



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 במרס 2010

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

16.5.2010
ג' סיון תש"ע

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – מרס 2010

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרס 2010 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגידי

1. כללי

1.1. תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה , על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך , ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור /או מגרשים.

2.1. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכמו לסך של כ- 171 מליון ש"ח לעומת כ- 61 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכם לסך של כ- 35 מליון ש"ח לעומת כ- 12 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכם לסך של כ- 28 מיליון ש"ח לעומת כ- 6 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2010 הסתכם לסך של כ- 21 מליון ש"ח לעומת כ- 3 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.1. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2010 מצויות בביצוע 1,484 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 105 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.10 באלפי ש"ח	מס' יח"ד ³ מכורות ליום 31.3.10	מס' יח"ד ² בביצוע ליום 31.3.10	חלק החברה	שם הפרויקט
2010	45,184	79	82	50%	לב הסביונים 51
2010	32,178	18	21	50%	סביוני רמת אביב 8
2010	33,946	68	70	50%	מגדלי הסביונים 2
2010	35,885	58	58	50%	שער הים 4
2010	66,384	60	60	100%	לייף פארק 162
2010	76,157	78	80	100%	סביוני נתניה 11-13
2010	54,918	82	87	50%	סביוני כפר סבא 79/3
2011	54,060	35	47	50%	סביוני רמת אביב 5
2011	45,741	25	26	100%	גינות סביון שלב ג'
2011	40,067	65	80	50%	לב הסביונים 111
2011	20,191	34	80	50%	לב הסביונים 112
2011	30,305	57	70	50%	מגדלי הסביונים 3
2011	39,675	58	59	50%	שער הים 2
2011	72,946	53	58	100%	ספייס 1
2011	43,927	39	52	100%	סביוני נתניה 14-15
2011	23,625	23	35	100%	סביוני תלמי מנשה 101
2011	13,267	14	49	100%	סביוני תלמי מנשה 102
2011	14,368	9	24	50%	סביוני רמת אביב 9
2012	59,456	44	90	50%	ג' החדשה 22+23
2012	10,166	14	58	50%	שער הים 7
2012	37,949	56	58	50%	שער הים 5
2012	38,247	49	120	50%	עיר ימים 1
2012	65,265	45	120	77.5%	הרב קוק 7
	953,907	1,063	1,484		סה"כ

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלות החברה האם אשר מנוהלים על ידי החברה. 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 במועד ים המצויינים בטבלה זו.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.10	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.10	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.10 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
ספייס 2	100%	58	11	17,961	2012
סביוני רמת אביב 6	50%	47	28	45,274	2012
סה"כ		105	39	63,235	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,589 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,102 יח"ד.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.09</u>	<u>31.3.10</u>	
1,952,018	2,040,867	סך המאזן
271,499	291,266	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
872,892	931,463	מלאי בניינים למכירה
96,189	55,808	נכסים שוטפים אחרים
615,275	664,534	מלאי מקרקעין
47,807	48,005	השקעות בחברות כלולות
48,356	49,791	נכסים בלתי שוטפים אחרים
316,010	337,858	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
11,071	11,098	אשראי מצדדים קשורים
476,146	529,003	מקדמות מלקוחות
211,399	217,105	התחייבויות שוטפות אחרות
373,044	380,550	התחייבויות שאינן שוטפות
564,348	565,253	הון עצמי 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 2010. 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 דיור 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 המצויין בטבלה זו.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הגידול במזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.3.2010 לעומת 31.12.2009 נובע בעיקר מגידול במקדמות מלקוחות ומהכנסות ממימוש מקרקעין.

מלאי מקרקעין - הגידול במלאי מקרקעין ליום 31.3.2010 לעומת 31.12.2009 נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בפרויקט אגמים, נתניה. (כ-40 מליון ש"ח).

3. תוצאות פעילות

1.3. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2010, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום		
	31 במרס 2009	31 במרס 2010	
203,645	53,863	69,673	הכנסות ממכירת דירות למגורים
62,238	360	92,850	הכנסות ממכירת מקרקעין
			ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
12,914	761	3,897	קומביניציה
<u>20,860</u>	<u>5,902</u>	<u>4,110</u>	הכנסות מדמי ניהול
299,657	60,886	170,530	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
			עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה
<u>219,499</u>	<u>49,289</u>	<u>135,300</u>	וממכירת ומקרקעין
80,158	11,597	35,230	רווח גולמי
15,062	3,579	4,832	הוצאות מכירה ושיווק
10,072	2,400	2,351	הוצאות הנהלה וכלליות
56,284	5,867	28,342	רווח תפעולי
18,985	1,190	727	עלויות מימון, נטו
8,499	1,337	7,022	מסים על ההכנסה
28,172	3,348	20,543	רווח נקי לתקופה

