובחו"ל. הזכויות בנכסים אלה נרכשו ברובן על ידי וילאר נכסים (1985) בע"מ (להלן: "וילאר נכסים") וחלקן על ידי חברות בת נוספות. בשנים 2006 ו-2007 חל גידול משמעותי בהכנסות החברה מהשכרת מקבצי דיור לעמידר. לפירוט ר' סעיף 7 להלן.
- ב. הקמת מבנים – הקמת מבני תעשיה לשימוש הקבוצה ובניית דירות מגורים עבור צדדים שלישיים. לפירוט ר' סעיף 8 להלן.
- ג. מתן שירותי ארכיבאות – מתן שירותי אחסון ואחזור של מסמכים, מדיה מגנטית ושקפי נטגן ללקוחות שונים. למועד הדוח החלה החברה לפעול בתחום זה גם ברומניה. לפירוט ר' סעיף 9 להלן.
- ד. פעילויות נוספות – בעיקר השכרת ציוד בניה ובטיחות (מעקות בטיחות) וכן, החל מאוגוסט 2007, ניהול מתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד. פעילויות אלו אינן מהותיות לפעילויות הקבוצה. לפירוט ר' סעיף 10 להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך השנתיים שקדמו למועד הדוח, בוצעו ההשקעות והעסקאות המפורטות להלן:

- א. על פי הצעת רכש רגילה שפורסמה בחודש ינואר 2006, רכשה וילאר נכסים 5,706,749 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, הניתנות להמרה לכ-228,269 מניות רגילות של החברה (המהוות, בדילול מלא, כ-1% מהונה המונפק והנפרע של החברה. המניות המוחזקות ואשר תוחזקנה בידי וילאר נכסים לא תקנינה זכויות הצבעה כל עוד הן בבעלות החברה), בתמורה כוללת של כ-6,334 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2006 ועד למועד הדוח, רכשה וילאר נכסים 496,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה במסגרת המסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-537 אלפי ש"ח.
- למועד הדוח, מחזיקה וילאר נכסים ב-3,567,251 מניות המהוות כ-18.63% מהון החברה, ו-31,902,211 ש"ח ערך נקוב אג"ח (סדרה 2) של החברה.
- ב. ביום 1 בפברואר 2006 מימש בעל השליטה בחברה, מר שלמה טיסר, אופציה שהוענקה לו על ידי גנדן החזקות בנדל"ן (2000) בע"מ (להלן: "גנדן") לרכישת 567,114 מניות, כך שלאחר המימוש וכתוצאה ממנו החזיק ב-13,810,599 מניות אשר היוו כ-72.74% מהון החברה וכ-89.57% מזכויות ההצבעה בה. בתקופה שמיום 1 בינואר 2006 ועד למועד הדוח, רכש מר טיסר 252,470 מניות של החברה במסגרת המסחר בבורסה ובעסקאות מחוץ לבורסה, בתמורה כוללת של כ-5,332 אלפי ש"ח ובמחיר ממוצע למניה של 21.12 ש"ח.
- למועד הדוח, מחזיק מר טיסר ב-13,940,934 מניות המהוות כ-72.81% מהון החברה וכ-89.48% מזכויות ההצבעה בה. בנוסף, מחזיק מר טיסר 82,868 אג"ח (סדרה 2) של החברה, ו-2,250 כתבי אופציה (סדרה 4) של החברה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

ג. בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2006 ועד למועד הדוח, מומשו 24,547 כתבי אופציה (סדרה 4) של החברה למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב בתמורה לתשלום מחיר מימוש כולל בסך 535 אלפי ש"ח.

ד. בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2007 ועד למועד הדוח, הומרו 3,474,025 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל- 138,961 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

4. חלוקת דיבידנדים

א. יתרת העודפים במאזן החברה ליום 31 בדצמבר 2007 הינה כ- 423,135 אלפי ש"ח.

ב. הרווח המצרפי של החברה לתקופה של שנתיים, שתחילתה ביום 1 בינואר 2006 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2007, הסתכם לסך של כ- 69,196 אלפי ש"ח.

ג. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מחודש יולי 2006, שהינה בתוקף ממועד ההחלטה, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. חלוקת דיבידנדים תעשה בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, שידון בנושא מעת לעת, בהתאם לתנאים, לנסיבות, ולצרכי החברה באותם מועדים.

ד. בשנים 2006 ו- 2007 לא חילקה החברה דיבידנדים.

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות:

שנת 2007 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
סך הכנסות						
125,806	-	6,449	43,643	20,715	54,999	מחיצוניים
9,958	-	-	-	-	9,958	מעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(33,959)	2,129	-	25,479	6,351	מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
135,764	(33,959)	8,578	43,643	46,194	71,308	סה"כ
סך עלויות מיוחסות						
57,852	-	4,189	28,214	19,337	6,112	עלויות חיצוניות
-	(32,484)	2,085	5,659	24,048	692	עלויות המהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
57,852	(32,484)	6,274	33,873	43,385	6,804	סה"כ
רווח תפעולי						
77,912	(1,475)	2,304	9,770	2,809	64,504	סך הרווח התפעולי
57%		27%	22%	6%	90%	שיעור הרווח התפעולי
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						
9,969						
67,943						סך הרווח מפעולות רגילות
836,071	165	3,509	44,350	72,572	715,475	סך הנכסים ליום 31.12.2007

שנת 2006 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
סך הכנסות						
118,530	-	5,503	41,992	27,672	43,363	מחיצוניים
-	(27,516)	2,389	-	19,468	5,659	מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
118,530	(27,516)	7,892	41,992	47,140	49,022	סה"כ
סך עלויות מיוחסות						
70,448	-	3,689	25,870	24,640	16,249	עלויות חיצוניות
-	(26,062)	2,353	4,988	18,050	671	עלויות המהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
70,448	(26,062)	6,042	30,858	42,690	16,920	סה"כ
רווח תפעולי						
48,082	(1,454)	1,850	11,134	4,450	32,102	סך הרווח התפעולי
41%		23%	27%	9%	65%	שיעור הרווח התפעולי
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						
7,546						
40,536						סך הרווח מפעולות רגילות
496,540	(16,167)	5,560	33,536	39,760	433,851	סך הנכסים ליום 31.12.2006

שנת 2005 (באלפי ש"ח)						
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	מתן שירותי ארכיבאות	הקמת מבנים	השכרת מבנים	
סך הכנסות						
125,417	-	4,594	40,371	35,503	44,949	מחיצוניים
-	(20,410)	2,259	-	13,725	4,426	מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
125,417	(20,410)	6,853	40,371	49,228	49,375	סה"כ
סך עלויות מיוחסות						
81,680	-	3,367	27,475	32,148	18,690	עלויות חיצוניות
-	(19,835)	2,155	3,901	13,254	525	עלויות המהוות הכנסות מתחומי פעילות אחרים בקבוצה
81,680	(19,835)	5,522	31,376	45,402	19,215	סה"כ
רווח תפעולי						
43,737	(575)	1,331	8,995	3,826	30,160	סך הרווח התפעולי
35%		19%	22%	8%	61%	שיעור הרווח התפעולי
הוצאות שלא הוקצו למגזרים						
12,800						
30,937						סך הרווח מפעולות רגילות
446,421	(18,117)	5,191	35,260	39,366	384,721	סך הנכסים ליום 31.12.2005

הגידול בהכנסות בשנת 2007 נובע בעיקר מדמי השכירות שהחלו להתקבל בגין מבנה המשרדים ברומניה (מחודש ינואר 2007), מקבץ הדיור ברח' אנילביץ' בחיפה (מחודש מאי 2007), מדמי השכירות בגין מתחם המחסנים הלוגיסטיים בלוד (שנרכש בחודש אוגוסט 2007) וכן כתוצאה מרישום הכנסות שנתיות בגין מבנה משרדים בפתח-תקוה ומקבץ הדיור בבאר-שבע שנרכשו בחודש אפריל 2006. הגידול בהכנסות נובע גם מעליית השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, כתוצאה מיישום תקן 16, כמפורט בסעיף 7.5 להלן. בד בבד, חל קיטון בהוצאות בעיקר כתוצאה מהפסקת רישום פחת ופחתות בעקבות יישום תקן 16, כאמור לעיל.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של הקבוצה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של הקבוצה. ההערכות בסעיף זה להלן מבוססות על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל¹, משרד הבינוי והשיכון² ומעלות - החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ³.

מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן

כקבוצה העוסקת, בין היתר, בתחום הנדל"ן המניב בישראל, עשויה הקבוצה להיות חשופה לשינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יפורטו הגורמים המרכזיים המשפיעים על החברה:

• כללי

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי השכרה וליחידות דיור בישראל. ההאטה הכללית שנמשכה מספר שנים, גרמה לירידה בשיעור התחלות הבניה של שטחי השכרה של נכסים מניבים ובהשקעות נדל"ן. בשנים 2005-2006, במקביל לשיפור המצב הביטחוני, החלה מגמת התאוששות בפעילות הכלל-משקית בישראל. בשנת 2007, על פי נתוני משרד השיכון, נמשכה הצמיחה. צמיחה זו באה לידי ביטוי בירידה באבטלה, ביציבות בשווקים הפיננסיים וברמת תשואות גבוהה בשוק ההון, תוך עליה משמעותית בנפחי המסחר. הצמיחה במשק בשנים 2005-2007 בולטת בעיקר על רקע אי הודאות הפוליטית-מדינית-ביטחונית שאפיינה שנים אלו, שבין הגורמים המרכזיים לה ניתן למנות את עליית החמאס לשלטון בראשות הפלסטינאית, הבחירות שנערכו בישראל, מלחמת לבנון השנייה וההסלמה ברצועת עזה אשר שיבשה את חייהם של תושבי הישובים הסמוכים.

ענף הבניה למגורים - נתוני משרד השיכון לשנת 2007 מצביעים על המשכה של המגמה המעורבת ברמה הכלל ארצית. למרות השיפור בשיעורי הצמיחה במשק והיווצרות תנאים נוחים לרכישת דירות (ירידה בריבית לטווח קצר ובריבית על משכנתאות, יציבות האינפלציה, ירידה במחירי הדירות הריאליים, ירידת המע"מ וכו'), חל גידול בענף זה רק במרכז הארץ וירושלים ובמיוחד בתחום דירות היוקרה. לעומת זאת, בכל הקשור להתחלות וסיומי בניה, ניכרת יציבות או המשך מגמת ההאטה, בעיקר באזורי הפריפריה. בחודשים האחרונים חרפו עוד יותר הפערים בין המרכז לפריפריה וניכרת מגמת ירידה חדה ושיטתית בהתחלות הבניה והמכירות בפריפריה.

¹ מחלקת מחקר בבנק ישראל - "ההתפתחויות הכלכליות בחודשים האחרונים יולי עד דצמבר 2007" (שפורסם בפברואר 2008).

² נתונים שפרסם משרד הבינוי והשיכון בחוברת מידע אישי "התפתחות ענף הבניה ופעילות משרד הבינוי והשיכון ינואר 2008".

³ "2007 שנת שיא בהנפקות הנדל"ן - והתחזית ל 2008: השיא מאחורינו", מאת גדי בארי, פורסם באתר סטאנדרד אנד פורס מעלות. <http://www.maalot.co.il/content.asp?pageId=259>.

ההאטה בפעילות ענף הבניה הרוויה בפריפריה ובמיוחד באזורי עדיפות לאומית, בגליל ובנגב נובעת, בין היתר, מהיותם אזורים המאופיינים בקבוצות אוכלוסייה חלשות מבחינת כלכלית ובשיעורי אבטלה גבוהים המהווים חסם בפני מחויבויות ארוכות טווח הנלוות לרכישת דירה. ביטול המענקים לדיר לזכאים (באפריל 2003) וביטול המענקים לפי חוק הנגב (ביולי 2003) ובמסגרות אחרות בפריפריה, גרמו באופן ברור ומשמעותי להאטה ברכישת דירות בקרב זכאי משרד בינוי והשיכון. מגמה זו משפיעה על היקפי המכירה של החברה בפרויקט "נהריה הירוקה". לפרטים ר' סעיף 8.9 להלן.

בתחום הנדל"ן המניב ההתאוששות ניכרת בעליה בביקושים לרכישת נכסים מניבים ובעליית מחירי השכירות (בעיקר באזורי הביקוש). להערכת החברה מגמת השיפור בתחום הנדל"ן המניב נובעת, בין היתר, מכמות גדולה של כסף הנמצא בידי משקיעים, קופות גמל וחברות ביטוח, המחפשים יעדים להשקעה, וכן מהתאוששות העסקים בישראל (כולל בחברות היי-טק), ירידת שיעורי הריבית, התאוששות בפדיונות של מרכזי המסחר וגידול בשיעורי התפוסה במשרדים וחברות היי-טק בתל אביב וסביבותיה.

● המצב הביטחוני - מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני השפעה מהותית על ענף הנדל"ן. התדרדרות במצב הביטחוני והמדיני עלולה להביא לירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיר ולמחסור בכוח אדם בענף הבנייה והתייקרות עלות העבודה בענף זה. שנת 2005 התאפיינה ביציבות המערכת הביטחונית, ברגיעה יחסית ובירידה משמעותית של מספר הפיגועים בתוך שטח מדינת ישראל. בשנת 2006, אירעו מספר התפתחויות אשר העיבו על מגמה זו, בין היתר, הלחימה בגבול הצפון וברצועת עזה ועליית החמאס לשלטון ברשות הפלסטינית. בשנת 2007 נשמר השקט היחסי בגבול הצפון, אולם מאידך, הסלים העימות ברצועת עזה והתגבר ירי הטילים על ישובים סמוכים.

● זמינות כוח אדם וזמינות חומרי גלם

ענף הבניה, לרבות תחום הנכסים המניבים, תלוי בזמינות כוח אדם מיומן וחומרי גלם לבניה. לשינויים במדד תשומות הבניה השפעה על עלות הקמת המבנים למכירה וההקמה של נכסיה המניבים של החברה. במהלך השנים 2005, 2006 ו- 2007 עלה מדד תשומות הבניה ב - 5.9%, 6.2% ו- 3.1%, בהתאמה.

במהלך שנת 2007 המשיכה ממשלת ישראל ליישם את מדיניות "השמיים הסגורים" בתחום כוח העבודה הזר וכן פעלה לגירוש עובדים זרים השוהים ללא אשרה מתאימה. במקביל, נמשך יישום השינוי המבני, בכל הקשור בהעסקת עובדים זרים לבניה באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, שהחל בשנת 2006 וגרם למחסור בכוח עבודה זר. המצב הביטחוני בישראל, כמו גם הסגר המוטל לפרקים על אזורי יו"ש, הביאו אף הם למחסור בכוח עבודה זה. כתוצאה מכך מספר המועסקים בתחום מקרב תושבי ישראל עלה וכך גם עלות העסקתם.

לעיכוב באספקת חומרי גלם, התייקרותם, ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, על יעדי

הזמן המקוריים להם התחייבה החברה בפרויקטים השונים וכן על עלויות עבודות הבניה.

- **תנאי המימון בענף הבניה**

לאחר שבשנים קודמות ניתן היה לזהות מגמה של הקשחת התנאים שמעמידים הבנקים למימון הפעילות העסקית בישראל ובין היתר, לבניית נכסים מניבים ויחידות דיור, הרי שבמהלך שלוש השנים האחרונות חל שיפור בנכונות הבנקים לסייע במימון עסקאות בתחום הנדל"ן. במקביל, התפתח שוק האשראי החוץ בנקאי ונפתחו ערוצי מימון חדשים. לחברה איתנות פיננסית המאפשרת נגישות נוחה למקורות מימון בנקאיים ולשוק ההון כאחד.

