



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2013

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012	חלק א'
דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2013	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(להלן - "החברה")

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה")

בהתאם לתקנה 39 א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 4.3.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-052782) (להלן: "הדוח התקופתי").

בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

1. עדכון לפרק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

עדכון לסעיף 2 – תחומי פעילות

1.1 להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל פרויקטים של "פינוי-בינוי", לא כולל פרויקטים של אפריקה השקעות, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 30.6.2013:

סוג פרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון ¹		סה"כ יח"ד - חלק החברה ^{3 1}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	
פרויקטים בביצוע	1,229	912	-	-	912
פרויקטים בתכנון	1,214	935	28	56	963
עתודות קרקע	287	152	883	1,359	1,035
פרויקטים מותלים	-	-	793	1,097	793
תמ"א ⁴ 38	225	225	-	-	225
סה"כ	2,955	2,224	1,704	2,512	3,928

¹ הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

² לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה ולא כולל זכויות הדיירים בפרויקטים של תמ"א 38.

³ לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

⁴ לפרטים נוספים בדבר רכישת חברת אפריקה 38 בע"מ ראו באור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

עדכון לסעיף 4 – חלוקת דיבידנד

1.2 בישיבתנו מיום 3.3.2013, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח לבעלי המניות מתוך הרווחים הצבורים הראויים לחלוקה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 3.4.2013. לפרטים ראו הדוח המידי, שפרסמה החברה ביום 4.3.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-052716, המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה).

2. עדכון לפרק שלישי – תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

עדכון לסעיף 8 – מוצרים ושירותים

- 2.1 בתקופת הדוח ולאחריה התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין בפרויקטים "לב הסביונים", פתח תקוה (יתרת זכויות השותף בפרויקט), "סביון במשתלה", תל אביב (כ-189 יח"ד) ו"ספייס", פתח תקוה (כ-75 יח"ד, מתוכן חלק החברה כ-47 יח"ד). לכל המקרקעין הנ"ל תב"ע בתוקף.
- 2.2 בהמשך לאמור בטבלה בסעיף 8.11.1.1 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012, בקשר לפרויקט "רמת-מרפא", ביום 11.07.13 התקבלה בחברה החלטת הועדה המחוזית לדחות ההשגה ולא להפקיד את התוכנית כפי שהוגשה. בעקבות החלטה זו צופה החברה כי היקף הזכויות שניתן יהיה לאשר בפרויקט הצמצם משמעותית, והיא בוחנת חלופות תכנון אפשריות.
- 2.3 לעדכון בדבר התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ - מקב"ת גני יהודה, ראו באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

עדכון לסעיף 16 – הון אנושי

- 2.4 ביום 3.3.2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של וועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, את התקשרותה של החברה בחוזה עבודה עם בתו של בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 4.3.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-052713). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך הפניה.
- 2.5 ביום 7.5.2013 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של וועדת הביקורת בישיבתה מיום 5.5.2013, לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמים 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014. לפרטים נוספים ראו באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

2.6 ביום 14.7.2013 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול. מדיניות התגמול כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר זומנה ליום 10.9.2013. לפרטים בקשר עם מדיניות התגמול ראו דוח מידי מיום 5.8.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-109506) (להלן: "דוח הזימון"). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.7 ביום 14.7.2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות את מדיניות התגמול, תשלום רכיב מענק למנכ"ל החברה בגין שנת 2012 בסך של 91,904 ש"ח, בגין מדד הערכת המנהל, שבשיקול דעת (להלן: "המענק"), וזאת בהתאם לתכנית הבונוס השנתי לשנת 2012 (להלן: "תכנית הבונוס השנתי"), אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה. יצוין, כי בחודש מרץ 2013 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תחשיב המענק השנתי למנכ"ל החברה, בסך כולל של 346,238 ש"ח. עם זאת, לאור גילוי דעת של רשות ניירות ערך, לפיו בעקבות כניסתו לתוקף של תיקון 20, הענקת מענק לנושא משרה על פי שיקול דעת הינה בגדר התקשרות חדשה הכפופה לדרכי האישור הקבועות בתיקון 20, ניעור ספק בדבר תוקפה של החלטת החברה לשלם את סכום המענק בגין המדד האיכותי.

בהמשך לכך, פנו יועציה המשפטיים של החברה לסגל רשות ניירות ערך לקבלת הבהרה, האם ניתן להסתפק באישור ועדת התגמול והדירקטוריון לתשלום המענק בגין המדד האיכותי ו/או באישורה של ועדת התגמול בלבד. בעקבות עמדת הסגל, החליטה החברה לשלם למנכ"ל סכום המענק שנגזר מהמדדים הכמותיים בלבד, והוחלט, כי תשלום סכום המענק בגין המדד האיכותי בגובה של 91,904 ש"ח, יידחה עד לגיבושה ואישורה של מדיניות תגמול, על מנת שלא יעמוד בחריגה ממדיניות התגמול. המענק כפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, אשר זומנה ליום 10.9.2013. לפרטים בקשר עם המענק ראו את דוח הזימון. המידע הנכלל בדוח הזימון מובא בזאת על דרך של הפניה.

2.8 ביום 14.7.2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות את מדיניות התגמול תכנית מענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2013, ותכנית מענק תלת שנתי למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו של המנכ"ל ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתי. לפרטים בקשר עם תכנית המענק לשנת 2013 ראו את דוח הזימון. המידע הנכלל בדוח הזימון מובא בזאת על דרך של הפניה.

עדכון לסעיף 17 – חומרי גלם וספקים

2.9 ביום 11.2.2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר עם פרויקט גני סביון. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 11.2.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-035994). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2.10 ביום 28.4.2013, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה) לעבודות שלד במרתף, בקשר עם פרויקט סביוני ארנונה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 28.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-046630). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2.11 ביום 28.4.2013, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר עם בנין 10 בפרויקט סביוני רמת אביב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 28.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-046621). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

2.12 ביום 14.7.2013, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר עם פרויקט סביוני ארנונה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 28.7.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-102309). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 19 – מימון

3.1 ביום 7.5.2013 התקבלה החלטת הדירקטוריון, לאחר קבלת החלטת ועדת הביקורת מיום 5.5.2013, כי הריבית הנקובה בהסכם ההלוואות הינה ריבית בתנאים שווים לתנאי השוק, תשלומה הינו במהלך העסקים הרגיל והיא אינה פוגעת בטובת החברה. בהתאם לכך, לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון התקיימו התנאים הנקובים בתקנה 1(5) בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 בקשר עם הסכם ההלוואות.

לפרטים ראו בדוח ההקלות שפרסמה החברה ביום 7.5.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-056005), המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה).

3.2 בהמשך לאמור בסעיף 19.5 לדוח התקופתי בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור, ביום 18.4.2013 אישרה מידרוג מחדש דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב (סדרה א' ו- סדרה ב') שבמחזור. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 21.4.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-040198). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

3.3 להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

בהמשך לעמדת סגל רשות ניירות ערך מיום 30.10.2011 בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", להלן פרטים נוספים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאייד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה א' בסכום קרן כולל של כ-297 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016 כולל. אגרות החוב צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9%, המשולמת בתשלומים חצי שנתיים בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2006 עד 2016 כולל.	--	--
2	אג"ח סדרה ב' בסכום קרן כולל של כ-145.6 מיליון ש"ח ע.ב. אגרות חוב	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב-7 תשלומים, שישולמו באופן הבא: (א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד, שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2014 ועד 2016; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי, כל אחד שישולמו ביום 31 לחודש מרץ בכל אחת מהשנים 2017 ו-2018; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2019; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') המקורי ביום 31 לחודש מרץ בשנת 2020. אגרות החוב הינן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 4.7%, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בחודש ספטמבר ובכל 31 בחודש מרץ (כאשר התשלום הראשון החל ביום 30 בחודש ספטמבר 2012 והתשלום האחרון יחול ביום 31 במרץ 2020).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 30.6.2013 היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) הינו כ-33%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהייה אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל-450 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ-450 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם.	--

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	

עדכון לסעיף 20 – מיסוי

3.4 בחודש יולי 2013 אישרה מליאת הכנסת את תקציב המדינה וחוק ההסדרים לשנים 2013-2014. לפרטים נוספים בדבר העלאת מס החברות ראו באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

עדכון לסעיף 25 – יעדים ואסטרטגיה עסקית

3.5 בהמשך לאמור בסעיף 25 לדוח התקופתי בדבר כוונת החברה להיכנס לתחום תמ"א 38 באמצעות חברת בת ייעודית, ביום 19.5.2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו תרכוש החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של אפריקה 38 בע"מ (לשעבר "דניה סיבוס 38 בע"מ") (להלן: "אפריקה 38"). עוד אושרה התקשרותה של אפריקה 38 עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת, לפיו תהיה רשאית אפריקה 38, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס. לפרטים נוספים ראו באור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013 וכן דוח עסקה משלים מיום 5.5.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-053902). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 30.6.2013, לפי מועדי פירעון (אלפי ש"ח)

ראו ת126 (מס' אסמכתא 2013-01-112629, המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה).



