

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2010**

(בלתי מבוקרים)

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרס 2010

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	<u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים):</u>
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
6	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון העצמי
7	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
8-11	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח 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 וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של עסקה משותפת שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2010, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-15% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה עסקה משותפת נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה עסקה משותפת, מבוססת על דוח 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 מבידורים, 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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 דוח 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר

רואי חשבון

סומך חייקין

ושות'

רואי חשבון

תל-אביב, 16 במאי, 2010

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

170,524	101,366	178,516	מזומנים ושווי מזומנים
100,975	77,814	112,750	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
197	197	197	לקוחות
25,476	21,933	48,510	חייבים ויתרות חובה
-	12,567	-	חייבים מס הכנסה
872,892	606,905	931,463	מלאי בניינים למכירה
70,516	-	7,101	מלאי מקרקעין המוחזק למכירה
<u>1,240,580</u>	<u>820,782</u>	<u>1,278,537</u>	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

615,275	859,866	664,534	מלאי מקרקעין
47,807	42,436	48,005	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
23,977	21,088	25,459	נכסי מיסים נדחים
22,159	38,157	22,253	חייבים לזמן ארוך
2,220	2,096	2,079	רכוש קבוע
<u>711,438</u>	<u>963,643</u>	<u>762,330</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

<u>1,952,018</u>	<u>1,784,425</u>	<u>2,040,867</u>
------------------	------------------	------------------

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

גיל דקל
מנהל כללי

צביה לבייב-אלאזרוב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 במאי 2010

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
316,010	336,457	337,858
13,509	14,458	16,033
21,268	30,752	12,814
129,583	143,043	143,674
11,071	731	11,098
-	15,000	20,000
19,821	16,368	20,550
476,146	325,938	529,003
26,681	-	-
537	-	4,034
1,014,626	882,747	1,095,064
250,118	245,560	247,510
78,000	79,940	87,883
44,147	37,386	44,503
779	642	654
373,044	363,528	380,550
1,387,670	1,246,275	1,475,614
12,600	12,600	12,600
226,166	226,166	226,166
325,582	299,384	326,487
564,348	538,150	565,253
1,952,018	1,784,425	2,040,867

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
 קבלנים וספקים
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבות למוכרי מקרקעין
 צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
 דיבידנד שהוכרז
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות
 התחייבות בגין מלאי מקרקעין המוחזק למכירה
 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 עצמי

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

סה"כ התחייבויות והון עצמי

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2009	2010	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
299,657	60,886	170,530	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
219,499	49,289	135,300	
80,158	11,597	35,230	רווח גולמי
15,062	3,579	4,832	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו הכנסות אחרות, נטו
10,072	2,400	2,351	
(1,260)	(249)	(295)	
23,874	5,730	6,888	
56,284	5,867	28,342	רווח מפעולות רגילות
(29,075)	(3,073)	(2,723)	הוצאות מימון הכנסות מימון
10,090	1,883	1,996	
(18,985)	(1,190)	(727)	הוצאות מימון, נטו
(628)	8	(50)	חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
36,671	4,685	27,565	רווח לפני מסים על ההכנסה
(8,499)	(1,337)	(7,022)	מסים על ההכנסה
28,172	3,348	20,543	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם
2.24	0.27	1.63	רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה האם: רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
12,599,990	12,599,990	12,599,990	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימוש בחישוב הרווח למניה: בסיסי ומדולל

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון העצמי

<u>סך הכל</u> <u>הון עצמי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>
564,348	325,582	226,166	12,600
20,543	20,543	-	-
(20,000)	(20,000)	-	-
362	362	-	-
<u>565,253</u>	<u>326,487</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרס 2010 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2010

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2010

<u>סך הכל</u> <u>הון עצמי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>
549,327	310,561	226,166	12,600
3,348	3,348	-	-
(15,000)	(15,000)	-	-
475	475	-	-
<u>538,150</u>	<u>299,384</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרס 2009 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2009

