



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 במרס 2010

חלק א'	עדכון תיאור עסקי התאגיד לשנת 2009
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 במרס 2010
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 במרס 2010



Africa Israel Residences Ltd מגורים בע"מ

חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2009

של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

(להלן - "החברה")

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2009 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 2009 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 2009 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 22.3.2010 (מס' אסמכתא 2010-01-423387) (להלן: "הדוח התקופתי" או "הדוח התקופתי לשנת 2009").

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 "פינו-בינו" ולא כולל פרויקטים של חברת האם, אשר מנוהלים על ידי החברה), לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.3.2010:

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}	סה"כ יח"ד בפרויקט ^{2 1}
	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³	מס' יח"ד בכל הפרויקט ²	חלק החברה ³		
פרויקטים בביצוע	1,484	955	-	-	955	1,484
פרויקטים בתכנון ⁴	1,802	1,179	-	-	1,179	1,802
עתודות קרקע	719	480	1,463	1,826	480	2,545
פרויקטים מותלים	-	-	1,143	1,735	-	1,735
סה"כ	4,005	2,614	2,606	3,561	2,614	7,566

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.

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

⁴ לא כולל 94 יח"ד (חלק החברה 47 יח"ד) במקרקעין אשר לגביהם התקשרה החברה בהסכמי מכר, אשר ליום 31.3.2010 טרם הושלמו עסקאות המכר. יובהר כי אין וודאות בהשלמת עסקאות המכר, בין היתר בשל אי קיום התנאים המתלים כמפורט בהסכמי המכר.

עדכון לסעיף 3 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.1 נכון למועד דוח זה חולטו 195,300 אופציות עקב סיום יחסי עובד- מעביד באופן שאינם משמשים עוד כעובדי החברה ו/או החברה האם של החברה.

עדכון לסעיף 4 – חלוקת דיבידנד

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

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

עדכון לסעיף 8 – מוצרים ושירותים

1.2 רכישת זכויות במקרקעין

אגמים – נתניה

בחודש מרס 2010, בהמשך למכרז בו זכתה החברה, התקשרה החברה עם מינהל מקרקעי ישראל בהסכם חכירה של מקרקעין בשכונת אגמים בנתניה, המיועדים לבניית 121 יח"ד. דמי החכירה המהוונים, אשר שולמו בחודש מרס 2010, הסתכמו לסך של כ- 43,561 אלפי ש"ח לא כולל פיתוח, כמפורט בתנאי המכרז.

2.2 מכירת זכויות במקרקעין

1.2.2 סביוני דניה

בהמשך לאמור בסעיף 8.11 לחלק א' לדוח התקופתי בקשר למכירת זכויות החברה במקרקעין בפרויקט "סביוני דניה" בחיפה, בחודש ינואר 2010 הושלמה עסקת מכירת המקרקעין. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2010 רווח בסכום לא מהותי.

2.2.2 לב הסביונים

בהמשך לאמור בסעיף 8.11 לחלק א' לדוח התקופתי בקשר למכירת זכויות החברה במקרקעין בפרויקט "לב הסביונים" בפתח תקוה, בחודשים פברואר ומרץ 2010 הושלמו עסקאות מכירת מגרשים נוספים מתוך המגרשים שנמכרו. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2010 רווח לאחר מס בסך כ-3.6 מליון ש"ח.

בחודש מאי 2010 הושלמה עסקת מכירת מגרש נוסף מתוך המגרשים שנמכרו. כתוצאה מהמכירה צפויה החברה לזקוף בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2010 רווח בסכום לא מהותי.

ג' החדשה 3.2.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.11 לחלק א' לדוח התקופתי בקשר למכירת זכויות החברה במקרקעין בפרויקט "ג' החדשה" בתל אביב, בחודש מרץ 2010 הושלמה עסקת מכירת המקרקעין, לאחר קיום התנאי המתלה. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2010 רווח לאחר מס בסך כ-12 מיליון ש"ח.