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

30 ביוני 2013

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

8.8.2013

ב' באלול תשע"ג

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – יוני 2013

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ליוני 2013 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

1.1 תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. פעילותה של החברה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

1.2 תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכמו לסך של כ- 260 מיליון ש"ח וכ-157 מיליון ש"ח לעומת כ- 243 מיליון ש"ח וכ-159 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

כלל הכנסות החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכמו לסך של כ-283 מיליון ש"ח וכ-160 מיליון ש"ח לעומת כ-320 מיליון ש"ח וכ-226 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכמו לסך של כ-69 מיליון ש"ח וכ-34 מיליון ש"ח לעומת כ-63 מיליון ש"ח וכ-40 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

שיעור הרווח הגולמי במחצית הראשונה של שנת 2013 עמד על כ-24% לעומת שיעור של כ-20% בתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכם לסך של כ-26 מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח לעומת כ-44 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

הירידה ברווח התפעולי במחצית הראשונה של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהפרשה לירידת ערך נכס פיננסי שזקפה החברה בדוחותיה הכספיים ברבעון השני של שנת 2013. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.7 להלן.

הרווח הנקי של החברה לתקופה של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013 הסתכם לסך של כ-11 מיליון ש"ח והפסד בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-23 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 30.6.2013 מצויות בביצוע 1,229 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 168 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.13 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.13	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 30.6.13	חלק החברה	שם הפרויקט
2013	111,850	79	79	⁵ 100%	לב הסביונים 11
2013	110,651	78	78	⁵ 100%	לב הסביונים 12
2013	53,650	44	44	100%	סביוני תלמי מנשה 400
2014	119,453	106	112	100%	סביוני TLV
2014	18,501	39	58	50%	סביוני ים 23
2014	4,792	9	56	50%	סביוני ים 24
2014	-	-	63	50%	סביוני ים 25 ⁶
2014	37,122	49	72	50%	סביוני נצר סירני 18-19
2014	78,815	84	120	50%	עיר ימים 2
2014	58,391	55	58	50%	שער הים 1
2014	54,704	52	57	50%	שער הים 8
2015	51,954	27	101	100%	גני סביון 122,124
2015	92,600	42	143	100%	חצר הנביאים
2015	38,232	34	112	66.7%	סביוני ארנונה A
2016	53,615	30	76	50%	סביוני רמת אביב 10
	884,330	728	1,229		סה"כ

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה). כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה.

³ כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁴ המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועדים המצויינים בטבלה זו.

⁵ העלייה בחלק החברה נובעת מרכישת יתרת זכויות השותף בחודש ינואר 2013.

⁶ נכון למועד הדוח נחתמו 24 בקשות רכישה מהן 5 חוזים חתומים.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 30.6.13	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 30.6.13	שווי חוזי של מכירות ליום 30.6.13 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
שער הים 6	50%	56	14	10,809	2015
סביון במשתלה א'	100%	109	16	33,109	2016
סה"כ		165	30	43,918	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,394 יח"ד, מתוכן נמכרו 758 יח"ד.

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן באלפי ש"ח:

<u>31.12.2012</u>	<u>30.6.2012</u>	<u>30.6.2013</u>	
2,302,211	2,366,865	2,661,988	סך המאזן
340,575	318,272	291,273	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
186,850	216,242	225,821	בשימוש בחשבונות ליווי
1,036,800	816,538	1,159,721	מלאי בניינים למכירה
59,120	78,073	71,982	נכסים שוטפים אחרים
512,604	769,149	761,100	מלאי מקרקעין
96,504	96,290	97,894	השקעות בחברות כלולות
69,758	72,301	54,197	נכסים בלתי שוטפים אחרים
427,580	433,232	510,500	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
267	1,099	215	אשראי מצדדים קשורים
538,018	631,264	771,715	מקדמות מלקוחות
228,675	209,591	305,811	התחייבויות שוטפות אחרות
435,304	476,577	429,957	התחייבויות שאינן שוטפות
672,367	615,102	643,790	הון המיוחס לבעלים של החברה האם

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2013. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² לא כולל יחידות דיוור שבונה החברה ו/או שותפותיה עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁴ המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועד המצויים בטבלה זו.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 30.6.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב בסך כולל של 227 מיליון ש"ח. החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות מתאגיד בנקאי.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים - הגידול בסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 30.6.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מאשראי מתאגיד בנקאי שניתן למימון רכישת מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב.

3. **תוצאות פעילות**

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה למחצית הראשונה של שנת 2013, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2012	2013	2012	
604,386	159,171	156,862	242,733	259,819	הכנסות ממכירת דירות למגורים
-	-	-	-	12,500	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
30,762	21,823	-	23,351	-	הכנסות ממכירת מקרקעין ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
78,611	42,248	-	48,507	6,249	הכנסות מדמי ניהול
11,048	2,685	3,176	5,729	4,802	
724,807	225,927	160,038	320,320	283,370	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
559,707	185,529	126,077	256,877	214,152	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
165,100	40,398	33,961	63,443	69,218	רווח גולמי
25,431	7,334	8,528	12,951	16,372	הוצאות מכירה ושיווק
12,325	3,296	3,390	6,523	6,828	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	20,492	-	20,492	הפסד מירידת ערך נכסי פיננסי
127,614	29,842	1,573	44,109	25,616	רווח תפעולי
8,587	7,854	4,662	7,298	6,277	עלויות מימון, נטו
32,723	6,547	(321)	10,663	5,609	מסים על ההכנסה
80,134	13,688	(4,179)	23,433	10,861	רווח נקי (הפסד) לתקופה

3.2. ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מדווחת, על פי התקינה הבינלאומית (IFRS), עם מסירת הדירות לרוכשים.

להלן פירוט לגבי יחידות דיור שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2013:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 30.6.2013 ¹
ג' החדשה 22-23	50%	90	22	5
לב הסביונים 111	100%	80	1	-
מגדלי הסביונים 3	50%	70	-	1
סביון פלטינום	50%	66	1	1
סביוני נתניה בנין 15	100%	26	-	1
סביוני רמת אביב 5	50%	47	6	9
סביוני רמת אביב 9	50%	24	4	2
סביוני רמת אביב 8	50%	21	1	-
סביוני רמת אביב 6	50%	47	26	21
הרב קוק	77.5%	131	29	102
עיר ימים 1	50%	120	5	5
שער הים 7	50%	58	52	6
תלמי מנשה 101	100%	35	1	-
תלמי מנשה 200	100%	33	1	-
תלמי מנשה 300	100%	33	1	-
סביוני ים 27	50%	63	16	-
סביוני ים 26	50%	63	31	32
סביוני נצר סירני 20-22	50%	108	31	1
סה"כ			228	186²

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 225 יחידות דיור. בשנת 2012 נמסרו לרוכשים 561 יחידות דיור.

¹ ליום 30.6.2013 ולמועד אישור הדוחות הכספיים יתרת יח"ד לאכלוס כוללת 38 יח"ד, אשר טרם נמכרו ע"י החברה.

² ליום 30.6.2013 יתרת הכנסות צפויות בגין יח"ד מכורות הסתכמה לסך של כ- 233 מיליון ₪.