- **"Sub-Prime" משבר**

במחצית השנייה של שנת 2007 פרץ בארה"ב משבר ה-Sub-Prime. תפקודם התקין של השווקים המקומיים בישראל ועמידותם של המוסדות הפיננסיים בישראל על אף המשבר הם תוצאת היקפה הקטן של חשיפתם לשוק ה-Sub-Prime. גם מידתה הקטנה של הישענות שוק המשכנתאות בישראל על גיוסי הון באמצעות איגרות חוב והעדר שוק כספים ושוק איגוח מפותחים, הגנו על המערכת הפיננסית המקומית מגלישתו של המשבר העולמי לישראל. להערכת החברה, מוקדם מידי להעריך את מידת ההשפעה של ההאטה המתגברת במשק האמריקאי, הצפויה להתבטא גם בהיקף הסחר העולמי, על הפעילות הריאלית בישראל.

השפעה אפשרית של משבר ה-Sub-Prime על השוק בישראל הינה פגיעה בביקושים ליצוא הישראלי, דבר אשר יפגע בקצב הצמיחה במשק. כמו כן, עלולים להיפגע הביקושים לנדל"ן עקב צמצום פעילותם של גורמים בינלאומיים הפועלים בישראל, כגון משקיעים זרים, חברות היי-טק ומוסדות פיננסיים.

- **תנודות במדד המחירים לצרכן ושער הדולר**

החברה חשופה לתנודות במדד המחירים לצרכן, מכיוון שהיא מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואיגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. במהלך השנים 2005, 2006 ו-2007 עלה (ירד) מדד המחירים לצרכן (הידוע) בשיעורים של 2.7%, (0.3%), ו-2.8% בהתאמה. מרבית הכנסות החברה צמודות למדד המחירים ומקטינות את החשיפה לתנודות במדד.

בשנת 2007 ירד שער החליפין של דולר ארה"ב בשיעור של כ-9%. שינוי זה הינו בעל השפעה לא מבוטלת על שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בישראל ועל הירידה בביקוש לדיור. על מנת להתמודד עם התנודות בשער החליפין ולהקטין את השפעת הדולר ככל שניתן, נוהגת החברה להציע ללקוחותיה הפוטנציאליים הצעות נקובות בש"ח.

השקעות בחו"ל

כחלק ממדיניות פיזור הסיכונים ומיטוב התשואה שלה, נכנסה החברה בשנת 2002 לשורה של השקעות בנכסי מקרקעין ברומניה. בשנים האחרונות, הכלכלה הרומנית מתאפיינת בצמיחה ניכרת אשר מתבטאת, בין היתר, בגידול בהיקף ההשקעות הזרות, בשיעורי אינפלציה הולכים וקטנים, הורדת הריבית, התחזקות יחסית של המטבע המקומי וירידה בשיעור הבלתי מועסקים. בשנת 2006 צמח התוצר הלאומי הגולמי (התל"ג) ברומניה בכ- 7.7%. בשנת 2007 הואט קצב צמיחת התל"ג לכ- 6.1%. בשנת 2007 נמשכה הירידה בשיעור האינפלציה לשיעור שנתי של כ- 6.8%. כמו כן, חלה ירידה בשיעור האבטלה לכ- 3.9%.

כתוצאה מהצמיחה הכלכלית ברומניה גבר הביקוש לשטחי מסחר ומשרדים וכמו כן החל להיווצר מעמד ביניים, בעל יכולת כלכלית, השואף לחקות את רמת החיים במערב באירופה. כתוצאה מכך, עלתה רמת הביקושים בענף הנדל"ן בכלל ובדיור ברמה גבוה בפרט.

בנוסף וכתוצאה מהצטרפות רומניה לאיחוד האירופי בשנת 2007, מתנהלים במדינה תהליכים של רפורמות מבניות והפרטה של המגזר הציבורי. יחד עם זאת, עדיין נותרו ספיחים שליליים מהעבר, הכוללים בין היתר, מגזר ציבורי מנופח.

ענף הארכיבאות

השירותים העיקריים המסופקים בענף הארכיבאות הנם שירותי גניזה של מסמכים, אשר יש לשמרם לתקופות מסויימות, במרבית המקרים על-פי דין ובמקצתם על-פי רצון הלקוח.

הגורם העיקרי המשפיע על ענף זה הנו המצב התחיקתי. נכון למועד הדוח, גופים ציבוריים הצורכים שירותי ארכיב כפופים לחוק הארכיונים, תשט"ו-1955 ולתקנות שתוקנו מכוחו. מאחר שחוק הארכיונים לא תוקן מאז שנת 1981, לא חלו בשנים האחרונות שינויים מהותיים ביחס לענף הארכיבאות. למעט חוק זה, ענף הארכיבאות בכללותו איננו מוסדר, למועד הדוח, בתקנים ובחקיקה, ולכן חקיקת חוקים או קביעת תקנים בנוגע לענף זה עלולים לגרום לשינויים בענף. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.2 להלן.

לאור העובדה שהגורם העיקרי המשפיע על ענף הארכיבאות הנו המצב התחיקתי, הרי שלמצב הכלכלי במשק אין השפעה ישירה מהותית על ענף הארכיבאות.

ניתן לזהות מגמת עליה בביקוש לשירותים בתחום זה, הנובעת בעיקר מהגידול הטבעי במספר העסקים במשק והינה נגזרת של הפעילות המשקית בכללותה, בעיקר בענפי השירותים למיניהם (בנקים, חברות ביטוח, קופות חולים וכו').

7. תחום פעילות - השכרת מבנים

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

- א. הקבוצה עוסקת בהשכרת מבנים (בעיקר מבנים תעשייתיים שנבנו על ידי) המצויים באזורי תעשייה שונים, בעיקר במרכז ובצפון הארץ. בנוסף, החברה משכירה מבנה משרדים ברומניה ונכס תעשייתי בגרמניה (ר' סעיף 7.10 (ב) להלן). הזכויות בנכסים אלה נרכשו ברובן על ידי וילאר נכסים וחלקן על ידי חברות בנות נוספות.
- ב. במסגרת הפעילות בישראל, פיתחה הקבוצה מתחמים שלמים של מבנים לשימושים תעשייתיים, המושכרים למספר רב של שוכרים. בנוסף, לחברה זכויות בארבעה מבנים המיועדים להשכרה כ"מקבצי דיור" לעולים חדשים ומושכרים לעמידר, אחד מהמבנים נרכש בחודש אפריל 2006 ובנייתו של מבנה אחר הושלמה בחודש פברואר 2007. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.12 (א) להלן.
- ג. מרבית הזכויות במקרקעי הקבוצה בישראל הינן זכויות חכירה מאת מינהל מקרקעי ישראל, אשר נרכשו על ידי חברות הקבוצה במסגרת הסכמי פיתוח, ועם התקיימות התנאים שנקבעו בהסכמי הפיתוח, נחתמו חוזי חכירה מהוונים לגבי המקרקעין האמורים. ככלל, זכויות החכירה הן ל- 49 שנים כאשר על פי חלק מחוזי החכירה קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות.
- ד. בחלק מהעסקאות בהן רכשה הקבוצה זכויות בנכסים המשמשים כמקבצי דיור, משקפת עלות הרכישה הן את עלות הנכס והן את ערכו של הסכם השכירות הקיים.
- ה. החל ממוחצית שנת 2002 החלה החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב גם לחו"ל, באמצעות רכישה והשכרה של נכסים בבוקרשט שברומניה. החל מסוף שנת 2006 החלה הקבוצה להרחיב את פעילותה לערים נוספות ברומניה.
- ו. השקעותיה של החברה ברומניה מוחזקות על ידי באמצעות חברת הבת וילאר נכסים, המחזיקה בחברות פרטיות הרשומות ברומניה ופועלות ברכישה ופיתוח נכסי מקרקעין ברומניה. החברה בוחנת השקעות שונות ברומניה מזה כשש שנים, וזאת לאחר ששוק הנדל"ן המניב שם נבחן על ידי ונמצא מתאים לביצוע השקעות. המאפיינים שנבחנו לצורך כך הם שיעורי התשואה האפשריים על ההשקעות, פוטנציאל ההשבחה של הנכסים, איכות הנכסים, מיקומם ושוויים הריאלי של הנכסים. בנוסף, הערכת החברה ביחס להשקעות אלה והשקעות נוספות, ככל שיוחלט לגביהן, הינה כי מגמת ההתפתחות הפוקדת את רומניה, התקרבותה למדינות אירופה וצירופה לברית נאט"ו ולאיחוד האירופי בשנת 2007 מקטינים את הסיכון בביצוע השקעות, ומגדילים את סיכויי השבחת ההשקעות המבוצעות בה. יחד עם זאת, לאור ההתפתחויות האמורות אשר חלו בשוק הרומני, ולאור השבחת נכסי הנדל"ן, עלו מחירי הנכסים ברומניה (בעיקר בבוקרשט) והביאו לירידת התשואות בגינם.
- ז. לאור הופעתן של הזדמנויות עסקיות מימשה החברה, בשנים 2005-2006, את השקעותיה בנכסים בבוקרשט רומניה, אשר להערכתה מיצו עבודה את פוטנציאל ההשבחה שיוחס להם על ידי החברה. החברה מעריכה כי עליות המחירים החדות בשנים האחרונות גרמו למיצוי חלק גדול מפוטנציאל ההשבחה של השוק בבוקרשט. לפיכך, רכישת נכסים נוספים נעשית באופן סלקטיבי.

7.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

- א. החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בהשכרה וניהול של מבנים ושטחי אחסנה, בעיקר לשימושי תעשייה וכן למגורים (במסגרת "מקבצי דיור" המושכרים לעמידר). כמו כן, מעניקה החברה שירותי ניהול לחלק מהנכסים המושכרים על ידה.
- ב. ענף הנדל"ן המניב מושפע משינויים בביקושים ושינויים במדיניות הממשלה, כגון: היקף הבניה הציבורית, השקעות בתשתית, עידוד השקעות במפעלים, מדיניות שיווק קרקעות של מנהל מקרקעי ישראל וקצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים.
- ג. השיפור בנתוני המשק הישראלי, כאמור לעיל, נותן את ביטויו בשוק הנדל"ן המניב בדרך של המשך הגידול בביקושים, עליית מחירים והגדלת שיעורי התפוסה. השיפור האמור נובע, בין היתר, גם כתוצאה מירידת תשואות, שיעורי הריבית והנזילות הגבוהה.
- ד. הפעילות בתחום הנדל"ן המניב מושפעת מגורמים נוספים, כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק, המצב הביטחוני, התלות בפועלים זרים ובפועלים משטחי יהודה שומרון ומדיניות הרשויות לגבי מתן אישורי כניסה ושהייה לפועלים. אי הוודאות הכלכלית במשק ומדיניות הריבית, משפיעים גם הם על הפעילות בתחום זה.
- ה. בישראל קיימות חברות רבות בתחום הנכסים המניבים, ביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים. בשנים האחרונות הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים בידן.

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

- א. בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, נקבעו הוראות ותקנות הקשורות ליעודי הבניה, זכויות בניה, היתרים ורישוי הבניה.
- ב. ענף הנדל"ן מושפע ממדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.
- ג. כאמור לעיל, כחלק מפעילותה, מבצעת החברה עבודות בניה עבור חברות הקבוצה. חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני משנה הפועלים בשירות הקבוצה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.
- ד. היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם, לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לפרק זמן של מספר שנים.
- ה. החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן בענף ראשי בניה, בסיווג ג-5. על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ותקנות שהותקנו מכוחו מקנה הרישום בענף ובסיווג האמורים לעיל אפשרות לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל.

7.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיותו

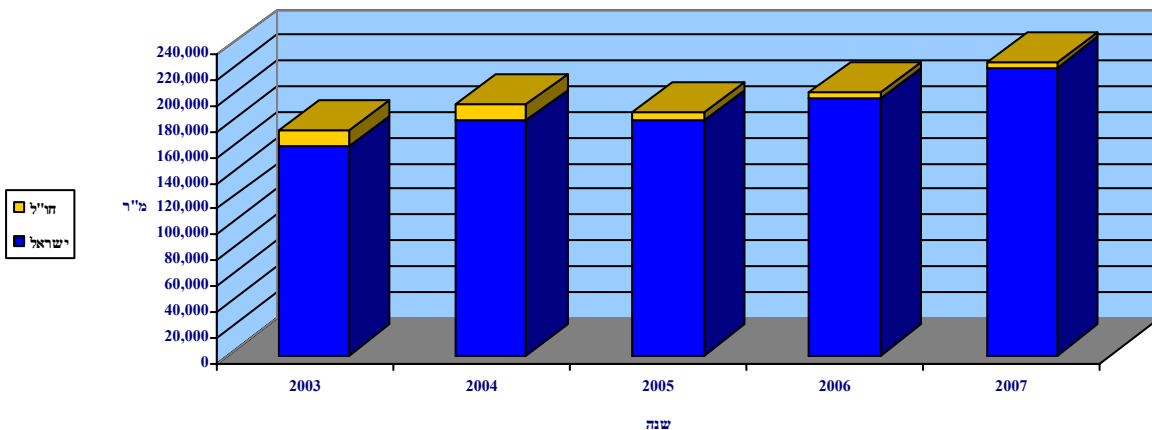
א. בשוק הישראלי – החל משנת 2005, ניכרת התאוששות בענף הנדל"ן המניב, לאחר מספר שנים שאופיינו בהאטה מתמשכת. ההתאוששות האמורה מתאפיינת בעליית רמת הביקוש בענף (בעיקר באזור המרכז) ועלייה במחירי השכירות.

במהלך תקופת הדוח שמרה החברה על שעורי תפוסה גבוהים בשטחיה המושכרים, אשר עומדים ליום 31 בדצמבר 2007 על כ- 100% כפי שיפורט בסעיף 7.11 להלן. בשנת 2007 גדלו הכנסות הקבוצה מדמי שכירות בעיקר עקב גידול בשטחים להשכרה. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.10 להלן.

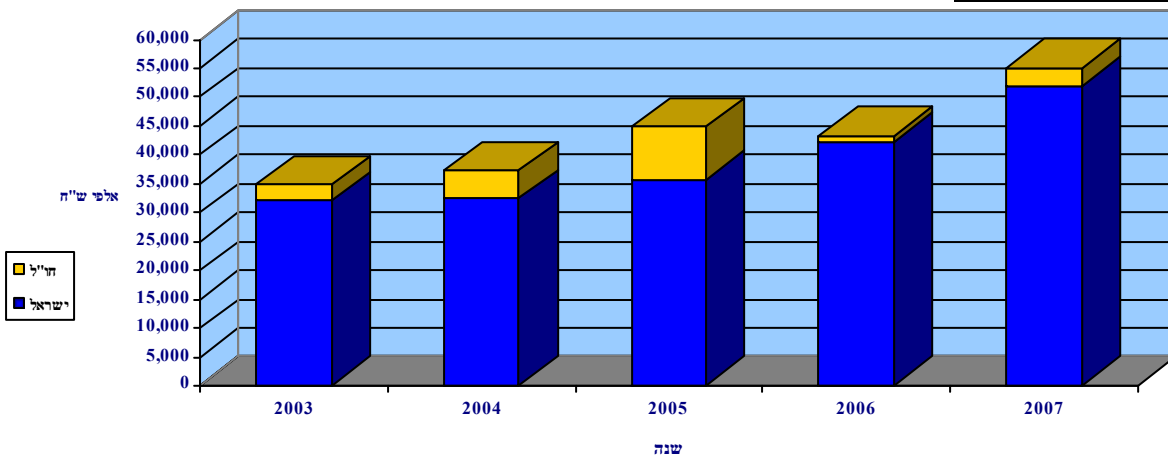
ב. בחו"ל - לנוכח עליית המחירים והירידה בתשואות ברומניה, מימשה החברה במהלך השנים 2005 ו-2006 חלק מהנכסים המניבים שרכשה ופיתחה ברומניה ואשר השבחתם הושלמה. בבעלות החברה נותרו כיום מבנה תעשייתי בשטח של כ- 1,500 מ"ר בגרמניה, מבנה משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר ברומניה, שבנייתו הושלמה והחל להניב בינואר 2007 ומגרשים ברומניה המיועדים לפיתוח. למועד הדוח, החברה ממשיכה לאתר קרקעות ונכסי נדל"ן ברומניה, בעיקר מחוץ לבוקרשט.