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 במרס 2009

<u>סך הכל</u> <u>הון עצמי</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>פרמיה על</u> <u>מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון המניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>
549,327	310,561	226,166	12,600
28,172	28,172	-	-
(15,000)	(15,000)	-	-
1,849	1,849	-	-
<u>564,348</u>	<u>325,582</u>	<u>226,166</u>	<u>12,600</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2009

שינויים בשנת 2009:

רווח כולל לשנה

דיבידנד שחולק בידי החברה

זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הבאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה הסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
	2009	2010
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
28,172	3,348	20,543
22,418	(5,997)	(311)
848	173	197
628	(8)	50
(2,580)	(958)	(394)
1,849	475	362
19,152	1,867	1,299
8,499	1,337	7,022
(61)	-	-
<u>78,925</u>	<u>237</u>	<u>28,768</u>
(2,626)	694	(23,034)
68,503	3,030	27,329
(8,423)	(7,474)	2,524
10,742	11,928	(12,579)
3,394	(59)	729
137	-	(125)
<u>71,727</u>	<u>8,119</u>	<u>(5,156)</u>
<u>(58)</u>	<u>(849)</u>	<u>(1,625)</u>
<u>150,594</u>	<u>7,507</u>	<u>21,987</u>
(401)	(132)	(105)
(1,136)	(124)	(56)
(157,099)	(34,986)	(51,252)
121,406	20,832	39,871
4,936	1,105	572
(795)	(313)	(180)
70	-	204
<u>(33,019)</u>	<u>(13,618)</u>	<u>(10,946)</u>
41,555	-	-
(40,829)	-	-
(1,537)	5,153	(4,446)
280	-	10,239
(15,000)	-	-
(24,297)	(5,017)	(6,042)
10,530	233	(21)
(28,018)	(3,157)	(2,779)
<u>(57,316)</u>	<u>(2,788)</u>	<u>(3,049)</u>
<u>60,259</u>	<u>(8,899)</u>	<u>7,992</u>
<u>110,265</u>	<u>110,265</u>	<u>170,524</u>
<u>170,524</u>	<u>101,366</u>	<u>178,516</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :

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

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
 רכישת רכוש קבוע
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 ריבית שהתקבלה
 השקעה בחברות כלולות
 תמורה ממימוש רכוש קבוע

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

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 דרך החורש 4, יהוד. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס 2010, 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 אפריקה ישראל להשקעות בע"מ. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 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 שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף 2ד'.
- ב.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג.** הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במאי 2010.
- ד. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:**
- התקנים, הפרשנויות והתיקונים החדשים הבאים, אשר נכנסו לתוקף בשנה הנוכחית, אינם משפיעים באופן מהותי על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות.
- **IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים"**
התקן החדש קובע כללים לטיפול החשבונאי בצירופי עסקים. התקן מיושם לגבי צירופי עסקים שהתרחשו מיום 1 בינואר 2010, או לאחריו.
 - **IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"**
התקן החדש קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. הוראות התקן חלות לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. התקן מיושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם מיושמות הוראות התקן בדרך של "מכאן ולהבא".
 - **IAS 28 "השקעות בחברות כלולות" (בדבר איבוד מהותית בחברה כלולה)**
במסגרת אימוץ IAS 27 המתוקן כאמור לעיל, תוקנו הוראות מסוימות ב IAS 28 "השקעות בחברות כלולות". התיקון קובע את הטיפול החשבונאי לעניין איבוד השפעה מהותית בחברה כלולה, כאשר הישות ממשיכה להחזיק שיעור מסוים בחברה המושקעת. התיקון מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

למידע בדבר תאריכי התחילה, הוראות המעבר וההשפעות הצפויות על החברה של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה באור 3 ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים".
- תיקון IFRIC 14 "מקדמות על חשבון דרישות הפקדה מינימליות".
- תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

ו. 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.

ז. 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 ליום המאזן.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן.