3.3. להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2013 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	63,509	196,310	259,819	מכירת דירות למגורים
48%	5,949	6,551	12,500	מכירת שטחי מסחר
				ביצוע עבודות בניה
	-	6,249	6,249	לבעלי קרקע בעסקאות
	4,802	-	4,802	קומבינציית דירות
	(5,042)	5,042	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
24%	<u>69,218</u>	<u>214,152</u>	<u>283,370</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2012 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	48,929	193,804	242,733	מכירת דירות למגורים
59%	13,706	9,645	23,351	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה
	-	48,507	48,507	לבעלי קרקע בעסקאות
	5,729	-	5,729	קומבינציית דירות
	(4,921)	4,921	-	דמי ניהול
				שכר ואחרות
20%	<u>63,443</u>	<u>256,877</u>	<u>320,320</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2013 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח				
גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
21%	33,606	123,256	156,862	מכירת דירות למגורים
	3,176	-	3,176	דמי ניהול
	(2,821)	2,821	-	שכר ואחרות
21%	<u>33,961</u>	<u>126,077</u>	<u>160,038</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2012 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	28,005	131,166	159,171	מכירת דירות למגורים
56%	12,178	9,645	21,823	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
	-	42,248	42,248	קומבינציית דירות ואחרים
	2,685	-	2,685	דמי ניהול
	(2,470)	2,470	-	שכר ואחרות
18%	<u>40,398</u>	<u>185,529</u>	<u>225,927</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2012 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
25%	149,926	454,460	604,386	מכירת דירות למגורים
45%	13,715	17,047	30,762	מכירת מקרקעין
				ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
	-	78,611	78,611	קומבינציית דירות ואחרים
	11,048	-	11,048	דמי ניהול
	(9,589)	9,589	-	שכר ואחרות
23%	<u>165,100</u>	<u>559,707</u>	<u>724,807</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביולי		החברה
	2012	2012	2012	2013	
475	118	98	204	231	מס' יח"ד
830	179	202	337	464	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
507	102	102	194	283	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
					אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
15	2	10	10	10	מס' יח"ד

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

יצוין כי במהלך חודש יולי 2013 שיווקה החברה באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים), 92 דירות בהיקף כספי כולל של כ- 144 מיליון ש"ח. למועד הדוח, הושלמו הליכי ההתקשרות בהסכמי מכר ביחס לכ- 33 דירות מתוך המספר המצוין לעיל.

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 8,528 אלפי ש"ח ו- 16,372 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,334 אלפי ש"ח ו- 12,951 אלפי ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד. העלייה בהוצאות מכירה ושיווק לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בעמלות מכירה, המיוחסות לדירות שאוכלסו בתקופת הדוח, וכן מהוצאות פרסום בגין החדרת אתרים חדשים. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עמלות מכירה, אשר נזקפות לרווח והפסד במועד מסירת הדירות לרוכשים.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בסך של כ- 3,390 אלפי ש"ח ו- 6,828 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 3,296 אלפי ש"ח ו- 6,523 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

3.6. הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

לפרטים בדבר הפסד מירידת ערך פיננסי ראו באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

3.7. עלויות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת בכ- 4,662 אלפי ש"ח ו- 6,277 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 7,854 אלפי ש"ח ו- 7,298 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. הקיטון בעלויות המימון, נטו במחצית הראשונה של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות המימון בהפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים, הצמודות למדד המחירים לצרכן (עלייה של 0.72% על בסיס "מדד ידוע", לעומת עלייה של 1.25% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן מירידת ריבית הפריים.

3.8. **מסים על ההכנסה**

בתקופת הדוח ובתקופה המצטברת הסתכמו הכנסות המסים בסך של כ- 321 אלפי ש"ח והוצאות מסים בסך של כ- 5,609 אלפי ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 6,547 אלפי ש"ח ו- 10,663 אלפי ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

בחודש יולי 2013 אישרה מליאת הכנסת את תקציב המדינה וחוק ההסדרים לשנים 2013-2014. לפרטים נוספים בדבר העלאת מס החברות ראו באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 30.6.2013, כדלקמן:

אלפי ₪	%	
643,790	24%	הון עצמי
429,957	16%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,588,241	60%	התחייבויות שוטפות
2,661,988	100%	

לפרטים בדבר היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) בגין יתרות הלוואות מהותיות של החברה ראו סעיף 3.3 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012.

4.2. יחס ההון החוזר ליום 30.6.2013, ליום 30.6.2012 וליום 31.12.2012 עמד על 1.10, 1.12 ו-1.36, בהתאמה.

4.3. השקעות החברה במלאי בניינים למכירה ובמקרקעין הגיעו לסך של כ- 1,920,821 אלפי ש"ח, המהווים כ- 72% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

4.4. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2013 (באלפי ש"ח) הינה:

המקורות	
10,861	רווח לתקופה
<u>13,604</u>	התאמות
	מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
24,465	קיטון בהון חוזר
219,586	הלוואות שניתנו, נטו
1,070	קיטון בבטוחות סחירות, נטו
77,398	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
56,771	
<u>379,290</u>	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
242,363	עליה במקרקעין
38,774	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
40,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
2,051	גידול ברכוש קבוע
12,409	ריבית ששולמה, נטו
5,800	השקעה בחברות מוחזקות
57	גידול ביתרות עם קבוצת אפריקה ישראל
8,895	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>28,941</u>	גידול ביתרות המזומנים
<u>379,290</u>	סה"כ שימושים

4.5. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

ליום 31 דצמבר	ליום 30 ביוני		
	2012	2012	
22,569	124,828	50,496	מזומנים ושווי מזומנים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים
186,850	216,242	225,821	מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
			נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
318,006	193,444	239,763	והפסד- ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2013, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

בישיבתו מיום 3.3.2013 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח לבעלי המניות מתוך הרווחים הצבורים הראויים לחלוקה של החברה. הדיבידנד שולם בחודש אפריל 2013.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לפיו רכשה החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של אפריקה 38 בע"מ, ראו סעיף 3.5 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012 ובאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

6.2. ביום 11.2.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט גני סביון בהיקף כולל של כ- 319 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 2.9 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012.

- 6.3. ביום 18.4.2013 אישרה מידרוג מחדש דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב (סדרה א' ו- סדרה ב') שבמחזור. לפרטים ראו סעיף 3.2 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012.
- 6.4. ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם שירותי קבלנות לעבודות שלד במרתף עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר לפרויקט סביוני ארנונה. לפרטים ראו סעיף 2.10 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012.
- 6.5. ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר לפרויקט סביוני רמת אביב. לפרטים ראו סעיף 2.11 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012.
- 6.6. ביום 14.7.2013, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר עם פרויקט סביוני ארנונה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים סעיף 2.12 לפרק עדכון עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2012.
- 6.7. לעדכון בדבר התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ - מקב"ת גני יהודה, ראו באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 7.1. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2012.
- 7.2. **החזקה בנגזרים**
- ליום 30.6.2013 לחברה פוזיציות בנגזרים. שווים ההוגן ליום 31.3.2013 הסתכם לסך של כ- 4.3 מליון ש"ח, המוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות.
- 7.3. **דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 30.6.2013**
- לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2012.

היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 112 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 18 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 2 החלטות בכתב.

10. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה האחראי על בקרת העל הינו דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה הוא הגוף הדין בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים לפני הישיבה ולאחר קבלת המלצת הוועדה לבחינת אישור דוחות כספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים) התש"ע - 2010, כמפורט להלן.

הוועדה וחבריה:

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

חברי הוועדה הינם ה"ה ורד רז-אביו (דח"צ), שאול יהלום (דח"צ), ושרונה חריש. יו"ר הוועדה הינה גב' רז-אביו.