להלן פרטים על ההתפתחות בהיקף השטחים להשכרה ובהיקף ההכנסות מתחום השכרת המבנים;

בתרשים שלהלן מוצגת ההתפתחות בהיקף השטחים להשכרה שבבעלות הקבוצה, לפי שנים תוך הבחנה בין השטחים בישראל ובחו"ל (הנתונים המוצגים להלן משקפים את היקף השטחים ליום 31 בדצמבר לכל שנה):



בתרשים שלהלן מוצגת ההתפתחות בהכנסות הקבוצה מהשכרת נכסים, בניטרול הכנסות מחברות הקבוצה לפי שנים, תוך הבחנה בין הכנסות החברה מהשכרת שטחים בישראל ובחו"ל:



7.5. תקן חשבונאות מספר 16 "נדל"ן להשקעה"

בחודש פברואר 2007 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 16, "נדל"ן להשקעה" (להלן: "התקן"). התקן קובע כללים להכרה, למדידה ולגריעה של נדל"ן להשקעה ואת הגילוי הנדרש בגיננו. התקן קובע, בין היתר, שנדל"ן להשקעה יימדד לראשונה לפי עלות בתוספת עלויות עסקה. כמו כן קובע התקן, שבתקופות עוקבות, על החברה לבחור בין מדידת כל הנדל"ן להשקעה שלה לפי עלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך, לבין מדידה לפי שווי הוגן, כאשר עדכון השווי ההוגן ייזקף לרווח והפסד.

החברה החליטה ליישם את מודל השווי ההוגן החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2007. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 1 בינואר 2007 נקבע בסך של כ- 486 מליון ש"ח. על פי התקן, ההפרש בין השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה למועד זה ובין עלותו בספרים בסך כ- 183 מיליון ש"ח, נזקף ישירות ליתרת העודפים.

השווי ההוגן נקבע בעיקרו על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריך חיצוני בלתי תלוי. הערכות השווי נערכו בעיקרן בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי הינם בשיעור של 7.5%-9.5% לשנה והם נקבעו בהתחשב בסוג הנכס וייעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

החברה עדכנה את הערכות השווי במהלך 2007 ונכון ליום 31 בדצמבר 2007 הוערך השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה על סך של כ- 588 מליון ש"ח. הערכת השווי עודכנה עקב מספר סיבות עיקריות: גידול במצבת הנדל"ן של החברה (סיום הקמת מקבץ הדיור ברח' אנילביץ בחיפה) ושינויים בדמי השכירות הצפויים להשתלם על ידי לקוחותיה של החברה. בהתאם לשיקולי המעריך לא שונו שיעורי ההיוון שלפיהם הונו תזרימי המזומנים הנובעים מהנכסים השונים ואלו נותרו כשהיו בהערכה מינואר 2007.

בין הערכות השווי האמורות אין הערכת שווי מהותית לחברה ועל כן לא מצורפות לדוח זה הערכות השווי, בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. לצורך כך יישמה החברה מבחן מהותיות של שווי נכס בודד העולה על 10% מסך הנכסים במאזן המאוחד.

7.6. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

לחברה מבנים תעשייתיים, בעיקר באזורי פיתוח, מבנים להשכרה למגורים (במסגרת של "מקבצי דיור") והחל משנת 2002 החלה להשקיע בנכסים באירופה, בעיקר ברומניה. בפלח מבני התעשייה השוכרים הינם בעיקר חברות תעשייתיות ומסחריות גדולות, שהתקשרו עם החברה להקמתם ופיתוחם של מבני תעשייה המתוכננים ומותאמים לדרישות הייחודיות של השוכר. בפלח מקבצי הדיור השוכרת הינה עמידר, חברה ממשלתית, המעמידה את הדירות לרשות עולים חדשים.

7.7 גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- א. בתחום השכרת הנכסים קיימים גורמי הצלחה קריטיים חיצוניים, והם רמת הביקושים למבנים ותנאי המימון הזמינים לגורם היוזם. החברה מעריכה כי היא נהנית מנגישות למערכת הבנקאית ולמקורות מימון שהינה גבוהה יחסית.
- ב. גורמי הצלחה נוספים של גופים הפועלים בהיקפים גדולים בתחום השכרת הנכסים הינם האיכות הפיזית, המיקום והפיזור של תיק הנכסים המושכרים.
- ג. כדאיות ההשקעה בנדל"ן המניב והצלחת ההשקעה בו, נמדדים במונחים של החזר ההשקעה, דהיינו התשואה המתקבלת מהנכס, כאחוז מההשקעה בו. גורם הסיכון מהווה מרכיב חשוב במבחן כדאיות ההשקעה בנכס מניב, וכך גם תנאי ההתקשרות עם השוכרים השונים ומידת איתנותם הפיננסית. בנוסף, גם העלויות השוטפות באחזקת הנכס מעבר לעלות ההשקעה ברכישתו בהשוואה להכנסות המתקבלות ממנו, מהוות מדד חשוב בבחינת כדאיות ההשקעה בו. יש לציין כי היקף העלויות השוטפות של אחזקת נכסים המיועדים לשימושים תעשייתיים הינו נמוך יחסית.
- ד. גורם הצלחה קריטי נוסף בתחום הפעילות הינו קיומם של ידע וניסיון רב תחומיים בתכנון עסקאות השכרה והוצאתן אל הפועל ביעילות המירבית. החברה מעריכה כי היא נהנית מיתרון יחסי בזכות קיומו של גורם הצלחה זה בידיה.

7.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

השקעה בהקמה ופיתוח של נכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים פיננסיים ואיתנות פיננסית, ומכאן שגורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו לקבל מימון לרכישת נדל"ן.

7.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בשוק הנדל"ן המניב בישראל פועלות חברות רבות בהיקפי פעילות שונים, וחלקן עוסקות אף בייזום ובניה של נדל"ן. החברה מעריכה כי קיימים מספר גורמים המקנים לה יתרון יחסי בפעילותה בתחום:

- א. ההתמחות של החברה והמוניטין ממנו היא נהנית, בתחום ההקמה של מבני תעשייה בכלל ובאזורי פיתוח בפרט;
- ב. החברה נקטה עד היום במדיניות שמרנית בכל הנוגע ליחסי המינוף שלה, דבר המאפשר לה כיום גמישות גבוהה יחסית בכל הנוגע לביצוע השקעות חדשות;
- ג. לחברה מנגנון מקצועי מצומצם ויעיל, באמצעותו מנוהלת פעילות איתור עסקאות, הקמת המבנים וניהול השכרות;
- ד. בעסקאות רבות פועלת החברה גם כיום - מאתרת ורוכשת קרקעות זמינות ומפתחת אותן כנכסים להשכרה. דפוס פעילות זה מאפשר לחברה ליהנות מתשואות על נכסיה, המשקפות גם את הרווח היזמי הגלום בעסקאות.

7.10. מידע על מתחמי הנכסים

א. בישראל

שימושים בנכס	מספר שוכרים ליום 31/12/2007	שוי הוגן ליום 31/12/2007 באלפי ש"ח	הכנסות דמי שכירות באלפי ש"ח			שיעור התפוסה ליום 31/12/2007	מ"ר להשכרה	זכויות החברה בנכס	שם הנכס / המיתחם
			2005	2006	2007				
אזור יו"ש									
תעשייה לוגיסטיקה	25	75,765	6,409	6,695	6,828	100%	62,900	חכירה	א.ת.ברקן ואריאל ^{2,3,4}
אזור הצפון									
תעשייה	7	69,014	7,660	8,285	8,303	100%	33,886	חכירה	א.ת.ציפורי ^{5,6}
מקבצי דיור - דיור מוגן	1	80,845	5,743	5,841	9,295	100%	12,900	בעלות	חיפה ^{7,8}
תעשייה ומסחר	6	26,924	2,230	2,351	2,643	100%	9,319	חכירה	נצרת ⁸
תעשייה	2	32,888	1,733	2,314	2,916	100%	13,705	חכירה	כרמיאל ⁹
תעשייה	3	19,850	1,761	1,812	1,851	100%	8,871	חכירה	מגדל העמק ¹⁰
תעשייה	1	13,524	1,288	1,295	1,191	100%	6,000	פיתוח	אלון תבור ¹¹
תעשייה	1	6,710	559	574	574	100%	3,674	חכירה	תפן ¹²
תעשייה	1	2,930	258	279	292	100%	1,300	חכירה	קרית ביאליק ¹³
אזור המרכז									
תעשייה לוגיסטיקה	14	94,195	6,919	7,665	8,033	100%	33,570	חכירה	א.ת.קיסריה ¹⁴
משרדים	2	27,395	-	1,674	2,516	100%	5,521	בעלות	פתח תקוה ¹⁵
תעשייה	-	650	-	-	-	0%	260	בעלות	א.ת.רשלי"צ
לוגיסטיקה	8	45,000			1,319	100%	11,530	חכירה	א.ת.לוד ¹⁶
אזור הדרום									
מקבצי דיור - דיור מוגן	2	13,920	1,089	856	1,121	100%	8,670	חכירה	אשקלון ¹⁷
תעשייה	1	41,000	-	2,675	5,003	100%	12,000	חכירה	באר שבע ¹⁸
	74	550,610	35,649	42,316	51,885		224,106		סה"כ

- בשנים 2005, 2006 ו-2007 וכן עד למועד הדוח לא חלו שינויים מהותיים בשיעורי התפוסה בנכסים דלעיל.
- לחברה זכויות חכירה מאת הממונה על הרכוש הנטוש באזור יהודה ושומרון במבנים שהוקמו על ידה באזור התעשייה ברקן. חוזי החכירה הנם לתקופה של 49 שנים כאשר לחלקם אופציות להארכה ל-49 שנים נוספות. הקמת המבנים במיתחם החלה בשנת 1989 ונמשכת עד היום. הואיל ובעת הקמת המבנים טרם הושלמו הליכי אישור של התכניות המפורטות המיועדות לחול על השטחים באזור התעשייה בברקן, לא ניתן היה לקבל היתרי בניה בגין המבנים המוקמים על ידי חברות הקבוצה באזור זה. הועדה המיוחדת לתכנון ובניה של המועצה האזורית שומרון הודיעה לחברות הקבוצה כי אישרה את תכניות הבניה שהוגשו על ידן במסגרת הבקשות להיתרי בניה, תוך ציון כי בגמר אישור סופי לתוכנית המפורטת, יוצאו היתרי בניה.
- החברה נטלה הלוואות אשר שימשו באופן ספציפי לרכישת שני נכסים במיתחם. יתרת הלוואות האמורות ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכמה לסך של כ-2,211 אלפי ש"ח. הלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי שנע בין 4.6% ל-5.5%.
- הכנסות דמי השכירות דלעיל, אינן כוללות הכנסות מחברות בנות שהסתכמו בשנים 2005, 2006 ו-2007 לכ-4,426, כ-5,659 וכ-6,351 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- לפירוטים נוספים ר' ס"ק 7.12 (ב) להלן.
- החברה נטלה הלוואה אשר שימשה באופן ספציפי לרכישת הנכסים במיתחם. הלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 4.6%. יתרת הלוואה האמורה ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכמה לסך של כ-1,734 אלפי ש"ח.
- לפרטים נוספים, לרבות פרטים בדבר הלוואות אשר שימשו באופן ספציפי להשקעה בשני מקבצי דיור. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.12 (א) להלן.
- לחברה זכויות חכירה במבנים שהוקמו על ידה לתקופה של 49 שנים החל משנת 1990.
- לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 49 שנים החל משנת 1993.
- לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 49 שנים החל משנת 1994.

11. לחברה זכויות בנכס מכוח הסכם פיתוח אשר הוארך עד לחודש ספטמבר 2008. בחודש אפריל 2007 החלה החברה לבנות מבנה נוסף בשטח של כ- 5,300 מ"ר. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.13 להלן.
12. לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 49 שנים החל משנת 1993.
13. לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 49 שנים החל משנת 1990.
14. לחברה זכויות חכירת משנה מאת החברה לפיתוח קיסריה במבנים שהוקמו על ידה באזור. חוזה החכירה הנם לתקופה של 49 שנים, החל משנת 1997.
15. הנכס נרכש באפריל 2006 ומושכר לשני שוכרים לתקופות המסתיימות במהלך השנים 2009 ו-2010.
16. לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 49 שנים החל משנת 1992. לפרטים נוספים ר' ס"ק (ג)2 להלן.
17. לחברה זכויות חכירה בנכס לתקופה של 49 שנים החל משנת 1995.
18. לחברה זכויות חכירה בנכס עד לשנת 2098. לפרטים נוספים ר' סעיף 7.12(ב) להלן.

ב. מחוץ לישראל

למועד הדוח מחזיקה החברה בשני נכסים מניבים:

1. נכס תעשייתי בגרמניה, בשטח של כ- 1,500 מ"ר, אשר מושכר במלואו לשוכר יחיד תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 96 אלפי אירו. ההכנסות מדמי שכירות מנכס זה לשנים 2005, 2006 ו- 2007 הסתכמו לסך של כ- 532, כ- 537 וכ- 540 אלפי ש"ח, בהתאמה. שוויו ההוגן של הנכס ליום 31 בדצמבר 2007 הינו כ- 5,623 אלפי ש"ח.

2 מבנה משרדים בבוקרשט רומניה, בשטח של כ- 2,500 מ"ר, אשר בנייתו הסתיימה ומחודש ינואר 2007 מושכר במלואו לשוכר יחיד לתקופה של 12 שנים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך 480 אלפי אירו. בשנת 2007 נרשמו הכנסות בסך 2,573 אלפי ש"ח בגין מבנה זה. שוויו ההוגן של מבנה המשרדים ליום 31 בדצמבר 2007 הינו כ- 31,974 אלפי ש"ח. לשוכר הייתה נתונה האופציה לרכוש את המבנה בתמורה לסך של כ- 5,650 אלפי אירו, וזאת עד ל-15 בנובמבר 2007. למועד הדוח, החברה מנהלת משא ומתן עם השוכר להארכת מועד האופציה.

לפרטים אודות הכנסות החברה מנכסיה בחו"ל ר' סעיף 7.11(ב) להלן.

ג. נכסים מהותיים

להלן פירוט בדבר נכסיה המהותיים של החברה בסמוך למועד הדוח. נכס מהותי מוגדר לצורך כך על-ידי החברה כנכס (או קבוצת נכסים) שההכנסות מהם משקפות 10% או יותר מהכנסות החברה מתחום הפעילות או שהשווי ההוגן שלהם מהווה 5% או יותר מהשווי ההוגן של נכסי תחום הפעילות.

1. פארק תעשייה המ-לט

לחברה, באמצעות ט.ז. בינוי ונכסים להשכרה בציפורי (1993) בע"מ (להלן: "ט.ז. ציפורי"), חברה פרטית בשליטת החברה (58%) אשר תוצאותיה מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה, זכויות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל במבנים שהוקמו על-ידה באזור התעשייה בציפורי. על-פי הסכמי החכירה בין ט.ז. ציפורי למינהל, זכויות החכירה מוקנות לט.ז. ציפורי לתקופה של 49 שנים שתחילתה בשנת 1997, עם אופציות ל-49 שנים נוספות. השטחים במיתחם מושכרים כולם לצרכי תעשייה ואחסנה ביחד עם שטחים נלווים (משרדים ושטחי שירות).

המ-לט ישראל קנדה בע"מ (להלן: "המ-לט"), שוכרת מט.ז. ציפורי מבנים בשטח כולל של כ-17,500 מ"ר, המהווים כ-52% מהשטח הכולל של מיתחם הקבוצה בציפורי ואשר ממוצע הכנסות החברה ממנו בשנים 2005, 2006 ו-2007 היווה כ-65%

מסך ההכנסות הממוצע של החברה בתקופות האמורות מהמיתחם. בהתאם להסכם השכירות האמור, תקופת השכירות עתידה היתה להסתיים ביום 1 במאי 2008. בחודש דצמבר 2007 חתמו ט.ז. ציפורי, וילאר נכסים והמ-לט על הסכם להארכת תקופת השכירות עד ליום 31 במרס 2032. במסגרת ההסכם המאריך את תקופת השכירות עודכנו דמי השכירות ושיעורם נקבע בהתאם לתקופת השכירות הממושכת. בשלוש שנות השכירות הראשונות יעמדו דמי השכירות השנתיים על סך של כ- 3,215 אלפי ש"ח, ולאחר מכן יעודכנו דמי השכירות השנתיים והם יעמדו על הסך של כ- 3,290 אלפי ש"ח. דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, ניתנה להמ-לט אפשרות לקיצור תקופת השכירות וסיומה במועדים שנקבעו בהסכם. השווי ההוגן של המיתחם ליום 31 בדצמבר 2007, הינו כ- 36,750 אלפי ש"ח.