כמו כן, המוכרות התחייבו לבצע עבודות בנייה להקמת הרכוש המשותף בממכר (עד למפלס הקרקע) וזאת כנגד תשלום נוסף בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כחוק. כתוצאה מביצוע עבודות הבנייה צפויה החברה לזקוף בדוחותיה הכספיים רווח לא מהותי.

סביוני העמק 4.2.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.11 לחלק א' לדוח התקופתי בקשר למכירת זכויות החברה במקרקעין בפרויקט "סביוני העמק" בעפולה, בחודש מרץ 2010 הושלמה עסקת מכירת המקרקעין. כתוצאה מהמכירה זקפה החברה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2010 רווח בסכום לא מהותי.

שפיה 5.2.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.6.1 לחלק א' לדוח התקופתי (פרויקט שפיה, הערת שוליים מס' 2 בעמוד 50), ביום 10.5.2010 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 ש נחתם בחודש פברואר 2010, ותוספות שנעשו בקשר עימו. בתמורה לזכויות החברה במקרקעין ישולם לחברה סך כולל של 12.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. סך של 2.58 מיליון ש"ח שולם לחברה במועד חתימת חוזה המכר ויתרת התמורה נקבעה להיות משולמת לחברה בשני תשלומים עד לא יאחר מיום 9.7.2010 כנגד מסירת החזקה במקרקעין.

כפוף להשלמת העסקה, צפויה החברה לרשום בגינה בדוחותיה הכספיים רווח, לאחר מס, המוערך בכ-5 מיליון ש"ח.

מקב"ת דרך חברון 6.2.2

בהמשך לאמור בסעיף 8.5.3 לחלק א' לדוח התקופתי, בחודש מרס 2010 התקשרה החברה ביחד עם השותף עם צד שלישי (להלן בס"ק זה: "הניצע") בהסכם אופציה (לתקופה מסוימת ללא תמורה) להתקשרות בהסכם למכירת חלק מזכויותיה באופציה לרכישת המקרקעין (להלן בס"ק זה: "הסכם האופציה"), כמפורט בהסכם האופציה

הניצע יוכל להאריך את תקופת האופציה עד ליום 30.6.2010 כמפורט בהסכם האופציה.

למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הופעלה האופציה.

עדכון לסעיף 16 – הון אנושי

3.2 ביום 23.3.2010 פרסמה החברה דוח מצבת (עדכני) של נושאי משרה בכירה בחברה, ליום 23.3.2010 (מספר אסמכתא 2010-01-426264). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

3. עדכון לפרק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

עדכון לסעיף 29 – גורמי סיכון

בהמשך לאמור בסעיף 29.16 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2009 בדבר חשיפות עיקריות של פעילות החברה לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ ולחברות הבנות שלה, ביום 19.4.2010 פרסמה אפריקה השקעות תיקון לתשקיף הנ"פ. פקת הזכויות מיום 26.2.2010 (להלן: "התיקון לתשקיף") לביצוע הנפקת זכויות לבעלי המניות של אפריקה השקעות בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי ההסדר המוצע, התחייב בעל השליטה באפריקה השקעות לרבות תאגידים בשליטתו לנצל את מלוא הזכויות שיונפקו לו במסגרת הנפקת הזכויות האמורה בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח. ביצועה של השקעת בעל השליטה כאמור מהווה תנאי מוקדם להשלמת ההסדר המוצע.

ביום 11.5.2010 הודיעה אפריקה השקעות כי התקיימו כל התנאים המוקדמים שנקבעו כתנאי לכניסתו לתוקף של ההסדר וכי הנפקת הזכויות, על פי התיקון לתשקיף, הושלמה. במסגרת הנפקה זו, ניצל בעל השליטה באפריקה השקעות (לרבות תאגידים בשליטתו) את מלוא הזכויות שהונפקו לו במסגרת הנפקת הזכויות.