גב' רז-אביו, נקבעה על ידי דירקטוריון החברה כבעלת מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינה בעלת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. מר שאול יהלום וגב' שרונה חריש הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

לעניין ניסיונה, ידיעותיה והשכלתה של יו"ר הוועדה, גב' רז-אביו, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 13.3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012. לעניין ניסיונם של מר שאול יהלום ושרונה חריש שבהסתמך עליהם, הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

עובר למינויים, חברי הוועדה מסרו לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 6.8.2013. במסגרת הדיון השתתפו ה"ה ורד רז-אביו, שאול יהלום ושרונה חריש. כמו כן, נכחו בדיון רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אורן הוד מנכ"ל החברה, מר אהרן פרנקל סמנכ"ל הכספים של החברה ומר שאול דבי, המבקר הפנימי של החברה. בישיבה נדונה אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה וכן נערך דיון עקרוני ומקיף

בקשר עם הערכות ואומדנים בהם עושה החברה שימוש, שלמות ונאותות הגילוי והמדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי בסוגיות הדיווח המהותיות וגובשו המלצות לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.

פירוט התהליכים שננקטו על ידי הוועדה לצורך גיבוש המלצתה לדירקטוריון:

עובר לשיבה, נשלחו לבחינתם של חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה בתאריך ה- 30.6.2013, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2013. במסגרת השיבה הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הוועדה הערכות ואומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הליכי הבקרה הפנימית הקשורות בדיווח הכספי, מדיניות ניהול סיכונים, שלמות ונאותות בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים, נתוני הדוחות הכספיים של החברה, בסולו ובמאחד.

בפני הנוכחים נסקר המידע הנלווה לנתונים הנכללים בדוחות הכספיים, לרבות מידע הנוגע למצב הכספי והתפעולי של החברה. בנוסף, נתקיים דיון ונבחנו תהליכי אפקטיביות הבקרה הפנימית הקיימים והצפויים להתקיים בחברה.

חברי הוועדה קיימו דיון מפורט בדבר האומדנים וההערכות של החברה, אשר עמדו בבסיס הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול דעת ההנהלה שהופעל בסוגיות שונות. לאחר היוועצות עם ראי החשבון של החברה חברי הוועדה הגיעו למסקנה כי החברה יישמה מדיניות חשבונאית נאותה והשתמשה באומדנים והערכות נאותים.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2013 ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, 2 ימי עסקים קודם לשיבת הדירקטוריון, פרק זמן אשר נקבע כסביר על ידי הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 8.8.2013. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו הפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעה סקירה וניתוח על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן, בין היתר, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן כאלה, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים ככל שיושמו במסגרת הדוחות הכספיים. במסגרת ישיבת הדירקטוריון נכחו חברי הדירקטוריון הבאים: מר אברהם נובוגרוצקי, יו"ר הדירקטוריון, מר מנשה שגיב, מר רונן גינזבורג, מר אמיר דורון, מר שאול יהלום, גב' ורד רז – אביו וגב' שרונה חריש.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

בחודש יולי 2013 אישרה מליאת הכנסת את תקציב המדינה וחוק ההסדרים לשנים 2013-2014. לפרטים נוספים בדבר העלאת מס החברות ראו באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2013.

12. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

אורן הוד

מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי

יו"ר הדירקטוריון



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2013

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2013**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואי החשבון

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):

3-4

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

5

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

6

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

7

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

8-18

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

**דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 24% ו- 21% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו-כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של חברה כלולה אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בה הינה כ- 198 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013, וחלקה של החברה בהפסדיה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הינו כ-1 אלפי ש"ח וחלקה של החברה ברווחיה לתקופה של שלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הינו כ-2 אלפי ש"ח. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות ועסקאות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ועסקאות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 08 באוגוסט 2013

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיית עומר, כנין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

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

Brightman Almagor Zohar & Co. is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)

22,569	(*)124,828	51,510
186,850	(*)216,242	225,821
318,006	193,444	239,763
59,120	78,073	71,982
1,036,800	816,538	1,159,721
<u>1,623,345</u>	<u>1,429,125</u>	<u>1,748,797</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

512,604	769,149	761,100
96,504	96,290	97,894
17,744	20,561	21,121
49,333	49,189	28,875
2,681	2,551	4,201
<u>678,866</u>	<u>937,740</u>	<u>913,191</u>
<u>2,302,211</u>	<u>2,366,865</u>	<u>2,661,988</u>

נכסים לא שוטפים

מלאי מקרקעין
השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסי מיסים נדחים
חייבים לזמן ארוך
רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

(*) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 11.

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 8 באוגוסט 2013

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוח תמציתי מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
427,580	433,232	510,500
22,197	17,280	31,582
23,667	20,731	18,136
132,009	120,254	192,653
267	1,099	215
43,788	43,658	53,786
538,018	631,264	771,715
7,014	7,668	9,654
<u>1,194,540</u>	<u>1,275,186</u>	<u>1,588,241</u>
278,434	321,597	271,278
155,684	153,843	157,401
1,186	1,137	1,278
<u>435,304</u>	<u>476,577</u>	<u>429,957</u>
<u>1,629,844</u>	<u>1,751,763</u>	<u>2,018,198</u>
12,600	12,600	12,600
226,166	226,166	226,166
447,627	390,362	419,050
(14,026)	(14,026)	(14,026)
<u>672,367</u>	<u>615,102</u>	<u>643,790</u>
<u>2,302,211</u>	<u>2,366,865</u>	<u>2,661,988</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
 קבלנים וספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין
 צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים
 מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2012	2013	2012	2013	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
724,807	225,927	160,038	320,320	283,370	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
559,707	185,529	126,077	256,877	214,152	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
165,100	40,398	33,961	63,443	69,218	רווח גולמי
25,431	7,334	8,528	12,951	16,372	הוצאות מכירה ושיווק
12,325	3,296	3,390	6,523	6,828	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(270)	(74)	(22)	(140)	(90)	הכנסות אחרות, נטו
-	-	20,492	-	20,492	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
127,614	29,842	1,573	44,109	25,616	רווח מפעולות רגילות
(32,252)	(11,413)	(8,488)	(15,815)	(16,797)	הוצאות מימון
23,665	3,559	3,826	8,517	10,520	הכנסות מימון
(8,587)	(7,854)	(4,662)	(7,298)	(6,277)	הוצאות מימון, נטו
(6,170)	(1,753)	(1,411)	(2,715)	(2,869)	חלק בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
112,857	20,235	(4,500)	34,096	16,470	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(32,723)	(6,547)	321	(10,663)	(5,609)	מסים על ההכנסה
80,134	13,688	(4,179)	23,433	10,861	רווח (הפסד) לתקופה ורווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
					רווח (הפסד) למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם
6.52	1.11	(0.34)	1.91	0.88	רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדולל (בש"ח) הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,290,048	12,290,048	12,290,048	12,290,048	12,290,048	בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סך הכל הון אלפי ש"ח	המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
672,367	(14,026)	447,627	226,166	12,600
10,861	-	10,861	-	-
(40,000)	-	(40,000)	-	-
562	-	562	-	-
<u>643,790</u>	<u>(14,026)</u>	<u>419,050</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2013

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2013

סך הכל הון אלפי ש"ח	המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
626,107	(14,026)	401,367	226,166	12,600
23,433	-	23,433	-	-
(35,000)	-	(35,000)	-	-
562	-	562	-	-
<u>615,102</u>	<u>(14,026)</u>	<u>390,362</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2012

סך הכל הון אלפי ש"ח	המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
647,688	(14,026)	422,948	226,166	12,600
(4,179)	-	(4,179)	-	-
281	-	281	-	-
<u>643,790</u>	<u>(14,026)</u>	<u>419,050</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2013 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2013

הפסד כולל לתקופה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2013

סך הכל הון אלפי ש"ח	המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
601,133	(14,026)	376,393	226,166	12,600
13,688	-	13,688	-	-
281	-	281	-	-
<u>615,102</u>	<u>(14,026)</u>	<u>390,362</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2012 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2012