בחודש דצמבר 2007 נחתם הסכם נוסף בין וילאר נכסים והמ-לט לבניה והשכרה של שני מבנים תעשייתיים בשטח כולל של כ- 6,150 מ"ר נוספים (באותו מיתחם), החל מחודשים מרס ואפריל 2008 ועד ליום 31 במרס 2032. בשלוש שנות השכירות הראשונות יעמדו דמי השכירות השנתיים על סך של כ- 1,250 אלפי ש"ח, ולאחר מכן יעודכנו דמי השכירות השנתיים והם יעמדו על סך של כ- 1,290 אלפי ש"ח. דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן. בנוסף, ניתנה להמ-לט אפשרות לקיצור תקופת השכירות וסיומה במועדים שנקבעו בהסכם. למועד הדוח, הושלמה בניית המבנים.

בחודש מאי 2008 תסיים המ-לט לשלם בגין התחשבנות הנובעת מביטול הסכם שכירות מבנה שבנייתו לא הושלמה (המבנה נמכר בשנת 2006). בשנת 2007 הסתכמו התשלומים בגין ההתחייבות כאמור, בסך של כ- 1,022 אלפי ש"ח. בעקבות האמור לעיל וחתימת ההסכמים כאמור, חלק החברה בהכנסות מדמי שכירות לא צפוי להשתנות באופן מהותי בשנת 2008.

לפרוט נוסף ר' ס"ק (א) לעיל וסעיפים 7.12 ו- 7.13 להלן.

2. מתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד

בחודש אוגוסט 2007 רכשה וילאר נכסים שטח של כ- 11,500 מ"ר מתוך כ- 27,000 מ"ר במתחם מחסנים לוגיסטיים הכולל 4 מבנים באזור התעשייה לוד. החלקים שנרכשו מושכרים במלואם ל-8 שוכרים תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח. בשנת 2007 רשמה החברה הכנסות בסך של כ- 1,319 אלפי ש"ח בגין מתחם זה. תמורת הרכישה הכוללת הינה כ- 43 מיליון ש"ח. השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2007, הינו כ- 45 מיליון ש"ח. במסגרת רכישה זו רכשה וילאר נכסים גם 75% מהזכויות בחברת הניהול המנהלת את כל המתחם. לפירוט נוסף בעניין רכישת חברת הניהול ר' סעיף 10 להלן.

בחודש ינואר 2008 רכשה וילאר נכסים כ- 1,500 מ"ר נוספים באותו מתחם בתמורה לכ- 5,848 אלפי ש"ח. החלק הנרכש מושכר במלואו לשוכר יחיד בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 600 אלפי ש"ח.

3. מקבצי דיור

לפירוט בדבר מקבצי הדיור שבבעלות החברה ר' סעיף 7.12 (א) להלן.

7.11. פילוח הכנסות ורווחיות

א. להלן מידע מסכם אודות הכנסות מדמי שכירות מהנכסים שבבעלות החברה (באלפי ש"ח):

הכנסות מדמי שכירות בשנת			סוג הנכס להשכרה
2005	2006	2007	
29,906	33,800	37,588	מבני תעשייה בארץ(1)
5,743	8,516	14,298	מקבצי דיור(2)
9,300	1,047	3,113	נכסים בחו"ל(3)
44,949	43,363	54,999	סך הכל

1. בחודש אפריל 2006 רכשה הקבוצה מבנה משרדים באזור התעשייה סגולה בפ"ת בתמורה לסך של כ-6,300 אלפי דולרים ארה"ב. המבנה מושכר לשני שוכרים בתמורה לסך שנתי כולל של כ-600 אלפי דולרים. בחודש אוגוסט 2007 רכשה הקבוצה מתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד. החברה צופה כי הכנסותיה מדמי שכירות שנתיים תסתכמה לסך של 3,800 אלפי ש"ח. בשנת 2007, הסתכמו הכנסות החברה מנכס זה בסך של 1,319 אלפי ש"ח.

2. לפרטים ר' סעיף 7.12 להלן.

3. בחודש ינואר 2007, לאחר השלמת הקמת מבנה המשרדים בשטח של כ-2,500 מ"ר בבוקרשט רומניה הושכר המבנה במלואו לשוכר יחיד בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ-480 אלפי אירו.

ב. להלן פרטים אודות הרווח הגולמי מתחום הפעילות:

בשנת			
2005	2006	2007	
33,261	34,483	61,267	רווח גולמי (באלפי ש"ח)
74%	80%	94%	שיעור הרווח הגולמי

להסברים בדבר השינויים בשיעורי הרווחיות הגולמית בין התקופות ר' הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

7.12. לקוחות

לקבוצה כ-70 שוכרים בארץ ושני שוכרים בחו"ל; לקבוצה שוכר אחד - עמידר, שהכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מהכנסות הקבוצה בדוחותיה הכספיים המאוחדים. מעבר לכך, אין לקבוצה לקוח בודד אשר אובדנו ישפיע מהותית לרעה על התוצאות בתחום הפעילות. מובן, עם זאת, כי במקרה בו מי מהחברות השוכרות שטחים גדולים מהקבוצה תפסיק את התקשרותה עם הקבוצה מסיבה כלשהי, ולא יעלה בידי הקבוצה לאתר שוכר חלופי באותה רמת הכנסות, עשוי הדבר להביא לפגיעה ברווחיות של תחום הפעילות.

השוכרים המהותיים ביותר של החברה הינם, עמידר, השוכרת מהקבוצה ארבעה מקבצי דיור והמ-לט בע"מ, השוכרת מיתחם תעשייתי בן כ- 17,500 מ"ר באזור התעשייה ציפורי.

א. עמידר

וילאר נכסים בעלת זכויות הבעלות בארבעה "מקבצי דיור" המושכרים למשרד הקליטה באמצעות עמידר. משרד הקליטה מעמיד דירות אלה לשימושם של זכאי משרד הקליטה.

להלן פירוט בדבר מקבצי הדיור שבבעלות החברה:

הכנסות דמי שכירות לשנים (באלפי ש"ח)			שווי הוגן ליום 31/12/2007 (באלפי ש"ח)	סיום חוזה עם עמידר	תאריך רכישה או הפעלה	מספר יחידות דיור	המקבץ
2005	2006	2007					
1,552	1,581	1,578	8,373	(2) 31.07.06	8/2001	64	לין - חיפה (1)
4,191	4,260	4,258	28,017	(3) 28.02.07	3/2002	173	הגנים - חיפה (1)
-	2,675	5,003	41,000	(4) 15.08.09	4/2006	157	באר שבע
-	-	3,459	44,455	30.04.17	5/2007	163	אנילביץ - חיפה
5,743	8,516	14,298	121,845			557	סה"כ

(1) וילאר נכסים הינה בעלת 66.67% מזכויות הבעלות, יתרת הזכויות בפרויקטים הינן בידי צד שלישי (ביחד להלן בסעיף זה: "השותפות"). השותפות שיעבדה את הנכסים האמורים להבטחת הלוואות שנטלה מבנק לאומי לישראל בע"מ. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2007 הינה 19,673 אלפי ש"ח. וחלקה של וילאר נכסים בהלוואה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2007 לסך של 13,116 אלפי ש"ח. הנתונים הכספיים ביחס למקבצים האלה הינם בגין חלקה של החברה בלבד.

(2) הסכם המאריך את תקופת השכירות עד ליום 31 ביולי 2011 מצוי בשלבי אישור וחתימה סופיים. בהתאם להסכם המתגבש יפחתו דמי השכירות החל מינואר בשיעור של כ- 10%.

(3) הסכם המאריך את תקופת השכירות, באותם תנאים, עד ליום 28 בפברואר 2012 מצוי בשלבי אישור וחתימה סופיים. בהתאם להסכם המתגבש יפחתו דמי השכירות החל מינואר בשיעור של כ- 10%.

(4) לעמידר מוקנית האופציה לשכור את המבנה לתקופה של חמש שנים נוספות באמצעות הודעה מראש של ששה חודשים לפני תום החוזה. בתקופת האופציה תנאי השכירות יותרו ללא שינוי. החברה מעריכה כי ההסכם עם עמידר יוארך לתקופה נוספת בת חמש שנים.

היה ולא יוארכו הסכמי השכירות האמורים (במקבצי לין, הגנים ובאר-שבע), תפעל החברה להשכרת הנכסים לשימושים אחרים (כגון מגורים לסטודנטים) או למכירתם כמבני מגורים (במקרה של מכירת הנכסים כמבני מגורים תידרשנה עריכת התאמות בנכסים. להערכת החברה ההשקעה הנדרשת לשם התאמת יחידות הדיור כאמור הנה בסך של 8,000 - 10,000 דולר ליחידת דיור קיימת). עם זאת, כאמור לעיל, להערכת החברה, הסבירות שחוזי השכרת הנכסים לעמידר לא יוארכו הנה נמוכה.

המידע בדבר הארכת הסכם השכירות כמפורט לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהמפורט לעיל ומהמשתמע ממנו, שכן הארכת ההסכם עם עמידר אינה תלויה בחברה בלבד, אלא בצדדים נוספים.

הכנסות הקבוצה מהשכרת נכסים לעמידר בשנים 2005, 2006 ו- 2007 היוו 4.64%, 7.2% ו- 11.4% מהכנסות החברה במאוחד באותן שנים, בהתאמה.

ב. המ-לט

הכנסות הקבוצה מהשכרה להמ-לט בשנים 2005, 2006 ו-2007 היוו 3.9%, 4.6% ו-4.2% מהכנסות החברה, במאוחד, בשנים אלה, בהתאמה. נכון למועד הדוח, החברה משכירה להמ-לט מבנה נוסף בא.ת. ציפורי, והיא עתידה למסור להמ-לט מבנה נוסף באותו מתחם. לפרטים ר' סעיף 7.10 לעיל.

7.13. פרויקטים בהקמה וקרקעות זמינות לבניה

להלן מידע מרוכז אודות פרויקטים להשכרה המצויים בשלבים שונים של הקמה, וכן פרטים על עתודות קרקע לבניה שבידי החברה:

א. בישראל:

עלות על פי מרכיבים (באלפי ש"ח)		תום תקופת הפיתוח (פ) או תום תקופת החכירה (ח)	מועד תחילת הבניה על הקרקע	מועד רכישת הקרקע	שטח בנוי (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מיקום
קרקע	בניה						
מבנים בהקמה							
אלון תבור (2)							
932	2,449	01.09.08 (פ)	4/07	07.08.94	כ- 5,000	כ- 10,000	
1,142	7,805	25.01.47 (ח)	5/07	26.01.98	כ- 6,150	כ- 12,000	ציפורי (3)
5,604	1,564	-- (פ)	9/07	30.06.04	כ- 5,300	כ- 9,500	קיסריה
570	1,202	14.09.40 (ח)	9/07	12.12.04	כ- 750	כ- 3,000	ברקן
8,248	13,020				כ- 17,200	כ- 34,500	סה"כ
קרקעות זמינות לבניה לתעשייה (1)							
78	--	04.09.42 (ח)	--	05.09.93	--	כ- 4,000	כרמיאל
1,192	--	14.05.48 (ח)	--	30.12.93	--	כ- 7,000	קיסריה
600	--	25.01.47 (ח)	--	26.01.98	--	כ- 10,500	ציפורי
1,180	--	-- (פ)	--	03.07.01	--	כ- 11,000	ציפורי
798	--	01.01.47 (ח)	--	31.12.03	--	כ- 6,000	ציפורי
865	--	17.07.48 (ח)	--	28.01.04	--	כ- 6,000	ברקן
391	--	22.08.09 (פ)	--	01.03.06	--	כ- 2,000	אילת (4)
5,449	--	-- (פ)	--	25.05.06	--	כ- 40,000	אריאל (5)
3,155	--	26.11.43	--	05.09.07	--	כ- 10,000	ציפורי
3,294	--	15.10.10 (פ)	--	04.11.07	--	כ- 13,700	קרית גת
17,002						כ- 110,200	סה"כ

הסברים

- להערכת החברה, ערכי העלות של הקרקעות הרשומים בספרים הנם נמוכים או שווים לשווי השוק של הקרקעות, וזאת באופן השוואתי לעסקאות דומות בשוק ו/או מחירי מנהל מקרקעי ישראל.
- קרקע לפיתוח בקרית גת, שהסכם הפיתוח לגביה בוטל על ידי מנהל מקרקעי ישראל, נרשמה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007, כיתרת חייבים בסך של 1,323 אלפי ש"ח, בגין זכותה של החברה להשבת דמי והוצאות פיתוח בניכוי דמי שימוש, פיצוי מוסכם ותשלומי חובה.
- בחודש אוקטובר 2007 חתמה החברה על הסכם שכירות עם שוכר יחיד לתקופה של 9 שנים החל מחודש ספטמבר 2008 בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 1,039 אלפי ש"ח.
- לפרטים בדבר הסכם שכירות שנחתם ר' סעיף 7.10(ג).
- הקבוצה זכתה בהקצאה של מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התעשייה והמסחר של קרקע באילת. המבנה שיבנה על הקרקע ישמש כמתקן אחסון אשר ישמש את ארכיברים בע"מ, חברה בת של החברה הפועלת בתחום שירותי הארכיבאות. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.14 להלן.
- למועד הדוח, החברה שילמה את הוצאות הפיתוח לקרקע ופועלת לחתימה על הסכם פיתוח. להערכת החברה, בחודשים הקרובים יחתם הסכם הפיתוח עם מינהל מקרקעי ישראל. החברה מתעתדת להקים על הקרקע מתקני אחסון שימשו את תחום הארכיבאות בקבוצה. לפרטים נוספים ר' סעיף 9.14 להלן.

ב. בחו"ל

עלות על פי מרכיבים (באלפי ש"ח)		מועד תחילת הבניה על הקרקע	מועד רכישת הקרקע	שטח בנוי (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מיקום
31.12.2007	קרקע					
קרקעות זמינות לבניה(1)						
3,446	-	-	2003	-	40,000 כ-	בוקרשט (רומניה) – תעשייה
2,199	-	-	2004	-	95,000 כ-	בוקרשט (רומניה) – תעשייה
7,213	-	-	2007	-	53,000 כ-	פלויישט (רומניה) (2)
16,304	-	-	2007	-	63,000 כ-	סאטו - מארה (רומניה) – מסחר
2,378	-	-	2008	-	175,000 כ-	פלויישט (רומניה) – לוגיסטיקה ומסחר (3)
1,723	-	-	2008	-	30,000 כ-	סאטו - מארה (רומניה) (4)
33,263					456,000 כ-	סה"כ

הסברים

1. להערכת החברה, ערכי העלות של הקרקעות הרשומים בספרים הנם נמוכים או שווים לשווי השוק של הקרקעות, וזאת באופן השוואתי לעסקאות דומות בשוק.
2. ייעוד הקרקע הינו חקלאי. החברה פועלת לשינוי הייעוד למסחרי.
3. בחודש פברואר 2008 השלימה חברה רומנית מאוחדת רכישת קרקעות בהיקף כולל של כ- 175 דונם מתוך מתחם של כ- 280 דונם בסמוך לעיר פלויישט ברומניה. עלות הקרקעות הינה כ- 3.9 מיליון אירו. במסגרת העסקה שילמה החברה מקדמה בגין רכישה זו, המהווה את העלות ליום 31 בדצמבר 2007. ייעוד הקרקע הינו חקלאי ובכוונת החברה לשנות את הייעוד ללוגיסטיקה תעשייה ומסחר. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך ולרכוש חלקים נוספים במתחם.
4. בחודש פברואר 2008 השלימה חברה רומנית מאוחדת רכישת קרקע בשטח של כ- 30,000 מ"ר בסאטו - מארה, רומניה. עלות הקרקע הינה כ- 1.5 מיליון אירו. העלות ליום 31 בדצמבר 2007 מהווה מקדמה ששילמה החברה הרומנית בגין רכישה זו.