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

מדד בישראל		שער החליפין	תאריך הדוחות הכספיים: ליום 31 במרס 2010 ליום 31 במרס 2009
מדד בד"ג	מדד ידוע	היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 דולר)	
113.78	113.68	3.713	ליום 31 בדצמבר 2009
110.29	109.75	4.188	
114.77	114.77	3.775	
%		שיעורי השינוי:	
			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:
(0.9)	(0.9)	(1.6)	ביום 31 במרס 2010
(0.1)	(0.7)	10.2	ביום 31 במרס 2009
			לשנה שנסתיימה
3.9	3.8	(0.7)	ביום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - דיבידנדים

בחודש מרס 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח (1.59 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2010.

בחודש מרס 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח (1.19 ש"ח למניה), אשר שולם בחודש אפריל 2009.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 4 - עסקאות שאינן במזומן

- א. ברבעון הראשון של שנת 2010 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין בסך של כ- 19,424 אלפי ש"ח.
- ב. בחודש מרס 2010 החברה הכריזה על דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח, אשר שולם בחודש אפריל 2010.

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. לב הסביונים:

בהמשך לאמור בבאור 10ה(2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בחודשים פברואר ומרס 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 מיליון 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.

בעקבות ההתקשרות המתוארת, סיווגה החברה בדוח על המצב הכספי את מלאי המקרקעין והמסים הנדחים לסעיף מלאי מקרקעין המוחזק למכירה.

ב. ג' החדשה:

בהמשך לאמור בבאור 10ה(3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, בחודש מרס 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 למפלט 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 בסכום לא מהותי.

ג. בהמשך לאמור בבאור 37ג(16) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה בדבר חשיפות עיקריות של פעילות החברה לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ ולחברות הבנות שלה, ביום 19.4.2010 פרסמה אפריקה השקעות תיקון לתשקיף הנפקת הזכויות מיום 26.2.10 (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 תאגידיים 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 תאגידיים 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 בגיבן 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:

ערביות 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.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 5 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ג. (המשך)

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, "סביון ים" בקרית ים ו- "סביון נצר" בנצר סירני). בשנת 2009 הסתכמו הכנסות החברה משירותי הניהול בכ- 15.5 מיליון ש"ח. בשלושה חודשים שהסתיימו 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 שע יקרה 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.

באור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

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. בתמורה לזכויות החברה במקרקעין ישולם לחברה סך כולל של 12.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדיון. 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 ביולי 2010 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. כפוף להשלמת העסקה, צפויה החברה לרשום בגינה בדוחותיה הכספיים רווח, לאחר מס, המוערך בכ- 5 מיליון ש"ח. בעקבות ההתקשרות המתוארת, סיווגה החברה בדוח על המצב הכספי את מלאי מקרקעין ומסים נדחים לסעיף מלאי מקרקעין המוחזק למכירה.

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2010

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר) ליום 31 במרס 2010

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

מידע נוסף

לכבוד

בעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דרך החורש 4, יהוד

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרס 2010, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של עסקה משותפת אשר נכסיה הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ – 2% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2010, והכנסותיה הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ – 15% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לתקופה של שלושה חודשים שהסת יימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה עסקה משותפת נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיה הומצאו לנו ומסקנתנו , ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה עסקה משותפת מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקי רה 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 מבידורים , בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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 ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במאי, 2010

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

170,524	101,366	178,515	
100,975	77,814	112,750	מזומנים ושווי מזומנים
197	197	197	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
25,476	21,925	48,510	לקוחות
-	12,567	-	חייבים ויתרות חובה
872,892	606,905	931,463	חייבים מס הכנסה
70,516	-	7,101	מלאי בניינים למכירה
-	-	-	מלאי מקרקעין המוחזק למכירה
1,240,580	820,774	1,278,536	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