רווח כולל לתקופה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2012

סך הכל הון אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
626,107	(14,026)	401,367	226,166	12,600
80,134	-	80,134	-	-
(35,000)	-	(35,000)	-	-
1,126	-	1,126	-	-
<u>672,367</u>	<u>(14,026)</u>	<u>447,627</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
80,134	13,688	(4,179)	23,433	10,861
13,423	41,074	(109,289)	14,656	(242,363)
492	194	357	383	531
6,170	1,753	1,411	2,715	2,869
(6,760)	2,579	(889)	2,037	845
1,126	281	281	562	562
15,126	5,052	4,950	5,080	3,188
32,723	6,547	(321)	10,663	5,609
<u>142,434</u>	<u>71,168</u>	<u>(107,679)</u>	<u>59,529</u>	<u>(217,898)</u>
(20,556)	(25,181)	(11,741)	(24,554)	(13,582)
-	-	20,492	-	20,492
93,263	54,049	148,517	100,995	199,921
15,712	8,543	17,356	10,795	9,240
4,381	(1,847)	(3,574)	1,982	(6,483)
9,021	5,247	11,906	8,891	9,998
255	12	-	206	-
<u>102,076</u>	<u>40,823</u>	<u>182,956</u>	<u>98,315</u>	<u>219,586</u>
<u>(37,365)</u>	<u>(13,978)</u>	<u>(4,869)</u>	<u>(16,634)</u>	<u>(8,895)</u>
<u>207,145</u>	<u>98,013</u>	<u>70,408</u>	<u>141,210</u>	<u>(7,207)</u>
(865)	(284)	-	(679)	(2,020)
(644)	(123)	(758)	(405)	(2,051)
12,680	2,931	1,507	3,267	3,090
(152,132)	(92,282)	(2,341)	(36,367)	77,398
(11,764)	(*) (17,212)	(42,681)	(*) (41,156)	(38,774)
13,124	3,149	2,576	6,756	8,192
-	-	(3,000)	-	(3,000)
(54,993)	-	(687)	(52,993)	(2,800)
<u>(194,594)</u>	<u>(103,821)</u>	<u>(45,384)</u>	<u>(121,577)</u>	<u>40,035</u>
143,883	143,883	-	143,883	-
(43,444)	-	-	-	-
(14,249)	(23,012)	67,635	(8,517)	179,701
1,108	342	300	342	652
(35,000)	(35,000)	(40,000)	(35,000)	(40,000)
(46,998)	(7,409)	(79,404)	(23,941)	(123,582)
(1,881)	(466)	(356)	(1,009)	(57)
(40,141)	(13,439)	(12,085)	(17,303)	(20,601)
<u>(36,722)</u>	<u>64,899</u>	<u>(63,910)</u>	<u>58,455</u>	<u>(3,887)</u>
(24,171)	59,091	(38,886)	78,088	28,941
46,740	(*)65,737	90,396	(*)46,740	22,569
<u>22,569</u>	<u>(*)124,828</u>	<u>51,510</u>	<u>(*)124,828</u>	<u>51,510</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 ירידה (עליה), נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
 פחת והפחתות
 חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים הוצאות מימון, נטו
 הוצאות (הכנסות) מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
 הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
 קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו
 גידול בקבלנים וספקים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות גידול בהפרשות
 גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
 רכישת רכוש קבוע
 פרעון הלוואות שניתנו
 מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
 ריבית שהתקבלה
 רכישת חברה מאוחדת
 השקעה בחברות כלולות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 פרעון אגרות חוב
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 דיבידנד ששולם
 פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות לזמן ארוך
 שינוי ביתרת צדדים קשורים
 ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית, ראה באור 11. הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 1 - כללי

- א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניהו ג'1, אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2013, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. החברה הינה חברת בת ישירה של דניה סיבוס בע"מ (חברה ציבורית אשר ניירות ערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, אשר הינה בשליטת אפריקה השקעות) (להלן: "דניה סיבוס"). הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**
- הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").
- בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 8 באוגוסט 2013.
- ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**
- הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.
- הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.
- ה. **צרוף עסקים תחת אותה שליטה:**
- בהמשך לביאור 2' בדוחות הכספיים השנתיים, רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק לרבות עסקאות צירופי עסקים תחת אותה שליטה נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה.
- ו. **תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:**

• IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"

- התקן מחליף את הוראות מדידת השווי הוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.
- בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
- התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים הוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים הוגן.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ז. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:

למידע בדבר התקנים, הפרשנויות והתיקונים לתקנים המנויים להלן, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012.

• **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

• **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב- 10 IFRS) משותפת בו. בנוסף לכך, מגדיר התקן שני סוגים של הסדרים משותפים – מיזמים משותפים, אשר יוצגו לפי שיטת השווי המאזני, ופעילויות בשליטה משותפת, אשר תוצגנה בידי הישות המחזיקה בשליטה משותפת בהן בגובה חלקה היחסי בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות.

• **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחות.

• **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים"**

התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ומיזמים משותפים כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה במיזם משותף מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.

• **IAS 19 (2011) "הטבות עובד"**

התקן משנה את הוראות IAS 19 "הטבות עובד" במתכונתו הקיימת. מפאת זו, נקבע כי רווחים או הפסדים אקטואריים ייזקפו לרווח כולל אחר. בנוסף לכך, נקבע כי הטבות עובד לטווח קצר תכלולנה הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן בתוך 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

• **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת סכומי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי סכומים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, וסכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח או הפסד.

בנוסף, קובע התיקון כי במידה וסכומי הרווח הכולל האחר מוצגים ברוטו ממס, תוצג השפעת המס הכוללת בנפרד לכל אחת מהקבוצות. התיקון מיושם למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. בהתאם לכך, הפרידה הקבוצה את סכומי רווח כולל אחר בדוח על רווח או הפסד ורווח

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ח. תקנים, תיקונים לתקנים והבהרות שפורסמו, אשר אינם מיושמים בדוחות כספיים אלה:

בנוסף לתיקונים האמורים לעיל, פורסמו, נכון למועד הדוחות הכספיים, הבהרות נוספות ותיקונים נוספים לתקנים, אשר להערכת הנהלת הקבוצה אינם ישימים לקבוצה.

ט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
284.23	123.96	122.99	3.62	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 ביוני 2013
278.27	121.54	121.88	3.92	ליום 30 ביוני 2012
281.79	122.35	122.11	3.73	ליום 31 בדצמבר 2012
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013
0.87	1.32	0.72	(3.08)	ביום 30 ביוני 2012
1.78	0.96	1.25	2.67	
				לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013
0.10	1.29	0.70	(0.82)	ביום 30 ביוני 2012
1.08	0.58	1.25	5.60	
				לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012
3.07	1.64	1.44	(2.30)	

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מרס 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40,000 אלפי ש"ח (3.25 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2013.

בחודש מרס 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 35,000 אלפי ש"ח (2.85 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2012.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

א. בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2012 ושל השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012, הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין כ-82,545 אלפי ש"ח, כ-82,545 אלפי ש"ח, כ-5,881 אלפי ש"ח וכ-66,801 אלפי ש"ח בהתאמה.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. רכישת אפריקה 38 בע"מ (לשעבר "דניה סיבוס 38"):

ביום 19.5.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו תרכוש החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של אפריקה 38 בע"מ (לשעבר "דניה סיבוס 38 בע"מ") (להלן: "אפריקה 38"). עוד אושרה התקשרותה של אפריקה 38 עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת, לפיו תהיה רשאית אפריקה 38, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס. לפרטים נוספים ראו באור 10 להלן.

ב. ביום 3.3.2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת בישיבתה מאותו יום, את התקשרותה של החברה בחוזה עבודה עם גב' איילת לבייב (להלן: "העובדת"), בתו של מר לב לבייב, בעל השליטה בחברה, בתפקיד אשת מכירות. העובדת זכאית לשכר חודשי בסך 5,000 ש"ח, הכולל את כל תוספות השכר והתשלומים למיניהם, וכל תשלום שיש לשלמו על פי כל דין וצו הרחבה.

ג. ביום 11.2.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט גני סביון בהיקף כולל של כ-319 מיליון ש"ח.

ד. בחודש אפריל 2013 אושר לחברה דירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, על ידי מידרוג בע"מ.

ה. ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס בהיקף כולל של כ-112 מיליון ש"ח.