2.3 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2010:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 31.3.2010 ¹
סביוני נתניה 4	100%	26	1	-
סביון טאואר	50%	151	-	2
ג' החדשה 17-18	50%	94	-	1
גינות סביון א'	100%	25	-	1
סביוני כפ"ס 79/2	50%	44	-	1
מגדל התמר	50%	29	-	2
לייף פארק 161	100%	60	-	1
גינות סביון שלב ב'	100%	29	21	3
סביוני רמת אביב 7	50%	21	6	13
שער הים 3	50%	57	23	3
סביון פלטינום	50%	66	10	56
סה"כ		602	61	83

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 74 יחידות דיור.

¹ ליום 31.3.2010 ולמועד אישור הדוחות הכספיים יתרת יח"ד לאכלוס כוללת 7 יח"ד ו-6 יח"ד, בהתאמה, אשר טרם נמכרו ע"י החברה.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2010 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
13%	8,985	60,688	69,673	מכירת דירות למגורים
25%	23,268	69,582	92,850	מכירת מקרקעין
	-	3,897	3,897	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	4,110		4,110	בעסקאות קומבינציית דירות
	(1,133)	1,133		דמי ניהול
21%	35,230	135,300	170,530	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2009 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
14%	7,344	46,519	53,863	מכירת דירות למגורים
	-	360	360	מכירת מקרקעין
	-	761	761	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	5,902	-	5,902	בעסקאות קומבינציית דירות
	(1,649)	1,649	-	דמי ניהול
19%	11,597	49,289	60,886	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2009 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	37,629	166,016	203,645	מכירת דירות למגורים
45%	28,199	34,039	62,238	מכירת מקרקעין
	-	12,914	12,914	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
	20,860	-	20,860	בעסקאות קומבינציית דירות
	(6,530)	6,530	-	דמי ניהול
27%	80,158	219,499	299,657	שכר ואחרות
				סה"כ

מכירת יח"ד בתקופת הדוח

ברבעון הראשון של שנת 2010 מכרה¹ החברה (כולל חלקם של השותפים) 193 יחידות דיור בהיקף של כ- 317 מליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 205 מליון ש"ח), לעומת 123 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד בהיקף של כ- 173 מליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 112 מליון ש"ח) ו- 656 יחידות דיור בשנת 2009 בהיקף של כ- 960 מליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 620 מליון ש"ח). בנוסף, ברבעון הראשון של שנת 2010 מכרה החברה 56 יחידות דיור בפרויקטים בבעלות החברה האם, אשר מנוהלים ומשווקים על ידה בתמורה לדמי ניהול לעומת 101 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד, ובסה"כ ברבעון הראשון של שנת 2010 מכרה החברה 249 יחידות דיור לעומת 224 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד.

3.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 4,832 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,579 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן.

4.3. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 2,351 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,400 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.3. עלויות מימון, נטו

עלויות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 727 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,190 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בעלויות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) הפרשי הצמדה על אגרות החוב של החברה, הצמודות למדד המחירים לצרכן, שנבעו מירידת המדד בתקופת הדוח (כ-0.96% על בסיס "מדד ידוע", לעומת ירידה של 0.73% בתקופה המקבילה אשתקד), (2) שינויים בשווי ההוגן של התחייבות בגין מוכרי מקרקעין. על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) ניתן להוון, בתנאים מסויימים, עלויות אשראי למקרקעין ולמלאי בניינים למכירה. כמו כן שינויים בשווי ההוגן של עסקאות קומבינציית תקבולים נזקפים לדוח רווח והפסד.

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

6.3. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 7,022 אלפי ש"ח לעומת כ- 1,337 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

1.4. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2010, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
565,253	27.7%	הון עצמי
380,550	18.6%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,095,064	53.7%	התחייבויות שוטפות
2,040,867	100%	

2.4. כ- 27.7% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. השקעות החברה במלאי בניינים למכירה ובמקרקעין הגיעו לסך של כ- 1,595,997 אלפי ש"ח, המהווים כ- 78.2% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2010 הגיע ל- 1.17 (לעומת 1.22 ליום 31.12.2009).