7.14 צבר הזמנות

להלן פרטים אודות הסכמי השכירות של הקבוצה לפי יתרת תקופות השכירות:

תקופת ההכרה	דמי שכירות (באלפי ש"ח)	% מסך ההכנסות
רבעון ראשון 2008	15,333	4.5
רבעון שני 2008	14,984	4.4
רבעון שלישי 2008	15,115	4.4
רבעון רביעי 2008	15,006	4.4
סה"כ שנת 2008	60,438	17.7
שנת 2009	48,881	14.2
שנת 2010	36,941	10.8
שנת 2011	29,725	8.7
משנת 2012 ואילך	166,845	48.6
סה"כ	342,830	100

תקופות השכירות שלעיל אינן מתחשבות באופציות של השוכרים להארכת מועדי השכירות. כמו כן, לא כולל נכסים המושכרים לחברות הקבוצה ונכסים שהחלו להניב לאחר מועד הדוח המידע בדבר תקבולים עתידיים כמפורט לעיל מבוסס על מידע אשר בידיעת החברה במועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהמפורט לעיל ומהמשתמע ממנו, מסיבות שונות וביניהן, בשל ביטול מוקדם של חוזה השכירות או משבר עסקי של מי מהשוכרים.

7.15 איכות הסביבה

לפרטים אודות השפעתן של דרישות שונות בקשר עם איכות הסביבה על תחום הפעילות ר' סעיף 11.7 להלן.

8. תחום פעילות - הקמת מבנים

8.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

החברה היא בעלת רישיון קבלן לעבודות הנדסה בנאיות על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, והיא רשומה בפנקס הקבלנים. על פי רישיון הקבלן, מסווגת החברה בסיווג ג' (ענף ראשי בניה) סוג 5, המתיר לה לבצע עבודות כאמור בהיקף בלתי מוגבל.

במסגרת תחום הפעילות, מקימה החברה פרויקט בתחום הבניה למגורים בנהריה, כמתואר להלן.

בנוסף, החברה מבצעת עבודות בניה עבור חברות הקבוצה ומקימה עבורן חלק מהמבנים המושכרים על ידן לאחר מכן לאחרים; עבודות הבניה של מבני התעשייה ו"מקבצי הדיור" אשר נמצאים על שטחיה של החברה מתבצעות על ידי החברה בעיקר באמצעות קבלני משנה, ללא תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה אחראים בדרך כלל לטיב העבודה לתקופה של שנה מגמר העבודה. ההשקעות בהקמת מבנים עבור חברות הקבוצה בשנים 2005, 2006 ו-2007 הסתכמו לסך של כ- 13,254 כ-18,050 וכ-24,048 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כמו כן, מחזיקה הקבוצה בקרקעות המיועדות לבניה למגורים בבוקרשט רומניה. לפרטים ר' סעיף 8.3 (ד) להלן.

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

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים 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.

כמו כן, חלים על ענף הבניה 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.

בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלני הקבוצה מבוסס על עובדים זרים. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון.

העיסוק בבניה מחייב את החברה ברישום בפנקס הקבלנים ובהעסקת צוות מקצועי מתאים; החברה רשומה בפנקס הקבלנים כקבלן בענף ראשי בניה, בסווג ג-5. על פי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ותקנות שהותקנו מכוחו מקנה הרישום בענף ובסיווג האמורים לעיל אפשרות לבצע עבודות בניה בהיקף בלתי מוגבל.

8.3. שינויים בהיקף תחום הפעילות וברווחיותו

א. הפרויקט העיקרי בתחום הקמת המבנים, למועד הדוח, הינו פרויקט הבניה בנהריה הידוע כפרויקט "נהריה הירוקה" (להלן: "הפרויקט"). כמו כן, החברה מבצעת עבודות פיתוח קרקע עבור משתכנים במסגרת הרחבת קיבוץ חנתון. לפרטים ר' סעיף 8.13 להלן.

ב. יזם הפרויקט (להלן: "היזם") הינו בעל הזכויות במקרקעי הפרויקט והוא קובע את מחירי הדירות והשטחים המסחריים במחירוניהם, תוך שהוגדרו גבולות סמכותה של החברה ביחס למתן הנחות וכן ביחס להעלאת מחירים.

ג. ההכנסות ממכירות בפרויקט בשנים האחרונות נפגעו כתוצאה מביטול מענקי הזכאות של משרד השיכון באזור הפריפריה. הביטול גרם לירידה בקצב המכירות בפרויקט, מקצב מכירות שנתי של 139 דירות בשנת 2003 לקצב מכירות שנתי של כ- 80 דירות בשנים 2004 ו- 2005. בשנת 2006, בעקבות מלחמת לבנון השניה החריפה המגמה, כך שבשנה זו נמכרו 44 דירות. בשנת 2007 נמשכה מגמת הקיטון בביקושים לדירות מגורים בפרויקט. כתוצאה מכך נמכרו במהלך 2007, 41 דירות בלבד. הירידה במכירות השפיעה על ירידה הכנסות החברה מפעילות הבניה, וזאת לאור העובדה שהחברה זכאית לתמורה קבועה בגין כל דירה הנבנית על ידה ונמכרת לרוכשים.

בעקבות החלשות מכירות הפרויקט בשנת 2004, הפחית יזם הפרויקט את מחירי המכירה של הדירות. החברה נאותה לממן חלק מהורדת המחיר באמצעות הקטנת התמורה לה היא זכאית בגין המשך בניית הדירות בפרויקט. הנחה זו, שהצטרפה לעליית מחירי תשומות הבנייה, הובילה לירידה ברווחיות הגולמית של החברה בפרויקט.

לאור המגמות האמורות, החברה בוחנת את כדאיות המשך הפרויקט והאפשרויות בקשר לכך.

לפרטים בדבר פעילות החברה בפרויקט, וכן הכנסותיה ורווחיה ממנו, ר' 8.12 להלן.

ד. בשנת 2007 רכשה הקבוצה קרקע המיועדת לבניה למגורים בבוקרשט שברומניה, בשטח של 19 דונם (מתוך 41 דונם במושע). עלות הקרקע ליום 31 בדצמבר 2007 הינה כ- 38,741 אלפי ש"ח. בנוסף, מחזיקה הקבוצה בקרקע נוספת המיועדת לבניה למגורים בבוקרשט שברומניה בשטח של כ- 3,800 מ"ר, אשר נרכשה בשנת 2002. עלות הקרקע הנוספת ליום 31 בדצמבר 2007 הינה כ- 3,841 אלפי ש"ח.

8.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

בהתחשב בכך שהפרויקט כבר הוקם ונמכר בחלקו הגדול, גורמי ההצלחה הקריטיים להמשך הפרויקט הינם קיום ביקושים לדירות באזור הפרויקט, שמירת רמת המחירים של דירות מגורים באזור, שמירת הטבות המס לתושבי אזור נהריה, זמינות כח עבודה יעיל ומקצועי וזמינות קבלנים לביצוע עבודות הבניה לסוגיהן.

8.5. תחרות ומוצרים תחליפיים

מוצרי תחום הפעילות הינן דירות מגורים, ברמה עממית, בנהריה. קיים היצע נרחב של דירות מגורים חדשות ודירות יד שניה באזור נהריה, כך שהתחרות איתה מתמודדת החברה מתבטאת בעיקר ברמת מחירי המכירה של הדירות. לחברה מובטחת תמורה קבועה בגין כל דירה הנבנית על ידה ונמכרת על ידי היזם.

רווחיות הפרויקט עשויה להיות מושפעת גם מרמת ההיצע של דירות מתחרות באזורים סמוכים וכן מתנודות בעלויות של התשומות אותן משקיעה החברה בהקמתו המתמשכת של הפרויקט.

8.6. פילוח הכנסות ורווחיות

לפירוטים אודות הכנסות החברה מפרויקט "נהריה הירוקה" ר' בסעיף 8.12 שלהלן.

8.7. לקוחות - שיווק והפצה

לקוחות החברה בתחום פעילות הבניה הינם היזם והרוכשים של הדירות הנבנות על ידה.

החברה, המבצעת את הבניה בפרויקט "נהריה הירוקה" מתקשרת, ביחד עם היזם של הפרויקט כמפורט להלן, בהסכמי מכר עם רוכשים של יחידות דיור או שטחים מסחריים בפרויקט.

החברה התחייבה וקיבלה על עצמה את התחייבויות היזם בהסכמי המכר האמורים, בכל הקשור לבניית הדירות בהתאם למפרטים ולתוכניות. על פי הסכמי המכר עם הרוכשים, מופטר היזם מכל חבות ואחריות כלפי הקונה בכל עניין הקשור לבניה והקונה מתחייב להפנות כל טענה ותביעה בגין ליקויי בניה כלפי החברה בלבד.

החברה אחראית, במהלך תקופת הבדק על פי דין, לתקן כל נזק ופגם שיתגלו בבניינים ו/או ביחידות הדיור ו/או בשטחי הבניה האחרים, שינבעו מעבודה לקויה ו/או שימוש בחומרים פגומים ו/או מכל סיבה הקשורה בביצוע עבודות הבניה בפרויקט על ידה. החברה רושמת בדוחות הכספיים שלה הפרשה לתיקונים בתקופת הבדק והאחריות בסכומים בלתי מהותיים, במועד היווצרותה לפי אומדן החברה.

החברה מטפלת עבור היזם של פרויקט נהריה הירוקה בשיווק יחידות הדיור המוקמות בפרויקט, וזאת על פי הוראות הסכם שיווק שנחתם בין היזם לבין חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "הסכם השיווק"); על פי הסכם השיווק התחייבה החברה לפעול לשיווק ופרסום הפרוייקט וכן לנהל משרד מכירות, לבצע את הטיפול האדמיניסטרטיבי בעסקאות המכירה לרוכשים ולנהל את מערך החשבונות של הפרוייקט.

8.8. צבר הזמנות

על פי המוסכם בין החברה לבין יזם הפרויקט, החברה אינה חייבת להתחיל בבניית מבנן מסויים, אלא לאחר שהיזם מכר לפחות 50% מהדירות באותו מבנן ו- 70% מהדירות במבנן הקודם. ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכם צבר ההזמנות לסך של כ-4 מיליוני ש"ח (צבר ההזמנות מייצג את הסכום הקבוע, כהגדרתו בסעיף 8.10(ג) להלן, במכפלת הדירות אשר בונה החברה בניכוי מקדמות שקיבלה החברה עבור הבניה). להערכת החברה, הכנסות אלו יוכרו ברובן בדוחות החברה במהלך שנת 2008.

המידע דלעיל בדבר הכנסותיה הצפויות של החברה בפרויקט זה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על מכירת הדירות בפועל על ידי היזם. המידע עלול שלא להתממש במידה ויחול שינוי בקצב מכירת הדירות הצפוי.

8.9. פרויקט ביצוע בניה - "נהריה הירוקה" - כללי

א. החברה מבצעת בנייה של דירות מגורים, מבנים מסחריים ומבני ציבור בפרויקט בנהריה, הידוע בשם "נהריה הירוקה". הפרויקט מוקם במתחם בשטח קרקע של כ- 131 דונם.

ב. פעילותה של החברה בבניית הפרויקט נעשית על פי מערכת של הסכמים בה התקשרה החברה, במחצית שנת 1999, עם חברה לא קשורה שהינה בעלת הזכויות במקרקעי הפרויקט (להלן: "הבעלים" או "היזם") וכן עם בנקים, עם בעלי מניות ביזם וצדדים נוספים. ההסכמים עם יזם הפרויקט תוקנו ועודכנו מספר פעמים מאז מועד חתימתם. זכויותיו של היזם במקרקעי הפרויקט ולהקמת הפרויקט הינן מכח חוזה פיתוח מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל אשר הוארך עד ליום 1 בדצמבר 2008.

8.10. עיקרי ההתקשרות עם היזם

א. על פי חוזה לבניה קבלנית בו התקשרה החברה עם היזם, התחייבה החברה לבצע את כל עבודות הבנייה בפרויקט הכולל 1,358 דירות, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים, במזרח העיר נהריה.

ב. ביצוע הפרויקט נעשה בהדרגה, במבננים בני 48 עד 124 יחידות דיור. על-פי ההסכם עם היזם, החברה רשאית, על פי שיקול דעתה, להפסיק את עבודתה בפרויקט עקב עיכוב בתשלום על ידי היזם העולה על 45 יום.

ג. בהסכם עם היזם נקבע, כי בגין כל דירה שהחברה מקימה ומוכרת, תהא החברה זכאית לקבל סכום קבוע (להלן: "הסכום הקבוע"); כן נקבעו אמות המידה על פיהן מחוייבת החברה להתחיל בהקמתם של מבננים חדשים בפרויקט (בעיקר שיעור המכירות במבננים שכבר הוקמו). המחיר הקבוע התעדכן מעת לעת בהתאם לשינויים בגודל הדירות. בחודש דצמבר 2004 החליט היזם על מתן הנחה במחיר הדירות לרוכשי הדירות ובמקביל התקשרו החברה והיזם בהסכם לפיו העניקה החברה ליזם הנחה בסכום הקבוע. למועד הדוח עומד הסכום הקבוע על סך של כ-

354 אלפי ש"ח, והוא מהווה את התמורה היחידה אותה מקבלת החברה מהיזם במסגרת ההתקשרות עמו.

ד. במסגרת הסכם הליווי בין היזם לבנק טפחות, נקבע, בין היתר, שמתוך תקבולי מכירת הדירות, ישולמו תחילה חשבונות הבניה לחברה ובעדיפות שניה תוחזר ההלוואה היחסית למבנן מבנק טפחות. כמו כן, כתנאי למתן הליווי הפיננסי לכל מבנן בנפרד, נדרש היזם להעמיד לטובת הבנק בטחונות לחשיפת הבנק באותו מבנן לפי מקדמים שנקבעו בין הבנק ליזם ביחס לשווי קרקע ליחידת דיור, דירות במלאי, דיירים חייבים וכו' (בטחונות אלה מסתכמים לכ-60,000 ש"ח ליחידת דיור (להלן: "ההון העצמי הנדרש"). בפועל, ההון העצמי הנדרש מועמד על-ידי החברה באופן שהתשלומים עבור הבניה, בגובה ההון העצמי הנדרש, מוחזקים בחשבון הליווי ומועברים לחברה בהדרגה ובמקביל לירידת ההון העצמי הנדרש בגין אותו מבנן (שהנו פונקציה של קצב מכירת הדירות). ההון העצמי המועמד על-ידי החברה בגין כל מבנן הנו כ-3.5 מיליוני ש"ח ומהווה למעשה את החשיפה המקסימאלית של החברה בגין הפרויקט.

ה. החברה התחייבה לשלם לצדדים שלישיים שהיו מעורבים בייזום, קידום, תיווך וייעוץ משפטי בקשר לפרויקט וההתקשרויות בגינו, עמלות בשיעור מצטבר של כ-4.3% מהכנסותיה בפרויקט (0.8% כריטיינר משפטי לפרויקט והיתרה מהווה עמלה המשולמת באופן שוטף על בסיס חודשי לצד שלישי לא קשור בגין שילובה בפרויקט).

ו. לפירוט ההכנסות בפרויקט ר' סעיף 8.12 להלן.