ו. ביום 7.5.2013 החליט דירקטוריון החברה לאשר ולאשרר את התקשרות החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי (להלן: "מבטחים") בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2013 ועד יום 1.11.2014 (להלן: "פוליסות הביטוח" ו-"תקופת הביטוח"), כדלקמן:

(1) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל-20% מגבולות האחריות כאמור). דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ-36.8 אלפי דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, המוקמות ו/או נרכשות במהלך תקופת הביטוח, ובלבד שהחברה שולטת ב-50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב-50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

(2) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ, אפריקה ישראל תעשיות בע"מ, אפריקה ישראל נכסים בע"מ ו-Afi Development Plc, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות המנויות לעיל יכונה להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 80 מיליון דולר ארה"ב (אולם לעניין תביעות המוגשות בישראל מכסה הפוליסה הוצאות התגוננות מעבר לגבולות האחריות כאמור עד לסך השווה ל-20% מגבולות האחריות כאמור, וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית). חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ-23 אלפי דולר ארה"ב (מתוך סך כולל של כ-238.3 אלפי דולר ארה"ב בגין דמי הביטוח של כל חברות הקבוצה בגין הפוליסה הקבוצתית).

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

1. (המשך)

3) חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית כאמור בסעיף 1) לעיל, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חטיבות הקבוצה הינו זהה. במקרה בו לא תאושר התקשרות אפריקה השקעות בפוליסה הקבוצתית, לא תתקשר החברה בפוליסה כאמור. במקרה בו לא תאושר התקשרותן של מי מבין שאר חברות הקבוצה (למעט אפריקה השקעות כמפורט לעיל) בפוליסה הקבוצתית, אזי חלקה של החברה יגדל בדמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית כאמור בסעיף זה לעיל, עד לשיעור השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות הקבוצה האחרות (למעט החברות שלא ישתתפו כאמור בפוליסה הקבוצתית, לפי הענין) בגין כל הפוליסות הבסיסיות. ההתקשרות בפוליסות הביטוח כפופה לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה בקשר עם התקשרות החברה בפוליסות הביטוח, במסגרת האסיפה השנתית הקרובה של החברה, אשר תזמן על פי החלטת הדירקטוריון.

באור 6 - השקעות בחברות כלולות

מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של חברה כלולה גבעת שמואל החדשה בע"מ

מידע תמציתי על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
25	23	2
246,859	246,856	247,029
-	(3,087)	(110)
(258,324)	(248,776)	(263,701)
(11,440)	(4,984)	(16,780)

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות
 התחייבות בניכוי נכסים, נטו

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
11,440	790	2,618	2,491	5,340

הפסד לתקופה (*)

(*) ההפסד נובע מהוצאות מימון אשר אינן מהוונות בשלב זה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 7 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים. הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2012		ליום 30 יוני 2013		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,271	43,415	22,518	22,815	חייבים לזמן ארוך
(107,593)	(106,450)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(139,997)	(147,187)	(142,529)	(149,158)	התחייבויות אחרות
(347,061)	(323,520)	(353,792)	(325,785)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים ההוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.

רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של המכשיר בכללותו.

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 30 ביוני 2013		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

239,763	-	-	ניירות ערך סחירים
49,629	-	-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

ליום 31 בדצמבר 2012		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

318,006	-	-	ניירות ערך סחירים
30,483	-	-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי-קרנות נאמנות

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 8 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 30 ביולי, 2013 אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"). למועד פרסום דוח כספי זה, טרם פורסם ברשומות נוסחן הסופי של הוראות החוק.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע שהופיע באתר הכנסת כאמור לעיל, להלן נקודות עיקריות מפרק המיסים בחוק:

1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

2. שווי רווחי שערור (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערור ומשערור זה גם חולקו רווחים. בהתאם נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לענין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערור כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערור ונרכשה מחדש באותו יום.

יתרות המיסים הנדחים ליום 30 ביוני, 2013 אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה. יצוין כי בשלב זה, טרם פורסם נוסחן הסופי של הוראות החוק ברשומות.

באם חקיקת החוק האמור הייתה מושלמת עד לסוף תקופת הדיווח, אזי נכסי המסים הנדחים של החברה ליום 30 ביוני, 2013 היו גדלים בסך של כ- 1,267 אלפי ש"ח, והוצאות המסים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 היו קטנות ב-1,267 אלפי ש"ח.

ב. ביום 14.7.2013, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול, ובכפוף לאישורה של אסיפת בעלי המניות את מדיניות התגמול, תכנית מענק לשנת 2013 למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי בגובה של עד 6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתו של מנכ"ל החברה ביעדים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים לשנת 2013, ותכנית מענק תלת שנתית למנכ"ל החברה, לפיה מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק תלת שנתי בגובה של עד 4.5 משכורות חודשיות (בתום שלוש שנות התכנית), בכפוף ובהתאם לעמידתו של המנכ"ל ביעד הרב שנתי אשר נקבע במסגרת תכנית המענק התלת שנתית.

באור 9 - חייבים לזמן ארוך

סעיף חייבים לזמן ארוך כלל הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31.12.2012 הסתכמה לסך של כ-20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה החברה לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלווה") בקשר למכרז של מנהל מקרקעי ישראל (להלן: ממ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלווה (להלן: חוזה המקב"ת). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון ההלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.

יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בלווה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלווה: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני הלווה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלווה לא לעניין ישיבות ודיונים מול ממ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למיני דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלווה. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללווה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

המוטיבציה העסקית בהעמדת הלוואה במתכונת זו, היתה ליצור קשר עסקי ארוך טווח עם שובל אייל, מתוך תקווה שבמרוצת הזמן, תינתן לחברה הזדמנות להוכיח את עצמה גם בקידום הפרויקט, ובהמשך טבעי לכך, אכן תבחר שובל אייל לממש את הזכות הנתונה לה לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

כבטחון להחזר הלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלווה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלווה. פרט לכך, נרשם לטובת החברה, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלווה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 9 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

למיטב ידיעת החברה, המועדים שנקבעו במרכז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך לאופציה חלפו. על פי החלטת מועצת ממ"י מחודש ינואר 2008, ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון והאופציה בתקופה נוספת של כשנתיים בכפוף לתשלום למינהל בסך 4.5% מהצעתו הראשונית של היזם במרכז וזאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה, ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). גם מועדים אלו חלפו. למיטב ידיעת החברה לא שולמו התשלומים האמורים ע"י הלווה לממ"י וזאת בגין טענות שונות שיש ללווה כנגד ממ"י שעניינם, בין היתר, עיכובים שנגרמו ע"י ממ"י באישור התב"ע שמקדם הלווה למקרקעין.

ביום 29.8.2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

ביום 24.1.2011 התקבל אצל הלווה מכתב מאת ממ"י (להלן: "מכתב ממ"י"). במכתב ממ"י, הודיע ממ"י ללווה כי הוא לא יחזיר זכאי לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח הלווה לממ"י ביום 3.2.2011 מכתב. במכתבו טען הלווה, בין היתר, כי התנהגות ממ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפניותיו הרבות של הלווה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלווה הודיע לממ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב ממ"י, הוא לא יהסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 21.6.2011 התקיימה בממ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת ממ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הושרה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום חוזה המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור תכנית הכוללת כ- 800 יח"ד והנמצאת, לתאריך הדוחות הכספיים, לאחר קבלת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולקראת מהלך של תיקונים לפיה.