במסגרת הנפקת הזכויות נוצלו זכויות לרכישתן של 10,534,388 מניות אפריקה השקעות, והתמורה הכוללת (ברוטו) שהתקבלה בגין הסתכמה בכ- 380.57 מיליון ש"ח. כפי שסוכם בין אפריקה השקעות לבין הנציגות המשותפת של מחזיקי אגרות החוב, מועד ביצוע ההסדר הינו יום 16.5.2010.

ביחס לסקירה התמציתית שניתנה בעניין נקודות הממשק העיקריות בפעילותה של החברה עם חברות קבוצת אפריקה השקעות בכלל וחברת אפריקה השקעות בפרט, להלן עדכונים לנקודות הממשק העיקריות כאמור לעיל:

ערבויות אפריקה השקעות לחברה - אפריקה השקעות ערבה כלפי בנק לאשראים

שהחברה נטלה למימון שני פרויקטים שונים, שסכומם לתאריך דוח זה מסתכם בכ- 24 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאיהם של הסכמי מימון אלה, הרעה במצבה הפיננסי של אפריקה השקעות עלולה, לכאורה, להקים לבנק המלווה טענה אפשרית לקיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי. עם זאת, לאור העובדה שאשראים אלו מובטחים בבטוחות נוספות לרבות שעבודים על הפרויקטים וכן בשים לב למצבם של הפרויקטים ולמצבה הפיננסי של החברה, להערכת החברה, לא צפויה דרישה או טענה מצידו של הבנק בהקשר זה.

הסכמים לניהול פרויקטים של אפריקה השקעות - מכוח הסכמים אלו, החברה זכאית לדמי ניהול בגין מתן שירותי ניהול במסגרת שלושה פרויקטים של אפריקה השקעות ושותפויות של אפריקה השקעות ("סביון החדשה" בסביון, "סביוני ים" בקרית ים ו-"סביוני נצר" בנצר סירני). בשנת 2009 הסתכמו הכנסות החברה משירותי הניהול בכ- 15.5 מיליון ש"ח. בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2010 הסתכמו הכנסות החברה משירותי הניהול בכ- 2.7 מיליון ש"ח. להערכת החברה, בשים לב לכך שמדובר בפרויקטים רווחיים, המצויים בשלבים מתקדמים, ובשים לב שדמי הניהול נגבים מתוך תקבולי המכירות, שינוי לרעה במצבה הפיננסי של אפריקה השקעות לא צפוי להשליך על התקשרותה עם החברה בהסכם זה.

התחייבות לשיפוי בקשר עם "פארק עסקים רחובות" - בין החברה לבין צד שלישי, שרכש מהחברה זכויות במקרקעין בפרויקט זה, קיימת מחלוקת שעיקרה טענות הצד השלישי שהסכם המכר בין הצדדים ביחס לחלק מהמקרקעין לא השתכלל או שהוא זכאי לבטלו וכן לגבי התמורה שהתחייב הצד השלישי לשלם לחברה בגין הזכויות במקרקעין נשוא טענות הצד השלישי. אפריקה השקעות התחייבה כלפי החברה לשאת במקומה ו/או לשפות אותה, על פי קביעת פסק דין חלוט ו/או הסכם פשרה שיאושר על ידי אפריקה השקעות, לרכוש את זכויות הצד השלישי במקרקעין כאמור במקום החברה וכן לפרוע לחברה את חוב הצד השלישי לחברה בגין רכישת הזכויות במקרקעין המסתכם ליום 31.3.2010 בכ- 29.2 מיליון ש"ח. הרעה במצבה הפיננסי של אפריקה השקעות עלולה לפגוע ביכולתה של אפריקה השקעות לעמוד בהתחייבותה זו לשיפוי החברה ובמקרה כאמור תשוב החברה להיות בעלת זכויות במקרקעין, אשר שווים ההוגן נמוך בכ- 9 מיליון ש"ח מיתרת החוב בגינו התקבל השיפוי, ומנגד לא תיפרע לחברה יתרת חוב הצד השלישי.