8.11. בטוחות והלוואות

א. במסגרת ארגון מחדש של חובות היזם לבנקים, הלוותה החברה ליזם, במחצית שנת 2004, הלוואה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכמה בכ-9 מיליון ש"ח (לפי הפרשה לירידת ערך, כאמור להלן). ההלוואה הנה הלוואת On-Call אשר על-פי תנאיה ניתנת לדרישה לפירעון בכל עת. ההלוואה שקיבל היזם מהחברה, ביחד עם אשראי נוסף שנטל מבנק טפחות, שימשו לפירעון כל האשראים שנטל היזם מבנק לאומי, ובתוך כך בוטלה ערבותה של וילאר נכסים כלפי בנק לאומי בגין חובות היזם לבנק (ערבות אשר ניתנה על-ידי וילאר נכסים בשנת 1999 עם כניסתה לביצוע הפרויקט). גורמים הקשורים ליזם ערבו לחברה לפירעון מחצית ההלוואה שנתנה החברה. להבטחת ערבות זו, הסכימו הגורמים הנ"ל, שהינם חלק מהצדדים השלישיים המנויים בסעיף 8.10(ה) לעיל, כי החברה תפקיד חלק מהעמלות, אותן הם זכאים לקבל מהחברה, בפיקדון על שם החברה. למועד הדוח, יתרת הפיקדון האמור הסתכמה לסך של כ-2.1 מיליוני ש"ח ויתרת ההלוואה בספרי החברה עומדת על סך של 2.5 מיליון ש"ח (לאחר הפרשה לירידת ערך בסך של 6.5 מיליון ש"ח). להערכת החברה, לאור האמור לעיל בקשר עם הביטחונות אשר הועמדו לחברה על-ידי הצדדים השלישיים ולאור המשך הפקדת העמלות האמורות לעיל בפיקדון, תוכל החברה לגבות את יתרת ההלוואה הרשומה

בספריה.

ב. זכויותיה של החברה על פי מערכת ההסכמים הובטחו בשעבודים שנעשו לטובתה על ידי היזם, ואשר כוללים שעבוד בסכום בלתי מוגבל על זכויות היזם במקרקעין נשוא הפרויקט ובפרויקט (בדרגה שניה אחרי בנק טפחות, המלווה את הפרויקט), שעבוד צף על כל נכסי היזם ושעבוד חשבון הפרויקט (בדרגה שניה אחרי בנק טפחות). בנוסף, ניתנה התחייבות של היזם שלא לעשות דיספוזיציה כלשהי במקרקעין נשוא הפרויקט ו/או במניות היזם ו/או במניות החברה המחזיקה במניות אלה, ללא הסכמה כתובה מראש של החברה. כן שיעבד בעל השליטה ביזם את מניותיו ביזם לטובת החברה.

8.12. טבלת ריכוז התוצאות הכספיות שנרשמו בגין פרויקט "נהריה הירוקה":

מבנן	כמות יח"ד	יח"ד שנמכרו עד 31.12.07	שטח לבניה במ"ר	היקף הכנסות כולל (באלפי ש"ח)(4)	עלות מצטברת ליום 31.12.07 (באלפי ש"ח)	עלויות השלמה צפויות (באלפי ש"ח) (3)	מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.07 (באלפי ש"ח)	תמורה ממוצעת ליזם בגין יח"ד (באלפי ש"ח)(2)	הסכום הקבוע (1) (באלפי ש"ח)	רווח גולמי (באלפי ש"ח)			רווח גולמי מצטבר שהוכר עד 31.12.2007		רווח גולמי כולל משוער	
										2005	2006	2007	ב- %	באלפי ש"ח	ב- %	באלפי ש"ח
1-9	766	766	87,900	262,631	179,992	-	262,631	466	332	-	-	-	31	82,639	31	82,639
10	56	56	6,500	19,959	15,732	-	19,959	470	354	-	30	1,392	21	4,227	21	4,227
11	56	56	7,000	20,054	16,440	-	20,054	480	354	8	402	3,204	18	3,614	18	3,614
12	56	55	7,000	20,350	16,772	-	20,350	494	354	5	3,568	-	18	3,578	18	3,573
13	56	48	7,000	20,106	16,985	617	15,847	486	354	-	-	2,106	12	2,504	12	2,106
סה"כ	990	981	115,400	343,100	245,921	617	338,841			2,119	4,000	4,596		96,562		96,159

1. כהגדרתו בסעיף 8.10(ג) לעיל.
2. הנתון דלעיל איננו רלוונטי לחברה כי אם ליזם (למעט נתון זה כל הנתונים בטבלה רלוונטיים לחברה). השינויים בתמורה הממוצעת נובעים משינויים בגודל הדירות הנמכרות ובמספר החדרים בהן ומהנחות שונות אותן מעניק היזם לרוכשי הדירות מעת לעת.
3. עלויות ההשלמה הצפויות מבוססות על אומדנים שעורכת החברה ועל ניסיונה המצטבר לאורך מספר שנים בהקמת הפרויקט
4. מבוסס על הסכום הקבוע במכפלת מספר הדירות בכל מבנן

בנייתם של כל המבננים בטבלה דלעיל הושלמה עד למועד הדוח.

8.13. פרויקט הרחבה בקיבוץ חנתון

החברה, באמצעות וילאר הנדסה ויזום בע"מ (להלן: "הנדסה ויזום"), חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה שלה, יזמה פרויקט להרחבת שטחי קיבוץ חנתון שבמסגרתו תוכננה בניה של 115 יחידות דיור במטרה לקלוט משתכנים חדשים. פעילות הקבוצה בפרויקט מתמזה במתן שירותי פיתוח עבור משתכנים שרכשו מגרשים לבניה במסגרת פרויקט ההרחבה כאמור. למועד הדוח, התקשרה הנדסה ויזום עם 109 משתכנים בהסכמים לביצוע עבודות פיתוח ותשתית במסגרת בנייה עצמית. היקף הפעילות וההכנסות במסגרת זו אינם מהותיים (ההכנסות מהפרויקט בשנים 2005, 2006 ו-2007 הסתכמו לסך של כ-7,064, כ-6,036 וכ-3,099 אלפי ש"ח, בהתאמה).

9. תחום פעילות - מתן שירותי ארכיבאות

מידע כללי על תחום הפעילות

9.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

א. במסגרת תחום הפעילות, פועלת החברה, באמצעות ארכיברים בע"מ (להלן: "ארכיברים") חברה בת בבעלות החברה (כ-73%) ומר ירון גלוברמן (באמצעות חברה בבעלותו) (כ-27%)⁴ והחל מחודש ינואר 2005 החברה פועלת גם באמצעות בית הארכיב בע"מ (להלן: "בית הארכיב"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, במתן שירותי איחסון ואיחזור של מסמכים השייכים ללקוחות מקבלי השירות.

ב. בינואר 2008 הושלם הליך שינוי מבנה בתחום הארכיבאות בחברה. השינוי האמור נועד לאחד את כל החברות בקבוצה, העוסקות במתן שירותי ארכיבאות תחת זרוע אחת. למועד הדוח ובתום הליך שינוי המבנה האמור חברות הקבוצה הפועלות בתחום מוחזקות על ידי חברת ח. שירותי הארכיב בע"מ⁵. שינוי המבנה האמור, נעשה בהתאם להחלטת מיסוי (רולינג) מדצמבר 2007, לפיה שינוי מבנה החברה לא ייצור חבות במס כפוף לתנאים וסייגים מסויימים.

ג. שירותי הארכיבאות שמעניקה החברה ללקוחותיה כולל הספקת מכלי האריזה (להלן: "תיבות") לאתר הלקוח, הובלת המכלים ואיחסונם באתרי החברה, החזקת רשומות מלאי (קטלוגים) פעילים עבור הלקוחות, וכן הבאת חומר חזרה אל הלקוח (להלן: "שליפה") על פי בקשתו. בנוסף, על פי בקשת הלקוח, נעשית גם השמדת מסמכים בתום תקופת הגניזה שלהם, כפי שהוגדרה מראש על ידי הלקוח.

ד. במסגרת תחום הפעילות, החלה החברה לפעול בתחום זה ברומניה באמצעות

⁴ על-פי תקנון ארכיברים, כל 26% מהון החברה מקנים את הזכות למנות דירקטור אחד. בשל כך, זכאי מר גלוברמן למנות דירקטור אחד לדירקטוריון הארכיברים ואילו החברה זכאית למנות 2 דירקטורים לדירקטוריון ארכיברים. בנוסף, על-פי החלטת האסיפה הכללית של בעלי מניות ארכיברים מיום 12 באוגוסט 1998, קיימות מספר החלטות אשר הרוב הנדרש לקבלתן הנו 75% מבעלי מניות החברה (שינוי מהותי בעסקי ארכיברים, גיוס הון ציבורי או פרטי, רכישת נכסי נדל"ן, משכון נכסי ארכיברים שלא להבטחת התחייבויותיה, קבלת אשראי בנקאי או הלוואות אובליגו מעבר ל-1 מליוני דולרים ועסקאות עם בעלי המניות).

⁵ למועד הדוח, טרם הושלמה העברתה של חברת Archivit S.r.l באמצעותה פועלת החברה ברומניה לזרוע זו.

Archivit, חברה בת בבעלות מלאה (להלן: "ארכיבית"). במהלך החודשים יולי 2007 עד דצמבר 2007, פעלה הקבוצה לשם הכרת השוק המקומי וניתוחו, איתור מבנה מתאים והכשרתו לפעילות וקשירת קשרים ראשוניים עם לקוחות פוטנציאליים. בחודש דצמבר 2007 החלה ארכיבית בפעילות מסחרית.

התפתחות הקבוצה בתחום זה לשוק ברומניה נעשתה על רקע הצמיחה הכלכלית ברומניה, התייקרות במחירי הנדל"ן בעשרות אחוזים והבירוקרטיה הרבה הקיימת במדינה היוצרת תיעוד רב.

הפעילות ברומניה זהה במהותה לפעילות שמבצעת הקבוצה בארץ, בתחום הארכיבאות, בשינויים המחוייבים. הקבוצה עושה שימוש בניסיון הרב שצברה בתחום במשך שנות פעילותה בארץ, לשם חדירה לשוק המקומי והקמת זרוע פעילות ברומניה.

למועד הדוח, הפעילות ברומניה מצויה בשלביה הראשוניים ולא ניתן להעריך את שיעור הכנסות הקבוצה מפעילות הארכיבאות ברומניה.

למועד הדוח, השקיעה הקבוצה סך של כ-700 אלפי ש"ח בתחום הארכיבאות ברומניה (בעיקר בהתאמות במתקן איחסון ובציוד תפעולי).

ה. תחום שירותי הארכיבאות הנו תחום תחרותי ומלבד החברה פועלות בתחום זה חברות רבות נוספות.

ו. תחום הפעילות עשוי להיות מושפע משתי מגמות שונות: האחת - מגמת המעבר למשרדים חסרי נייר: מגמה זו, המגובה בטכנולוגיות מתפתחות והולכות של איחסון מידע אלקטרוני, חתימה אלקטרונית, דחיסת מידע וכו' עשויה להשפיע על היקפי הפעילות בתחום איחסון מסמכי הנייר, ככל שהטכנולוגיות האמורות יהפכו להיות זולות יותר וזמינות יותר; ואילו השניה - גיוון ושכלול השירותים הנדרשים על ידי לקוחות תחום הפעילות, לדוגמא - ניהול פעיל של חומר מאוחסן (הוספת מסמכים לתיקים ולמיכלים קיימים), העשויה לאפשר לחברות הפעילות בתחום להציע ללקוחותיהן מגוון תועלות רחב יותר הנלווה לשירותי האיחסון המקצועיים, וכתוצאה מכך להגדיל את הביקוש בשוק לשירותי הארכיבאות ולהרחיב את תחום הפעילות.

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

א. גופים ציבוריים הצורכים שירותי ארכיב חיצוניים כפופים, מבחינת נוהלים ותקנים, לחוק הארכיונים ולהנחיות גנז המדינה. כללים אלה חלים על חלק גדול מהביקושים בשוק (הביקושים מצד המגזר הציבורי), אך אין בהם קביעה של תנאי סף. יחד עם זאת, יזמים קטנים בתחום אינם עומדים, במקרים רבים, בתנאי הסף של מכרזים שמוצאים על ידי גורמים שלטוניים.

ב. מאידך, תחום הפעילות בכללותו אינו מוסדר עדיין בתקנים ובחקיקה, ולמעשה רף הכניסה לפעילות בענף הינו נמוך, יחסית.

ג. למיטב ידיעת החברה, עוסק כיום מכון התקנים הישראלי בקביעת תקן מגנזות. החברה מעריכה כי קביעת תקן תחייב את הפועלים בענף להתאים עצמם לפעול על פיו. להערכת החברה, המתקנים בשימוש הקבוצה הינם ברמה טכנית והנדסית גבוהה, שלא תחייב השקעה מהותית כלשהי להתאמה לתקינה החדשה. בנוסף, החברה מעריכה כי קביעת תקן מחייב לענף תביא ליציאתם מהתחום של גורמים המתבססים על מתקנים בלתי מתאימים, ויבחרו שלא להיכנס להשקעות הנדרשות.

הערכת החברה באשר להתפתחות התקינה בתחום הארכיבאות והשלכותיה מהווה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על מיטב ידיעת החברה באשר להליכי הגיבוש של תקינה מחייבת ועל היכרותה עם המתחרים בענף; הערכות החברה עשויות שלא להתממש אם הליכי התקינה לא יושלמו או אם בעקבות השלמתם ייערכו כל הגופים הפועלים בתחום בהתאם לתקינה החדשה.

9.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

היקף הפעילות בתחום שירותי הארכיבאות נמדד במספר התיבות המאוחסנות; בין השנים 2005 ל- 2007 גדל מספר התיבות המאוחסנות בקבוצה בשיעור שנתי של כ-8% כתוצאה מגידול פנימי בהיקפי הפעילות.

להלן פרטים על השינוי בהיקפי הפעילות בתחום בשנים 2005, 2006 ו- 2007;

לשנים			
2005	2006	2007	
40,371	41,992	43,643	הכנסות (באלפי ש"ח)
18,073	20,189	19,390	רווח גולמי (באלפי ש"ח)
45%	48%	44%	שיעור הרווח הגולמי
ליום			
31.12.2005	31.12.2006	2007	
2,053,000	2,216,000	2,410,000	מספר תיבות מנוהלות

9.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות שיש בהם כדי להשפיע השפעה מהותית על

תחום הפעילות

מגמת השוק המרכזית העשויה להשפיע על היקפי הפעילות בתחום ועל רווחיותו הינה המגמה הטכנולוגית של מעבר לסביבות עבודה של "משרד ללא נייר". החברה מעריכה כי תהליך הבשלתן של הטכנולוגיות התומכות במגמה זו (דחיסת נתונים, סריקה דיגיטלית, חתימה אלקטרונית ועוד) וכן תהליך ה"חינוך" של קהל המוסדות והארגונים המורגלים בהתנהלות על גבי נייר, צפוי להימשך עוד תקופה ארוכה, ואינו צפוי להעיב משמעותית, בטווח הזמן הנראה לעין, על היקפי הפעילות בתחום.

הערכת החברה שלעיל מבוססת על קצב ההתפתחות של טכנולוגיות "משרד ללא נייר" עד למועד הדוח, ועל היכרותה עם הרגלי העבודה של לקוחות תחום הפעילות. הערכת החברה עלולה להתבדות אם קצב פיתוחן של הטכנולוגיות האמורות יואץ משמעותית,

והן יגיעו לשווקי תחום הפעילות בתצורה זמינה ותחרותית תוך זמן קצר מזה שהחברה צופה.

9.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- א. גמישות תפעולית, שהינה חיונית על מנת לאפשר הגדלה מהירה של שטחי אחסון (ברמה גבוהה) בהתאם לצורכי השוק.
- ב. הקמה ותחזוק של מערכת מחשוב ויחידת פיתוח תוכנה המאפשרות התאמה מהירה לצרכים המשתנים המיוחדים הנוצרים בשוק.
- ג. הקמה והחזקה של מערך תפעול ולוגיסטיקה יעיל ודל עלויות ככל האפשר.
- ד. איתנות פיננסית המאפשרת לעמוד בהיקף ההשקעות הגדול הנדרש להתפתחות מהירה.