במסגרת הישיבה הוסכם, כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים, על מנת לקבוע הסדר להמשך קידום התכנית, וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם, שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם ממ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי ממ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת ממ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישירי בניסיון אלה, אין מקום להמשיך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין ממ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מממ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של ממ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של ממ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם ממ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד ממ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת החברה, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית הלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגינן, ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013, בגובה סכום הלוואות הרשום בספריה של החברה, העומד על כ- 20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע הפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון הלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 10 - רכישת חברות מאוחדות

א. רכישת חברת אפריקה 38 בע"מ

ביום 19.5.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 27.1.2013 ולאחר קבלת אישור וועדת הביקורת בישיבתה מיום 24.1.2013, את התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, לפיו תרכוש החברה מדינה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס 38 בע"מ (להלן: "הסכם רכישת המניות"), חברת בת בבעלות מלאה של דניה סיבוס, העוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 (להלן: "אפריקה 38") וכן תרכוש החברה את כל זכויותיה של דניה סיבוס בהלוואת הבעלים שהעמידה לאפריקה 38, כפי שתהיה במועד ההשלמה (כהגדרתו להלן), תמורת סך בשקלים השווה לסכום הלוואת הבעלים במועד ההשלמה. (נכון למועד ההשלמה, עומדת הלוואת הבעלים על סך של כ- 4.7 מיליון ש"ח. עוד אושרה התקשרותה של אפריקה 38 עם דניה סיבוס בהסכם מסגרת (אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 3 שנים ממועד אישורו כאמור, ולאחר מכן יתחדש לתקופות נוספות של 3 שנים, כל אחת, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לכך על פי דין ובכלל זאת אסיפה כללית) לביצוע עבודות קבלנות (להלן: "הסכם המסגרת"), לפיו תהיה רשאית אפריקה 38, במהלך העסקים הרגיל, להתקשר בהסכמי קבלנות עם דניה סיבוס ו/או כל תאגיד בשליטתה (להלן: "קבוצת דניה"), לביצוע עבודות בניה ובכלל זה, ביצוע שלד ובנייה, עבודות ריצוף, גיבוס, ציפוי קרמיקה, טיח, חיפוי, בידוד ואיטום, עבודות בטון, עבודות הנדסיות, התקנת מערכות וכיו"ב (להלן: "עבודות הקבלנות") בפרויקטים של אפריקה 38, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת, ובכלל זה, כי מתכונת ההתקשרות לגבי ביצוע עבודות הקבלנות תהיה פאושלית, דהיינו, בדרך של קביעת מחיר כוללני וסופי לביצוע עבודות הקבלנות, על בסיס "cost + up to 8%", וכן, התמורה הנקובה בכל אחד מהסכמי הקבלנות על בסיס מחיר פאושלי לא תעלה על 60 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ). כמו כן, תנאי מקדמי לאישור כל התקשרות בהסכם קבלנות על פי הסכם המסגרת הינו, כי ההיקף המצטבר של העלויות שנרשמו בספרי החברה במהלך ארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הדיון בהתקשרות כאמור בועדת הביקורת, בגין ביצועם של הסכמי קבלנות שאושרו על פי הסכם המסגרת, אינו עולה על 8% מעלות המכר הכוללת, כפי שנרשמה בדוחותיה הכספיים של החברה, באותם ארבעה רבעונים קלנדאריים.

התמורה בגין הלוואת הבעלים תשולם במועדים, כמפורט להלן: (1) סך של 3,000,000 ש"ח ישולם במועד ההשלמה; (2) יתרת התשלום בגין הלוואת הבעלים תשולם ב- 7 תשלומים שווים אשר ישולמו, כל אחד, בכפוף וסמוך לאחר קבלת היתר בניה להקמתו של כל אחד מ- 7 הפרויקטים הראשונים של אפריקה 38 (ככל שלא יתקבלו 7 היתרי בניה כאמור (כולם או חלקם) תופחת זכאות דניה סיבוס לקבלת יתרת התשלום, באופן יחסי למספר היתרי הבניה שלא יתקבלו כאמור). כל תשלום כאמור ישולם בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן (על בסיס המדד הידוע במועד ההשלמה).

הלוואת הבעלים אינה צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 4.1%.

במועד הרכישה הוכרו סך של 7,796 אלפי ש"ח וסך של 1,949 אלפי ש"ח, אשר יוחסו לנכס בלתי מוחשי במסגרת סעיף מלאי מקרקעין ולמסים נדחים, בהתאמה.

ב. זרימת מזומנים נטו ברכישה

<u>אלפי ש"ח</u>
<u>(בלתי מבוקר)</u>
4,651
(1,651)
<u>3,000</u>

סה"כ עלות הרכישה
בניכוי – תמורה שלא במזומן
סה"כ תמורה ששולמה במזומן

ג. השפעת הרכישה על תוצאות הקבוצה

סך הרווח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 כולל הפסד בסך של כ-517 אלפי ש"ח המיוחסים לחברת אפריקה 38.

במידה והרכישה היתה מתבצעת בתחילת התקופות של שלושה וששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2013, סך ריווחי הקבוצה היו מסתכמים בהפסד של כ-4,510 אלפי ש"ח וברווח של כ-9,554 אלפי ש"ח, בהתאמה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 11 - התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית

במהלך שנת 2012, החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית בדבר הצגת מזומנים ושווי מזומנים. מזומנים אשר זמינים אך ורק להקמת מלאי דירות למכירה בפרויקט בו הם התקבלו ועל פי הרשאה מהבנק המממן סווגו מחדש במסגרת סעיף נפרד כמזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. בהתאם, הציגה הקבוצה מחדש את השינוי במזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בדוחות על תזרימי המזומנים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ההנהלה בדעה כי השינוי במדיניות החשבונאית החדשה מביאה להצגה מהימנה ורלוונטית יותר בגוף הדוח המאוחד על המצב הכספי ליתרות המזומנים הניתנים לשימוש לכל מטרה באשר היא. לעניין הצגת דוח נוסף על המצב הכספי ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

ליום 30 יוני 2012			
כמדוח בדוחות כספיים אלה אלפי ש"ח	השפעת הסיווג מחדש אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר אלפי ש"ח	
124,828	(216,242)	341,070	מזומנים ושווי מזומנים
216,242	216,242	-	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2013

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 30 ביוני 2013

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר):
3 - 4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח הכולל
6	נתונים על תזרימי המזומנים
7-8	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

יוני נתניהו וג', אור יהודה

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2013, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-1% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2013 ואשר הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-24% וכ-21% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-6,492 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013 ואשר התוצאות מחברות מוחזקות אלה הסתכמו להפסד בסך של כ-590 וכ-584 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ועסקאות משותפות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות ועסקאות משותפות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל – "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 08 באוגוסט 2013

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיית עומר, כנין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

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

Brightman Almagor Zohar & Co. is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2012	2012	2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
			נכסים
			נכסים שוטפים
22,569	(*)124,828	50,496	מזומנים ושווי מזומנים
186,850	(*)216,242	225,821	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
318,006	193,444	239,763	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
59,113	78,060	71,932	חייבים ויתרות חובה
1,036,800	816,538	1,159,721	מלאי בניינים למכירה
<u>1,623,338</u>	<u>1,429,112</u>	<u>1,747,733</u>	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
346,277	605,125	584,155	מלאי מקרקעין
159,096	157,553	168,439	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
15,807	18,722	20,930	נכסי מיסים נדחים
49,333	49,189	28,875	חייבים לזמן ארוך
2,681	2,551	4,201	רכוש קבוע
<u>573,194</u>	<u>833,140</u>	<u>806,600</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u><u>2,196,532</u></u>	<u><u>2,262,252</u></u>	<u><u>2,554,333</u></u>	סה"כ נכסים

(*) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית ראה באור ד.

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

אורן הוד
מנהל כללי

אברהם נובורוצקי
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 8 באוגוסט 2013

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2012	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
366,729	372,307	449,692
22,197	17,280	31,394
23,563	20,647	17,542
132,009	120,254	192,653
267	1,099	215
43,788	43,658	53,786
538,018	631,264	771,715
7,014	7,668	9,654
<u>1,133,585</u>	<u>1,214,177</u>	<u>1,526,651</u>
278,434	321,597	271,278
-	-	-
110,960	110,239	111,428
1,186	1,137	1,186
<u>390,580</u>	<u>432,973</u>	<u>383,892</u>
<u>1,524,165</u>	<u>1,647,150</u>	<u>1,910,543</u>
12,600	12,600	12,600
226,166	226,166	226,166
447,627	390,362	419,050
(14,026)	(14,026)	(14,026)
<u>672,367</u>	<u>615,102</u>	<u>643,790</u>
<u>2,196,532</u>	<u>2,262,252</u>	<u>2,554,333</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
 מתאגידים בנקאיים
 קבלנים וספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות למוכרי מקרקעין
 צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים
 מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ התחייבויות והון