465,912	715,471	514,513	
101,764	93,585	102,234	מלאי מקרקעין
22,947	20,567	24,429	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
22,159	38,157	22,253	נכסי מיסים נדחים
2,220	2,096	2,079	חייבים לזמן ארוך
-	-	-	רכוש קבוע
615,002	869,876	665,508	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,855,582	1,690,650	1,944,044	סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל כספים

גיל דקל
מנהל כללי

צביה לבייב-אלאזרוב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים: 16 במאי 2010

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על המצב הכספי: (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2010	2009	2010
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
259,110	280,083	280,936
13,509	14,458	16,033
21,200	30,737	12,737
129,583	143,043	143,674
11,071	731	11,098
-	15,000	20,000
19,821	16,368	20,550
476,146	325,938	529,003
26,681	-	-
537	-	4,034
957,658	826,358	1,038,065
250,118	245,560	247,510
78,000	79,940	87,883
4,679	-	4,679
779	642	654
333,576	326,142	340,726
1,291,234	1,152,500	1,378,791
12,600	12,600	12,600
226,166	226,166	226,166
325,582	299,384	326,487
564,348	538,150	565,253
1,855,582	1,690,650	1,944,044

התחייבויות והון עצמי

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
 דיבידנד שהוכרז
 הפרשות
 מקדמות מלקוחות
 התחייבות בגין מלאי מקרקעין המוחזק למכירה
 התחייבויות בגין מסים שוטפים

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים
 התחייבויות פיננסיות אחרות
 התחייבות בגין הטבות לעובדים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון עצמי

הון מניות
 פרמיה על מניות
 עודפים

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון עצמי

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2009	2010	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
299,657	60,886	170,530	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
219,499	49,289	135,300	
80,158	11,597	35,230	רווח גולמי
15,062	3,579	4,832	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו הכנסות אחרות, נטו
10,052	2,395	2,343	
(1,177)	(235)	(280)	
23,937	5,739	6,895	
56,221	5,858	28,335	רווח מפעולות רגילות
(29,075)	(3,461)	(2,723)	הוצאות מימון הכנסות מימון
11,738	1,883	1,996	
(17,337)	(1,578)	(727)	הוצאות מימון, נטו
(1,801)	308	(43)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס
37,083	4,588	27,565	
(8,911)	(1,240)	(7,022)	רווח לפני מסים על ההכנסה
28,172	3,348	20,543	מסים על ההכנסה
			רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
28,172	3,348	20,543
22,589	(5,845)	(303)
848	173	197
1,801	(308)	43
(2,580)	(958)	(394)
1,849	475	362
14,536	1,742	1,306
8,911	1,240	7,022
(61)	-	-
76,065	(133)	28,776
(2,628)	700	(23,034)
68,503	3,030	27,329
(8,423)	(7,474)	2,524
10,737	12,158	(12,588)
3,394	(59)	729
137	-	(125)
71,720	8,355	(5,165)
(58)	(849)	(1,625)
147,727	7,373	21,986
(401)	(132)	(105)
(1,136)	(124)	(56)
70	-	204
(157,099)	(34,986)	(51,252)
121,406	20,832	39,871
7,458	1,105	572
(1,497)	(313)	(404)
(31,199)	(13,618)	(11,170)
41,555	-	-
(40,829)	-	-
(2,635)	4,581	(4,468)
-	-	9,883
(15,000)	-	-
(24,297)	(5,017)	(6,042)
10,530	233	(21)
(25,593)	(2,451)	(2,177)
(56,269)	(2,654)	(2,825)
60,259	(8,899)	7,991
110,265	110,265	170,524
170,524	101,366	178,515

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
 ירידה (עליה) נטו בסעיף מלאי מקרקעין
 התאמות:
 פחת והפחתות
 חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
 עליית ערך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
 רווח הון ממכירת רכוש קבוע

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
 רכישת רכוש קבוע
 תמורה ממימוש רכוש קבוע
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
 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
 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

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.

(2) הגדרות

החברה - אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור ב'1(11) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2ד' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.