9.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

- א. כניסה לתחום אחסנת המסמכים מצריכה השקעות בתשתית, מחשוב, ניוד וכח אדם. יחד עם זאת, מפעילים חדשים יכולים להכנס לענף בהיקפים קטנים, ולפעול בקרב לקוחות קטנים בעלי מודעות נמוכה למאפייני האיכות של התחום. יצוין, כי בנושא זה מסתמן שינוי על רקע גיבושו של תקן איכות מחייב. החברה מעריכה כי בעתיד משרדי ממשלה ורשויות ציבוריות יידרשו לגנוז מסמכים אצל מפעילים שעמדו בדרישות תקינות בסיסיות.
- ב. הידע והיכולת המקצועיים והמוניטין של הגופים הפועלים בתחום, כמו גם עלויות המעבר הנדרשות כדי להעביר לקוח מאתר אחסון אחד למשנהו, הינם חסמי כניסה נוספים לתחום.
- ג. אין חסמי יציאה משמעותיים מתחום הפעילות, לרבות באמצעות מכירת השקעותיה של החברה בתחום.

9.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

- א. להערכת החברה (המבוססת על היכרות החברה את מתחריה הגדולים הנובעת, בין היתר, מנתונים הנמסרים על-ידי המתחרים במסגרת מכרזים שונים בהם מתמודדים מתחרים אלו מול הקבוצה), בשוק פועלות כ-20 חברות המאחסנות יחד כ-6,300,000 תיבות.
- ב. החברה מעריכה כי חלקה בתחום הינו כ-40%.
- ג. בנוסף לחברות הבת של החברה הפועלות בתחום, פועלות בשוק עוד כ-2 חברות שהחלו להשקיע השקעות ייעודיות בתחום ואשר להערכת החברה, צפויות לעמוד בדרישות התקינה המתגבשת. החברה צופה, כי לאחר יישום והפנמת התקינה בתחום, חברות הבת שלה והחברות הנוספות האמורות יהוו את רוב הענף.
- ד. החברה בוחנת את הרחבת תחום הפעילות ברומניה ומקומות נוספים מחוץ לגבולות ישראל.

9.8. מוצרים ושירותים

א. המוצר העיקרי אותו מספקת הקבוצה במסגרת תחום הפעילות הנו מתן שרותי אחסון ואחזור של מסמכים. כאמור בסעיף 9.1 לעיל, שירותים אלו כוללים, בעיקר, הספקת תיבות ללקוחות הקבוצה, אחסון חומר ארכיוני בתיבות הממוקמות במתקני החברה, החזקת רשומות מלאי (קטלוגים) פעילים עבור הלקוחות, מתן שירותי שליפה ואף השמדת המסמכים הגנוזים על-פי בקשת הלקוח.

ב. בנוסף מספקת הקבוצה שירותים לוגיסטיים משלימים (כגון שינוע התיבות למתקני האחסון וממתקני האחסון ללקוח) לחלק מלקוחותיה.

ג. החברה מספקת את שירותי אחסון ואחזור המסמכים ללקוחות מגוונים, הן מהסקטור הפרטי והן מהסקטור הציבורי (ר' סעיף 9.11 להלן).

ד. אין מוצרים או שירותים נוספים בתחום הפעילות שתרומתם מתקרבת ל-10% מהכנסות תחום הפעילות.

9.9. פילוח הכנסות ורווחיות

הרכב ההכנסות והשירותים בתחום הפעילות הינו הומוגני; לפירוט על הכנסות הקבוצה ועל הרווח הגולמי מתחום הפעילות ר' סעיף 9.3 לעיל.

9.10. מוצרים חדשים

החברה בוחנת הרחבת סל השירותים שיוצע ללקוחות בתחום שירותי הארכיבאות, באמצעות הוספת שירותי סריקה ואיחסון דיגיטליים. החברה טרם נקטה בפעולות ממשיות כלשהן לצורך ביצוע האמור. להערכת החברה, הרחבת סל השירותים כאמור אינו כרוך בהשקעה מהותית של החברה.

9.11. לקוחות

א. כאמור לעיל, לחברה לקוחות מגוונים, הכוללים משרדי ממשלה, רשויות ציבוריות, בנקים, משרדי עו"ד, משרדי רו"ח וחברות מסחריות אחרות.

ב. אין בתחום הפעילות לקוח שהכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד; לארכיברים לקוח, שהינו תאגיד בנקאי, ואשר ההכנסות ממנו בשנים 2005, 2006 היוו כ-17% ובשנת 2007 היוו כ-19%, מהכנסות תחום הפעילות.

ג. לקוחות החברה מתקשרים איתה בהסכמים בכתב לתקופות שבין שנתיים לחמש שנים. התקשרותם של גופים ציבוריים וכן של רוב החברות הגדולות, נעשית לאחר זכיה במכרז.

9.12. שיווק והפצה

הקבוצה מעסיקה מקדמי מכירות עצמאיים, הזכאים לעמלות בגין מכירות. בנוסף, החברה מפרסמת במדריכים מסווגים ובאמצעות האינטרנט. הוצאות השיווק וההפצה בתחום הפעילות בשנים 2005, 2006 ו-2007 הסתכמו לסך של כ- 280, כ-65 וכ- 249 אלפי ש"ח, בהתאמה.

9.13. תחרות

תחום הפעילות הינו תחום תחרותי; למיטב ידיעת החברה המתחרים המשמעותיים שלה הינם: ארכיב 2000 ובית גנזים.

א. גישת החברה להתמודדות עם התחרות מבוססת על:

1. מיצוי מקסימלי של המשאבים העומדים לרשות תחום הפעילות;
2. ניצול סינרגיות בקבוצה: פעילות חברות הארכיב במבנים ייעודיים בבעלות החברה שתוכננו והוקמו במיוחד לצרכים המיוחדים של תחום הפעילות;
3. מיצוי יתרונות לגודל;
4. פיתוח מערכת של תוכנות ייעודיות המיועדות לתמוך בתהליכי הייעול ולאופטימיזציה של הקשר עם הלקוחות.

ב. הגורמים השליליים העשויים להשפיע על תוצאות תחום הפעילות הינם רמת ההשקעות הגבוהה שביצעה החברה, יחסית לענף (בגין הקמת מבני אחסון גדולים ומתקדמים) המביאות לכך שהחברה זוקפת הוצאות פחת ותחזוקה בסכומים גבוהים יחסית.

9.14. כושר ייצור

כושר הייצור של החברה מתבטא במספר התיבות המנוהל על ידה; אחוז התפוסה באתרי האחסון של הקבוצה עומד כיום על כ-95%. שיעורי התפוסה הגבוהים מחייבים את החברה להיערך באופן מתמיד ליצירת מקומות אחסון עתידיים. במסגרת זו, בימים אלה, החלה החברה לבנות אתר אחסון חדש בשטח של כ- 4,500 מ"ר באריאל מערב, אשר ישמש את תחום הארכיבאות. בנוסף, החברה צפויה להתחיל את בנייתו של מבנה נוסף בשטח של כ- 1,000 מ"ר באילת; להערכת החברה, השקעותיה ביצירת מקומות אחסון עתידיים כמפורט לעיל תסתכמה בכ-10.5 מיליוני ש"ח (בגין מבנה והתאמות).

9.15. רכוש קבוע ומתקנים

הרכוש הקבוע בתחום הפעילות כולל בעיקר מדפים, מלגזות, כלי רכב ומערכות מיחשוב. לצורך הפעילות עושה החברה שימוש בשטח של 26,000 מ"ר, במספר אתרים המצויים ברחבי הארץ והינם בבעלות הקבוצה. יתרת עלותם מופחתת של הרכוש הקבוע והמתקנים של תחום הפעילות מסתכם לסך של כ- 23,983 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007.

9.16. הון אנושי

1. בתחום הפעילות מועסקים כיום כ-140 עובדים (מתוכם 5 עובדים ברומניה).
2. לקבוצה אין תלות בעובד מסויים בתחום הפעילות. אין לקבוצה השקעות מהותיות בהדרכת עובדים. לפירוט נוסף ביחס להון האנושי של הקבוצה ר' סעיף 11.1 להלן.

10. פעילויות נוספות

בבעלות חברות בקבוצה ציוד בניה, אותו הן משכירות, הכולל מגדלי תמיכה, תבניות ליציקת תקרות וכן מעקות בטיחות, המשמשים להפרדה בין מסלולים להגנה במקומות בהן מבוצעות עבודות כביש. עיקר הציוד הנו מעקות ניידים להפרדה בין נתיבי כבישים מתוצרת גרמניה, שמאושרים על-ידי מכון המחקר של משרד התחבורה הפדראלי הגרמני ברמות בלימה של t1 ו-t2 לפי תקן אירופאי ושאושרו על-ידי משרד התחבורה במדינת ישראל. יתרת עלותם המופחתת של ציוד הבניה וציוד הבטיחות שבבעלות החברה במסגרת תחום פעילות זה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2007 בסך של 1,804 אלפי ש"ח. הכנסות הקבוצה מהשכרת ציוד בניה והבטיחות הסתכמו בשנים 2005, 2006 ו-2007 בסך של 4,594 אלפי ש"ח, 5,503 אלפי ש"ח ו-6,088 אלפי ש"ח בהתאמה.

בנוסף, במסגרת רכישת חלק ממתחם מחסנים לוגיסטיים בלוד, כאמור בסעיף 7.10(ג) לעיל, רכשה הקבוצה 75% מהון המניות בחברה העוסקת במתן שירותי ניהול ותחזוקה לכל דיירי המתחם. סכומי ההכנסות ורווחיות תחום פעילות זה אינם מהותיים עבור החברה.

11. מידע המתייחס לחברה בכללותה

11.1. הון אנושי ומבנה ארגוני של החברה

א. בטבלה שלהלן מפורטת מצבת כח האדם בקבוצה המועסק בסמוך למועד הדוח:

שירותי ארכיבאות	מטה הקבוצה	
15	15	ניהול ואדמיניסטרציה
3	13	מהנדסים ומנהלי עבודה
118	25	פועלים ונותני שירותים
4	2	שיווק
140	55	סה"כ

ב. על העסקת פועלי הבניין המועסקים על ידי חברות הקבוצה, חלים ההסכמים הקיבוציים לענף הבניין מכוח צווי הרחבה החלים בתחום. העובדים האחרים מועסקים על פי הסכמי עבודה אישיים, חלקם בכתב.

ג. החל מיום 1 בינואר 2008 חלות על כל עובדי החברה הוראות חוק פנסיה חובה, המסדיר את נושא הכיסוי פנסיוני על עובדי הקבוצה ואת השתתפותה בהפרשות דמי

גמולים לקרן הפנסיה.

ד. יחסי העבודה בקבוצה תקינים. התחייבויות הקבוצה בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות במלואן; חלקן על ידי תשלומים שוטפים לקופות גמל ופנסיה ולחברות ביטוח, ויתרתן, על ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים של החברה.

ה. במהלך שלוש השנים שקדמו למועד דוח זה לא חל שינוי מהותי במצבת כוח האדם של החברה.

ו. מר שלמה טיסר, בעל השליטה בחברה, מכהן כיו"ר פעיל של הדירקטוריון על פי הסכם העסקה מיום 11 במרס 2002 שתוקפו מיום 1 בנובמבר 2001. תקופת הסכם זה נקבעה לשנתיים החל מיום 1 בינואר 2001, אלא אם הובא ההסכם לידי סיום בהסכמה בין הצדדים, באופן שלאחר תום התקופה, מתחדש ההסכם באופן אוטומטי לתקופות קצובות בנות שנה כל אחת, כאשר כל צד רשאי להביאו לידי סיום בהודעה בכתב של שנה מראש. על פי ההסכם, זכאי טיסר למשכורת חודשית בסך 100,000 ש"ח (ברוטו), צמודה למדד בגין חודש דצמבר 2,000, אשר מתעדכנת בתחילת כל שנה, החל משנת 2003, בשיעור שנתי של 3% וכן לתנאים נלווים (שכרו החודשי של מר טיסר נכון למועד הדוח, בהתאם לעידכונים שנערכו בו כאמור עיל, הנו כ- 131 אלפי ש"ח). על פי ההסכם, זכאי טיסר לבונוס שנתי בשיעור 5% מהסכום בו עולה הרווח השנתי המאוחד של החברה (לפני מס ולפני חישוב הבונוס האמור), על 3,000 אלפי דולר, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה. מר טיסר רשאי להעניק את שירותי עבודתו על פי ההסכם באמצעות תאגיד מטעמו אשר ישא בכל עלויות העסקתו, כנגד חשבונית מס שתוצא לחברה. החל מחודש אפריל 2005, מכהן מר טיסר גם כמנכ"ל החברה. תנאי העסקתו של מר טיסר ועלות שכרו לא השתנו לאור מינויו כמנכ"ל החברה כאמור.

ז. מיכל טיסר, דירקטורית בחברה, רעייתו של שלמה טיסר, מועסקת בחברה על פי חוזה העסקה מחודש ינואר 1993. נקבע כי ההסכם יהיה בתוקף לתקופה של 3 שנים החל מחודש מרס 1993 ולאחריה יתחדש מאליו לתקופות קצובות בנות שנה כל אחת, אלא אם מי מהצדדים הביאו לידי סיום בהודעה בכתב של חצי שנה מראש. שכרה של גב' טיסר צמוד למדד והוא מוגדל, בתחילת כל שנה, בשיעור של 6%. שכרה החודשי של מיכל טיסר נכון למועד הדוח, בהתאם לעידכונים שנערכו בו כאמור לעיל, הינו כ- 22 אלפי ש"ח.

11.2 רכוש קבוע ומתקנים

א. רכוש קבוע

להלן פירוט יתרת ההשקעה של הקבוצה ברכוש הקבוע והרכבו, כפי שבאים לידי ביטוי בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 (הסכומים דלהלן הנם באלפי ש"ח):

קרקע ומבנים	ציוד בניה ובטיחות	ציוד תפעולי	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	התקנות ושיפורים במושכר	סך הכל
106,561	2,884	13,524	2,745	2,852	8,230	136,796

לפירוט נוסף ר' ביאור 11 לדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. משרדי החברה

משרדי החברה, בשטח כ- 1,700 מ"ר (כ-900 מ"ר משרדים וכ-800 מ"ר מחסן וחניות) ממוקמים באזור התעשייה קיסריה, במבנה אותו שוכרת החברה מחברה פרטית בבעלות מר שלמה טיסר, בעל השליטה בחברה. דמי השכירות החודשיים המשולמים כיום עומדים על כ- 40 אלפי ש"ח. תקופת השכירות של המשרדים הינה ל-8 שנים (עד לחודש אוקטובר 2013), עם אפשרות יציאה לחברה החל מתום השנה החמישית.

11.3 הון חוזר

אשראי לקוחות

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה נדרשים השוכרים לשלם דמי שכירות מראש. דמי השכירות משולמים לתקופה שמיום התשלום וקדימה. תקופות התשלום מראש שונות מחודש ועד שנה. בתחום שירותי הארכיבאות והשכרת הציוד נע אשראי הלקוחות בין 60 ל-90 יום.

אשראי ספקים

החברה משלמת לקבלני הביצוע וספקי שירותי התחזוקה, בדרך כלל, לאחר שהושלם השירות המבוקש. תקופת האשראי הממוצעת נעה בין 45 ל-75 יום.

11.4 השקעות

חברה מאוחדת העמידה הלוואות לבעלי המניות של חברה כלולה לשעבר, אשר החזקות החברה בה נמכרו בשנת 2003. יתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכמה לסך של 7,383 אלפי ש"ח. בחודש אפריל 2007 נחתם בין החברה, החייבים והערבים הסכם ושטר משכון במסגרתו הוארך מועד הפרעון כך שמועד פירעון הריבית נקבע עד ליום 31 בדצמבר

2007 ואילו פירעון קרן ההלוואה תעשה ב- 36 תשלומים החל מחודש ינואר 2008. במסגרת ההסכם האמור, הועמדו לטובת החברה בטוחות נוספות (שני בתי מגורים). בשנת 2007 פרעו החייבים את חובם כלפי תאגיד בנקאי, שהיה בעל שעבוד ראשון על הון המניות בחברות תקשורת פעילות השייכות לחייבים. כתוצאה מכך, הפך השעבוד שנרשם לטובת החברה כשעבוד מדרגה ראשונה.