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2012	2013	2012	2013
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
724,807	225,927	160,038	320,320	283,370
559,707	185,529	125,607	256,877	213,682
165,100	40,398	34,431	63,443	69,688
25,431	7,334	8,528	12,951	16,372
12,305	3,282	3,361	6,504	6,793
(213)	(52)	(8)	(104)	(61)
-	-	20,492	-	20,492
37,523	10,564	32,373	19,351	43,596
127,577	29,834	2,058	44,092	26,092
(32,252)	(11,413)	(8,486)	(15,815)	(16,795)
24,618	3,893	4,641	9,075	11,351
(7,634)	(7,520)	(3,845)	(6,740)	(5,444)
(6,848)	(1,995)	(2,514)	(3,116)	(3,975)
113,095	20,319	(4,301)	34,236	16,673
(32,961)	(6,631)	122	(10,803)	(5,812)
80,134	13,688	(4,179)	23,433	10,861

הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
הכנסות אחרות, נטו
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון
הכנסות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

**רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעל
מניות החברה**

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2012	2013	2012	2013
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
80,134	13,688	(4,179)	23,433	10,861
13,585	41,068	(109,192)	14,668	(242,237)
492	194	357	383	531
6,848	1,995	2,514	3,116	3,975
(6,760)	2,579	(889)	2,037	845
1,126	281	281	562	562
14,229	4,726	4,141	4,580	2,369
32,961	6,631	(122)	10,803	5,812
142,615	71,162	(107,089)	59,582	(217,282)
(20,554)	(25,171)	(11,694)	(24,546)	(13,539)
-	-	20,492	-	20,492
93,263	54,049	148,517	100,995	199,921
15,712	8,543	17,313	10,795	9,197
4,315	(1,849)	(3,533)	1,936	(6,448)
9,021	5,247	11,906	8,891	9,998
255	12	-	206	-
102,012	40,831	183,001	98,277	219,621
(37,365)	(13,978)	(4,869)	(16,634)	(8,895)
207,262	98,015	71,043	141,225	(6,556)
(865)	(284)	-	(679)	(2,020)
(644)	(123)	(758)	(405)	(2,051)
12,680	2,931	1,507	3,267	3,090
(152,132)	(92,282)	(2,341)	(36,367)	77,398
	(17,212)		(41,156)	
(11,764)	(*)	(42,681)	(*)	(38,774)
13,124	3,149	2,576	6,756	8,192
(56,511)	(493)	(6,118)	(53,486)	(8,737)
(196,112)	(104,314)	(47,815)	(122,070)	37,098
143,883	143,883	-	143,883	-
(43,444)	-	-	-	-
(15,058)	(23,041)	68,036	(9,400)	180,178
(35,000)	(35,000)	(40,000)	(35,000)	(40,000)
(46,998)	(7,409)	(79,404)	(23,941)	(123,582)
(1,881)	(466)	(356)	(1,009)	(57)
(36,813)	(12,577)	(11,374)	(15,590)	(19,154)
(35,311)	65,390	(63,098)	58,943	(2,615)
(24,161)	59,091	(39,870)	78,098	27,927
46,730	(*)65,737	90,366	(*)46,730	22,569
22,569	124,828	50,496	124,828	50,496

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

ירידה (עליה) נטו בסעיף מלאי מקרקעין
התאמות:

פחת והפחתות
חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו ממס
הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
הוצאות מימון, נטו
הוצאות (הכנסות) מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בחייבים ויתרות חובה
הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
קישון במלאי בניינים למכירה, נטו
גידול בקבלנים וספקים
גידול (קישון) בזכאים ויתרות זכות
גידול בהפרשות
גידול בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות למוכרי מקרקעין
רכישת רכוש קבוע
פרעון הלוואות שניתנו
מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו

שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

ריבית שהתקבלה
השקעות ומתן הלוואות לחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון אגרות חוב

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
דיבידנד ששולם

פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות לזמן ארוך
שינוי ביתרת צדדים קשורים

ריבית ששולמה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) לעניין התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית ראה באור ד.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב'(12) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. דיבידנדים

בחודש מרס 2013 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40,000 אלפי ש"ח (3.25 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2012.

בחודש מרס 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 35,000 אלפי ש"ח (2.85 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2012.

ג. חייבים לזמן ארוך

סעיף חייבים לזמן ארוך כולל הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31.12.2012 הסתכמה לסך של כ-20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה החברה לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלווה") בקשר למכרז של מנהל מקרקעי ישראל (להלן: ממ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלווה (להלן: חוזה המקב"ת). הלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון הלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.

יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בלווה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלווה: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני הלווה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלווה לא לעניין ישיבות ודיונים מול ממ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלווה. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללווה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

המוטיבציה העסקית בהעמדת הלוואה במתכונת זו, היתה ליצור קשר עסקי ארוך טווח עם שובל אייל, מתוך תקווה שבמרוצת הזמן, תינתן לחברה הזדמנות להוכיח את עצמה גם בקידום הפרויקט, ובהמשך טבעי לכך, אכן תבחר שובל אייל לממש את הזכות הנתונה לה לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

כבטחון להחזר הלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלווה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלווה. פרט לכך, נרשם לטובת החברה, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלווה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.

למיטב ידיעת החברה, המועדים שנקבעו במכרז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך לאופציה חלפו. על פי החלטת מועצת ממ"י מחודש ינואר 2008, ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון והאופציה בתקופה נוספת של כשנתיים בכפוף לתשלום למינהל בסך 4.5% מהצעתו הראשונית של היזם במכרז וזאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה, ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). גם מועדים אלו חלפו. למיטב ידיעת החברה לא שולמו התשלומים האמורים ע"י הלווה לממ"י וזאת בגין טענות שונות שיש ללווה כנגד ממ"י שעניינם, בין היתר, עיכובים שנגרמו ע"י ממ"י באישור התב"ע שמקדם הלווה למקרקעין.

ביום 29.8.2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

ביום 24.1.2011 התקבל אצל הלווה מכתב מאת ממ"י (להלן: "מכתב ממ"י"). במכתב ממ"י, הודיע ממ"י ללווה כי הוא לא יהא זכאי לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח הלווה לממ"י ביום 3.2.2011 מכתב. במכתבו טען הלווה, בין היתר, כי התנהגות ממ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפנייתיו הרבות של הלווה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלווה הודיע לממ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב ממ"י, הוא לא יסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 21.6.2011 התקיימה בממ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת ממ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הוארכה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום חוזה המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור תכנית הכוללת כ- 800 יח"ד והנמצאת, לתאריך הדוחות הכספיים, לאחר קבלת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולקראת מהלך של תיקונים לפיה.

במסגרת הישיבה הוסכם, כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים, על מנת לקבוע הסדר להמשך קידום התכנית, וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם, שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם ממ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי ממ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת ממ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשיך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין ממ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מממ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של ממ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של ממ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם ממ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, אין באפשרותם להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד ממ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, סבורה הנהלת החברה, שאין עוד ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגינן. ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2013, בגובה סכום ההלוואות הרשום בספריה של החברה, העומד על כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע ההפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

ד. התאמה למפרע בגין ישום למפרע של מדיניות חשבונאית:

במהלך שנת 2012, החברה שינתה את מדיניותה החשבונאית בדבר הצגת מזומנים ושווי מזומנים. מזומנים אשר זמינים אך ורק להקמת מלאי דירות למכירה בפרויקט בו הם התקבלו ועל פי הרשאה מהבנק המממן סווגו מחדש במסגרת סעיף נפרד כמזומנים ונכסים פיננסיים אחרים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בדוחות הנפרדים על המצב הכספי. בהתאם, הציגה הקבוצה מחדש את השינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בדוחות על תזרימי המזומנים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. ההנהלה בדעה כי השינוי במדיניות החשבונאית החדשה מביא להצגה מהימנה ורלוונטית יותר בגוף הדוח על המצב הכספי ליתרות המזומנים הניתנים לשימוש לכל מטרה באשר היא.

חלק ד' –

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):
ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אורן הוד, מנכ"ל;
2. אהרן פרנקל, סמנכ"ל כספים;
3. דיויד סוקט, סמנכ"ל תכנון ואדריכל ראשי;
4. מיכאל קליין, סמנכ"ל הנדסה;
5. אייל חכם, סמנכ"ל שיווק;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, אורן הוד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2013 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אהרן פרנקל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2013 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.