

21.86x25.84	3	עמוד 2	נדל"ן	גלובס -	15/11/2010	24916316-2
אלמוגים חברת בני - 14740						

שיחה גנדי גורביץ, מנכ"ל חברת אלמוגים

"חיפה תחזיר את מקומה במפה"

את חברת אלמוגים מכירים בענף, אם בכלל, בשל מתחם המגורים לצעירים "אלמוג אילת" הייחודי שלה בעיר הדרומית, מעין קומפלקס מגורים בסגנון "מלרוז פלייס" בגרסת ים סוף, אם תרצו. לפני חודשיים זכתה החברה למעט יותר חיפה, כשטבלה לראשונה בשוק ההון המקומי, בהנפקת אג"ח לציבור. "זיהינו צרכים של המלונות באילת בהלנת העובדים, ויצרנו מודל המשלב יזמות עם המון מוקדי רווח מצד אחד ושירותים לשוכרים מצד שני", אומר גנדי גורביץ (40), מנכ"ל אלמוגים. אלמוגים מוכרת דירות במתחם אך ממשיכה לנהל ולתחזק אותן בתמורה לדמי-ניהול, כשהיא מתנהלת מול השוכרים (בתי המלון, עובדי מלונות המתקשרים עמה עצמאית או סטודנטים

מקמפוס אוניברסיטת בן גוריון הסמוך) ומבטיחה לבעלי הדירות הכנסה קבועה. "אנחנו מרוויחים פעם אחת על מכירת הדירה, פעם אחת על ההשכרה שלה ופעם נוספת על התחזוקה. מלבד דירות סטודיו

"לא היינו בבורסה, השוק לא הכיר אותנו, ומבחינתנו השיקול הוא שאג"ח זה שלב ביניים"

מרוהטות ברמה גבוהה של 5 כוכבים, השוכר נהנה מניקיון, בריכה, מינימרקט, כספומט, עמדת אינטרנט ועוד - כולם

מוקדי רווח. גם את החשמל אנחנו רוכשים בצובר ולמעשה מוכרים את החשמל לצרכנים. אלמוגים, בכעלות שווה של היו"ר עמי בר-מישח ומריו זוזל ("שני מהנדסים בהכשרתם - מה שעוזר לנו למצות את כל הפוטנציאל בקרקע") גייסה 43.7 מיליון שקל באג"ח צמודות למדד, הנושאות ריבית קבועה של 7%, ללא דירוג.

● למה אג"ח ולא מניות? "הסיבה היא שמנפיקים מה שהשוק צורך. לא היינו בבורסה, השוק לא הכיר אותנו, ומבחינתנו השיקול הוא שאג"ח זה שלב ביניים. אנחנו לא רוצים לבזבז את כספי המשקיעים, אלא להצדיק את ציפיות המשקיעים. ב-2007 היינו בתהליך גיוס, ואז הגיעו הסאב־פריים וחפציכה והרסו לנו את השוק. עברנו תהליך

דירוג אצל חברת דירוג האשראי מידרוג ("Ba2"), אבל גייסנו באג"ח לא מדורגות". ● למה? "היו כמה שיקולים - כתאגיד מדווח, רצינו להגיע לבורסה מהר, על בסיס

"אנחנו מרוויחים פעם אחת על מכירה, פעם על השכרה ופעם נוספת על תחזוקה"

דו"חות הרבעון הראשון, והיינו בטוחים שאנחנו מציעים למשקיעים משהו טוב יותר ממידרוג". בין

היתר, מדובר על שעבוד ראשון על חשבונות העודפים מהפרויקטים בליווי בחיפה וביקנעם. ובעוד החברה תרה אחר קרקעות בהן תנסה להעתיק את המודל מאילת, לא ניתן להתעלם מריבוי הפרויקטים שלה באזור הצפון. "אנחנו מאמינים שחיפה תקבל את מקומה חזרה במפה. אנחנו רואים את הביקושים לפרויקט היוקרה אוסקר שינדלר ליד שכונת דניה, ויש שם אנשים מאזור המרכז, כי הפערים במחיר לעומת ת"א מטורפים. פה אתה נמצא בלב אירופה". בינתיים, גורביץ' מקווה בעיקר שהתשתית התחברותית תשתפר. "ההערכות הן שיקרה פה מה שקרה בהולנד, שגם שם יש 3 מטרופולינים, וייווצר ממשק מאחד בין שלושתם. אדם יוכל לגור על הכרמל ולעבוד בהרצליה-נתניה. בנוסף, ליד חיפה יש את יוקנעם, עם עשרות חברות הייטק גדולות, ואין לשם פקקים. תוסיף לזה את פארקי התעשייה בתפן ותרדיון - כולם במרחק של עד 40 דקות נסיעה מחיפה". ● ארז וולברג



גנדי גורביץ, מנפיקים מה שהשוק צורך" (צילום: עינת לברון)