בימים אלה מתגבש מסמך עקרונית עם בנק דיסקונט בע"מ (נושה בלתי מובטח של החייבים), לפיו הבנק יימנע מנקיטת פעולות גבייה עד יום 30 ביוני 2009, בין היתר, בכפוף לרישום שעבוד מדרגה שניה על הנכסים המשועבדים לטובת החברה לטובתו.

להערכת החברה שווי מימוש הנכסים המשועבדים עולה על יתרת החוב לחברה. הערכת החברה באשר לשווי מימוש הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, ויכולתה להיפרע כדי חובה, הנובע מן האמור, מהווה מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות שווי הנכסים ואפשרויות מימוש הנכסים בפועל במועד המימוש; על כן תוצאות אלה אינן וודאיות ועשויות בפועל להיות שונות, באופן מהותי, מהמפורט לעיל ומהמשתמע ממנו.

11.5. מימון

א. להלן פרטים על השיעור הממוצע של הריבית על הלוואות מבנקים ומחזיקי אגרות חוב (כולן הלוואות לזמן ארוך) שהיו בתוקף במהלך תקופת הדיווח. היתרות הינן באלפי ש"ח, ליום 31 בדצמבר 2007:

זמן קצר	ריבית ממוצעת	זמן (ארוך ⁽¹⁾)	ריבית ממוצעת	בסיס הצמדה	
294	7%	-	-	ש"ח לא צמוד	הלוואות מבנקים
-	-	26,585	5%	ש"ח צמוד מדד	
-	-	47,616	5.6% (2)	ש"ח צמוד מדד	הלוואות מאחרים
-	-	70,114	5.0% (2)	ש"ח צמוד מדד	
-	-	152,753	4.1% (2)	ש"ח צמוד מדד	

(1) כולל חלויות שוטפות.

(2) ריבית אפקטיבית בהתחשב בניכיון ובהוצאות ההנפקה – ר' ביאורים 17 ו-18 לדוחות הכספיים.

ב. ההיקף הכולל של האשראי בנקאי לקבוצה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2007 בסך של כ- 27 מיליון ש"ח. לחברה אין מסגרות אשראי פורמליות מול הבנקים, אך להערכתה במסגרת הנכסים המשועבדים כיום לבנקים בישראל (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2007 הסתכמו השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה המשועבד ועלותו המופחתת של הרכוש הקבוע המשועבד לסך של כ- 248 מיליון ש"ח וכ- 14 מיליון ש"ח, בהתאמה) תוכל החברה לגייס עד כ- 125 מיליון ש"ח נוספים. החברה מעריכה כי היא נהנית מרמת נגישות טובה לאשראי בנקאי ובידה להגדיל את היקפיו, באופן משמעותי, על פי צרכי ההשקעות המשתנים שלה, לרבות כנגד שעבוד נכסים שאינם משועבדים כיום. למועד הדוח לחברה מגוון רחב של נכסים שלא שועבדו.

ג. בנוסף, קיימות במחזור סדרות של אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה כלהלן:

1. אגרות חוב להמרה (סדרה 2) שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2007 הנה כ- 50 מיליון ש"ח. אגרות החוב עומדות לפירעון בין השנים 2007 עד 2012. הריבית

האפקטיבית של גיוס החוב באמצעות הנפקת אגרות החוב הינה כ- 5.6%.

על פי הצעת רכש רגילה שפורסמה בחודש ינואר 2006, רכשה וילאר נכסים, 5,706,749 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 2) של החברה, במחיר של 1.11 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב (סדרה 2) ובתמורה כוללת של כ-6,334 אלפי ש"ח. כמו כן, בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2006 ועד למועד הדוח, רכשה וילאר נכסים 496,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה במסגרת המסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ-537 אלפי ש"ח.

בשנת 2007 הומרו 3,474,025 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 2) של החברה ל-138,961 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב.

2. בחודש מרס 2005 הנפיקה החברה למשקיעים מוסדיים בהנפקה פרטית, אגרות חוב (סדרה ג') בהיקף של כ-50 מליון ש"ח. אגרות החוב עומדות לפרעון בין השנים 2005 עד 2012 ב-14 תשלומים חצי שנתיים צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.8%.

בחודש ינואר 2006 הנפיקה החברה אגרות חוב למשקיעים מוסדיים בדרך של הגדלת סדרה ג' בהיקף של 50 מליון ש"ח ערך נקוב, בתמורה כוללת של כ-51.5 מליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.2%. יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2007 הנה כ-70 מליון ש"ח.

3. בחודש יוני 2007 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף של כ-150 מליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4% צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2007. הקרן עומדות לפירעון בין השנים 2012 עד 2017 ב-6 תשלומים שנתיים. הריבית תשולם מדי שנה ביום 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2007 עד 2017.

ד. בחודש אפריל 2007 הודיעה מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן: "מעלות") על דירוג AA- לאגרות החוב (סדרה ד'). כמו כן, הודיע מעלות על העלאת הדירוג של אגרות החוב שבמחזור סדרות 2 ו-1 ג' לדירוג של AA- (עד לאותו מועד דורגו אגרות החוב סדרות 2 ו-1 ג' בדירוג A+).

ה. לא קיימות ערבויות אישיות של בעלי מניות לטובת החברה.

ו. החברה אינה צופה גיוס של מקורות לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים; יתכן, עם זאת, גיוס הון או חוב למימון השקעות חדשות.

11.6 מיסוי

החברה מחשבת את המיסים השוטפים לפי שיעורי המס החלים באותה שנה (נכון לשנת 2007 שיעור המס בארץ הינו 29% וברומניה 16%). כמו כן לגבי דיבידנד העתיד להתקבל מחברות מוחזקות בחו"ל מחשבת החברה הפרשה בשיעור מס מקסימלי של 25%.

החברה מחשבת את נכסי המסים הנדחים וההתחייבות למסים נדחים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על החברה בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על

שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח. נכסי המס הנדחה מחושבים בגין כל ההפרשים הזמניים שלהערכת החברה יהיה ניתן לקזזם כנגד רווחים חייבים במס שצפויים בשנים הקרובות. החברה ביצעה הפרשה למס בגין מלוא העודפים שנצברו בחו"ל.

לפירוט נוסף ר' ביאורים 2(כג) ו-30 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

11.7 איכות הסביבה

- א. אכלוס מבני התעשייה בבעלות החברה טעון בד"כ אישור מוקדם של המשרד לאיכות הסביבה או זרוע איכות הסביבה של הרשות המקומית.
- ב. במסגרת פעילותה של החברה בתחום הקמת המבנים, נדרשת החברה, בין היתר, לאישור תכניות בניין עיר וקבלת היתרי בניה ובהתאם עשויה לעמוד בפני תנאים ודרישות סביבתיות הכרוכים בהליכים אלו. כך לדוגמא, במסגרת תהליך קבלת היתר בניה ולעיתים גם כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשויים המשרד לאיכות הסביבה ורשות העתיקות לדרוש ביצוע סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים ושיקום הקרקע במקרה הצורך. במקרה כזה, קבלת היתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו.
- ג. כמו כן, בעת הקמת המבנים ופיתוח הקרקע, כפופה החברה לדרישות שונות כגון מניעת מטרדים, דרישות בנוגע לזיהום תת קרקעי ועילי, לפסולת רעילה וכד'.
- ד. למועד הדוח, הוצאותיה של החברה בקשר עם שמירת איכות הסביבה אינן מהותיות.

11.8 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

למיטב ידיעת החברה, לא חלות עליה מגבלות על פי דין ו/או על פי חוקים ספציפיים, למעט דרישות תכנוניות של רשויות מקומיות ותחולת דיני התכנון והבניה על הקמת המבנים להשכרה ועל השימושים בהם.

11.9 הליכים משפטיים

למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים המשקפים לה חשיפה מהותית, לרבות במצטבר.

11.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית

א. החברה רואה בתחום השכרת המבנים, בו היא פועלת בייזום, רכישה והקמה של נכסים מניבים, את פעילות הליבה שלה; פעילות החברה בתחום זה נעשית בחתכים הבאים:

1. החברה מקימה בישראל מבני תעשייה לצורך הרחבת מצבת נכסיה המניבים, לרוב מתקשרת החברה בהתקשרות מוקדמת עם שוכר/ים לתקופה ארוכה. כמו כן, רוכשת החברה מבנים מושכרים בכפוף לשיקולי תשואה.
2. בפעילותה של החברה בחו"ל, החברה רוכשת קרקעות לפיתוח, מבנים בהקמה

ונכסים שהחלו כבר להניב מתוך אסטרטגיה של גיוון הסיכונים והעלאת התשואות. התמקדות החברה בהשקעות ברומניה התבססה על הערכות החברה כי הסיכון הגלום בשוק זה נמוך משהיה בעבר. החברה תמשיך ותבדוק אפשרויות השקעה בחו"ל תוך בחינת סיכון מול סיכוי באופן פרטני לכל עסקה.

3. פעילות החברה בהקמה והשכרה של מקבצי דיור נעשית באופן סלקטיבי ופרטני, תוך שימת דגש על מיקום הנכסים ואיכותם, בראייה של ערך הגרט שלהם לאחר תום תקופת השכירות.

ב. מדיניות החברה בתחום המימון הינה להתבסס על נגישותה הטובה לאשראי ולמקורות מימון בשוק ההון, על מנת לנצל נקודות שפל במחירי המימון ולהגביר את גיוס החוב בתקופות שפל כאלה.

ג. החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום הבניה למגורים בארץ ובחו"ל.

ד. לאור הירידה שחלה בהיקף ההכנסות בפרוייקט נהריה, החברה שוקלת את כדאיות פעילותה בפרוייקט. החברה מעריכה כי במידה שיוחלט על הפסקת הפעילות, לא תהיה לכך השפעה מהותית על עסקיה והפסקת פעילותה בפרוייקט לא תהיה כרוכה בעלויות מהותיות.

ה. בתחום הארכיבאות החברה שואפת להרחיב את פעילותה בישראל ומחוץ לה. בהתאם לכך, החלה החברה לפעול בתחום זה ברומניה, והיא ממשיכה לבחון אפשרויות התרחבות נוספת בארץ ומחוץ לישראל.

ו. החברה שואפת למקד את פעילותה בתחומי פעילות בהם היא נהנית מיתרונות יחסיים כמו מוניטין, נסיון מקצועי נצבר או נרכש ומעמד בשוק.

11.11 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה אינה צופה כיום התפתחות בעסקיה שאינה במהלך העסקים הרגיל; החברה תמשיך במאמצים לאיתור השקעות אטרקטיביות בתחומי פעילות הליבה, בישראל ומחוצה לה. בנוסף, וכאמור לעיל, החברה בוחנת את המשך פעילותה בפרוייקט נהריה. בכוונת החברה להמשיך ולפתח את תחום הארכיבאות ברומניה כאמור בסעיף 9 לעיל.

11.12 מגזרים גיאוגרפיים

למידע כספי על הכנסות מחיצוניים וסך הנכסים של המגזרים הגיאוגרפיים של הקבוצה, ר' סעיף 5 לעיל וביאור 34 לדוחות הכספיים של החברה.

11.13 גורמי סיכון

סיכוני מאקרו

א. ענף הנדל"ן מושפע מהמצב הכלכלי במשק. התדרדרות במצב הכלכלי תשפיע גם על ענף זה. עקב האטה בענף הנדל"ן שהחלה בסוף שנות ה-90 ושהשלכותיה ניכרות, בעיקר בפריפריה, גם כיום, האטה הקבוצה את קצב הייזום של פרויקטים חדשים

בישראל והיא פועלת כיום לרוב בעסקאות שנסגרו מראש עם שוכר-מזמין. כמו כן, הפנתה החברה משאבים להשקעות מחוץ לישראל. עם זאת, גם בתקופת המיתון שמרה החברה על שיעורי תפוסה גבוהים ולא נרשמה מגמה של ירידה בדמי השכירות.

ב. המצב הביטחוני מדיני - למצב הביטחוני והמדיני יש השפעה מהותית על ענף הנדל"ן. התדרדרות במצב הביטחוני והמדיני עלולה להביא לירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור ולמחסור בכוח אדם בענף הבניה ובהתייקרות עלות העבודה בענף זה.

ג. ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל וקצב הליכי תכנון ורישוי פרויקטים; בשנים האחרונות קיימת נסיגה בהיקף המעורבות הממשלתית בהכוונת הביקושים לנכסי מקרקעין תעשייתיים, נסיגה שהתבטאה בצמצום ההטבות הניתנות ליזמים באזורי פיתוח.

סיכונים ענפיים

ד. ענף הנדל"ן חשוף להשפעות כתוצאה מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסיכון ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. להערכת החברה, שיעור המינוף הנמוך יחסית של הקבוצה מאפשר לה נגישות טובה למערכת הבנקאית ביחס לגורמים אחרים הפועלים בענף.

ה. להתייקרות במחירי חומרי הגלם עלולה להיות השפעה על עלות העבודות בענף, דבר העלול לגרום להעלאת מחירי השכירות ולהקטנת הביקוש לשטחי השכרה וליחידות דיור.

ו. במהלך שנת 2007 המשיכה ממשלת ישראל ליישם את מדיניות "השמיים הסגורים" בתחום כוח העבודה הזר וכן פועלת לגירוש עובדים זרים השוהים ללא אשרה מתאימה. במקביל, יושם בשנת 2006 שינוי מבני בכל הקשור בהעסקת עובדים זרים לבניה. כתוצאה מכך, נוצר מחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבניה והחקלאות, ענפים בהם חלק ניכר מהעובדים הינם עובדים זרים. למחסור האמור עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה ביעדי הזמן המקוריים להם התחייבה החברה בפרויקטים השונים וכן על עלות העבודות בענף.

סיכונים מיוחדים לחברה

ז. המצב הכללי ברומניה - לתהליכי גאות ושפל בכלכלה של מדינות בחו"ל בהן פועלת הקבוצה (בעיקר רומניה) עשויה להיות בעתיד השפעה על תוצאות פעילותה של הקבוצה.

ח. לקבוצה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל הישראלי מול מטבעות אחרים, לרבות חשיפה עקב המרת מטבע זר בעת מימוש נכסים וחשיפה חשבונאית; הכנסות הקבוצה מהשכרת נכסים בחו"ל הן ביורו. מאחר והחברה מדווחת על תוצאותיה בש"ח, יש לפיחות השקל ביחס ליורו השפעה חיובית על ההכנסות בש"ח ואילו לייסוף השקל השפעה שלילית.

ט. מבנים תעשייתיים באזור התעשייה בברקן, המושכרים לצדדים לא קשורים, המהווים כ- 19% מכלל השטחים המושכרים על ידי חברות הקבוצה, מצויים מעבר ל"קו הירוק", בשטחים שבשליטת מדינת ישראל (שטחי "C"). תפוסת המבנים האמורים והכנסות החברה מהשכרתם, עשויות להיות מושפעות מהמצב הבטחוני ומהסדרים זמניים או הסדרי קבע עם הרשות הפלשתינית, אם יהיו כאלה. אין בידי החברה כלים להערכת הסיכויים לקרות איזו מההתרחשויות שלעיל, או את השלכותיה.

י. החברה מחויבת בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה; במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה עלולה להיגרם לה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.

יא. להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			גורם הסיכון
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מאקרו			
	X		המצב במשק
	X		המצב הביטחוני- מדיני
		X	מדיניות שיווק קרקעות על-ידי המדינה
סיכונים ענפיים			
		X	הקשחות תנאי המימון
	X		עודף היצע על שטחי השכרה
	X		התייקרות חומרי בנייה
	X		מחסור בעובדי בנייה
סיכונים מיוחדים לחברה			
		X	מצב כללי ברומניה
		X	שינויים בשערי חליפין של השקל מול היורו הדולר והליי הרומני
	X		החלטות ממשלה ביחס לא.ת.ברקן
		X	רעידת אדמה