3.4. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2010 (באלפי ש"ח) הינה:

<u>המקורות</u>	
20,543	רווח לתקופה
8,411	התאמות
28,954	מזומנים נטו מפעילות שוטפת
148	תמורה, נטו, ממימוש רכוש קבוע
29,102	סה"כ מקורות
<u>השימוש במזומנים</u>	
105	חייבים לזמן ארוך, נטו
11,381	גידול בבטוחות סחירות, נטו
2,207	ריבית ששולמה, נטו
1,625	מס הכנסה ששולם, נטו
249	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
21	גידול ביתרות עם קבוצת אפריקה ישראל
180	השקעה בחברות מוחזקות
311	גידול במקרקעין
5,031	גידול בהון חוזר
7,992	גידול ביתרות המזומנים
29,102	סה"כ שימושים

- 4.4. יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה ליום 31.3.2010 הסתכמה לסך של 178,516 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 101,366 אלפי ש"ח ליום 31.3.2009. ליום 31.12.2009 הסתכמה יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה לסך של כ- 170,524 אלפי ש"ח.
- 5.4. 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 31.3.2010, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

בישיבתו מיום 21.3.2010, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח לבעלי המניות מתוך הרווחים הצבורים הראויים לחלוקה של החברה. הדיבידנד שולם בחודש אפריל 2010.

6. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 4 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 11 החלטות בכתב.

7. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1.7. רכישת זכויות במקרקעין

בחודש מרס 2010 התקשרה החברה עם מינהל מקרקעי ישראל בהסכם חכירה של מקרקעין בשכונת אגמים בנתניה, המיועדים לבניית 121 יח"ד. ראה סעיף 2.1 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

2.7. מכירת זכויות במקרקעין

בתקופת הדוח השלימה החברה התקשרויות בהסכמים למכירת זכויות במקרקעין כדלקמן:

1.1.7. סביוני דניה

בחודש ינואר 2010 הושלמה עסקת מכירת המקרקעין בפרויקט "סביוני דניה" בחיפה. ראה סעיף 2.2.1 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

2.1.7. לב הסביונים

בחודשים פברואר ומרס 2010 הושלמו עסקאות מכירת מגרשים בפרויקט "לב הסביונים" בפתח תקוה. ראה סעיף 2.2.2 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

3.1.7. ג' החדשה

בחודש מרס 2010 הושלמה עסקת מכירת המקרקעין בפרויקט "ג' החדשה" בתל אביב. ראה סעיף 2.2.3 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

4.1.7. סביוני העמק

בחודש מרס 2010 הושלמה עסקת מכירת המקרקעין בפרויקט "סביוני העמק" בעפולה. ראה סעיף 2.2.4 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

5.1.7. מקב"ת דרך חברון

בחודש מרס 2010 התקשרה החברה ביחד עם השותף עם צד שלישי בהסכם אופציה (לתקופה מסוימת ללא תמורה) להתקשרות בהסכם למכירת חלק מזכויותיה באופציה לרכישת המקרקעין, כמפורט בהסכם האופציה. ראה סעיף 2.2.6 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

8. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.8. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2009.

2.8. החזקה בנגזרים

ליום 31.3.2010 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

3.8. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.3.2010

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2009.

היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

לחברה לא נקבעה מדיניות תרומות.

01. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה האחראי על בקרת העל הינו דירקטוריון החברה. במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברת טיטת הדוחות הכספיים של החברה לרבות דוח הדירקטוריון לעיונם של חברי הדירקטוריון, מספר ימים לפני הישיבה הקבועה לאישור הדוחות. במהלך ישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים סוקרים מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים, באופן מפורט, את עיקרי הדוחות הכספיים וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שישומו בדוחות הכספיים, את סבירות הנתונים, את המדיניות החשבונאית שישומה ושינויים שחלו בה ואת יישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה. בנוסף, נסקרת הפעילות השוטפת של החברה והשפעת פעילות זו על תוצאות החברה ומודגשות סוגיות מהותיות. לישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים גם רואי החשבון המבקרים של החברה המתבקשים להציג את ממצאיהם העיקריים, שעלו מתהליך הביקורת או הסקירה. כמו כן, הם מוסיפים את הערותיהם והארותיהם באשר לדוחות הכספיים ועומדים לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה טרם אישורם.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

בחודש מאי 2010 חתמה החברה על חוזה מכר עם צד ג' למכירת מלוא זכויות החברה בחטיבת קרקע פנויה בסמוך לכפר הנוער שפיה, הכלולה בתחום השיפוט של זיכרון יעקב (להלן: "המקרקעין"), וזאת בהתאם להסכם אופציה שנחתם בחודש פברואר 2010, ותוספות שנעשו בקשר עימו. ראה סעיף 2.2.5 לעדכון תאור עסקי התאגיד לשנת 2009.

21. עובדי החברה

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

גיל דקל

מנהל כללי

צביה לבייב-אלאזרוב

יו"ר הדירקטוריון



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרס 2010