

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים לשנה

שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2007

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	מאזנים
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על השינויים בהון העצמי
7	דוחות על תזרימי המזומנים
11	באורים לדוחות הכספיים

רחוב הרקון 6, רמת גן 52521
טלפון 03 7551500
פקסימיליה 03 575 9955

מגדל המילניום KPMG, רחוב הארבעה 17, תל אביב 64739
טלפון 03 684 8000
פקסימיליה 03 684 8444

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל

ביקרנו את המאזנים המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים של החברה לכל אחת משלוש השנים, שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 ואת דוחות רווח והפסד המאוחדים והדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות שאוחדו באיחוד יחסי, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-7% וכ-8% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 בהתאמה והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-12%, כ-38% וכ-26% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2007, 2006 ו-2005, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן עסקאות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן עסקאות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה, נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2007 ו-2006 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי ותזרימי המזומנים של החברה לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 ואת תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים במאוחד לכל אחת משתי השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006. כמו כן לדעתנו הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

כמוסבר בביאור ג'1, הדוחות הכספיים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

זהר את זהר ושות'
רואי חשבון

סומך חייקין
רואי חשבון

13 במרס 2008

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מאזנים ליום 31 בדצמבר

סכומים מדווחים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			רכוש שוטף
28,439	124,716	2	מזומנים ושווי מזומנים
207,071	119,161	3	ניירות ערך סחירים
12,555	33,445	4	לקוחות ורוכשי נכסים
40,814	139,058	5	חייבים ויתרות חובה
50,477	52,625	24	צדדים קשורים
19,640	15,648	6	מסים נדחים
281,791	221,635	7	מלאי בניינים למכירה
640,787	706,288		
493,642	625,407	8	מקרקעין
41,216	20,995	9	חייבים לזמן ארוך
33	318	10	רכוש קבוע
1,175,678	1,353,008		

יו"ר הדירקטוריון _____
צביה לבייב-אלאזרוב

מנכ"ל _____
יורם קרן

סמנכ"ל כספים _____
אהרן פרנקל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 13 במרס 2008

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סכומים מדווחים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות שוטפות
125,704	88,416	11	אשראי מתאגידים בנקאיים
11,996	23,841	24	ונותני אשראי אחרים
10,736	25,304	12	צדדים קשורים
9,474	15,081	13	קבלנים וספקים
52,693	45,915	7	זכאים ויתרות זכות מקדמות מלקוחות
<u>210,603</u>	<u>198,557</u>		
			התחייבויות לזמן ארוך
269,162	271,085	14	אגרות חוב
115,375	255,304	15	התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות
16,192	13,359	6	מסים נדחים
1,151	1,183	16	התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
<u>401,880</u>	<u>540,931</u>		
		17	התחייבויות תלויות והתקשרויות
<u>563,195</u>	<u>613,520</u>	18	הון עצמי
<u><u>1,175,678</u></u>	<u><u>1,353,008</u></u>		

דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

סכומים מדווחים

מאוחד וחברה		חברה	באור	
2005	2006	2007		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
153,373	147,735	449,495	19	הכנסות מעסקות בניה ומקרקעין
120,651	121,811	348,398	20	עלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין
32,722	25,924	101,097		רווח גולמי
6,212	6,972	7,329	21	הוצאות הנהלה וכלליות
26,510	18,952	93,768		רווח מפעולות לפני מימון
14,554	5,739	9,888	22	הוצאות מימון, נטו
11,956	13,213	83,880		רווח מפעולות אחרי מימון
6,311	4,511	614	23	הכנסות אחרות, נטו
18,267	17,724	84,494		רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
3,702	6,158	24,181	6	מסים על ההכנסה
14,565	11,566	60,313		רווח מפעולות נמשכות
38,814	18,347	-	25	רווח מפעילות מופסקת, נטו
53,379	29,913	60,313		רווח נקי לשנה
			27	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח):
1.46	1.02	4.79		רווח מפעולות נמשכות
3.88	1.62	-		רווח מפעילות מופסקת
5.34	2.64	4.79		רווח נקי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון העצמי

סכומים מדווחים

סך הכל אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן אלפי ש"ח	קרן הון אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
398,821	260,858	-	133,750	-	4,213	יתרה ליום 1 בינואר 2005
						שינויים בשנת 2005:
53,379	53,379	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
452,200	314,237	-	133,750	-	4,213	יתרה ליום 31 בדצמבר 2005
						שינויים בשנת 2006:
-	(5,787)	-	-	-	5,787	חלוקת מניות הטבה (*)
(148,623)	(14,873)	-	(133,750)	-	-	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה (**)
228,766	-	-	-	226,166	2,600	הנפקת מניות (***)
939	-	-	939	-	-	זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה לעובדים
-	(12,000)	12,000	-	-	-	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן
29,913	29,913	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
563,195	311,490	12,000	939	226,166	12,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
						שינויים בשנת 2007:
60,313	60,313	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
2,012	-	-	2,012	-	-	זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה לעובדים
(12,000)	-	(12,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
-	(30,000)	30,000	-	-	-	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן
613,520	341,803	30,000	2,951	226,166	12,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

* ראה באור 18'ב'.

** ראה באור 25'א'.

*** בניכוי הוצאות הנפקה בסך של 10,083 אלפי ש"ח.

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

סכומים מדווחים

2005 אלפי ש"ח	2006 אלפי ש"ח	2007 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
53,379	29,913	60,313	רווח נקי לשנה
(64,776)	(132,994)	(195,165)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
(21,259)	25,283	132,038	המזומנים מפעילות שוטפת:
			עליה נטו, בסעיף מקרקעין
			אחרות, נטו (נספח א')
(32,656)	(77,798)	(2,814)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת
40,876	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המהווה פעילות מופסקת
8,220	(77,798)	(2,814)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-	(27)	(391)	רכישת רכוש קבוע
-	(226)	(90,058)	תשלומים על חשבון רכישת חברות
11,800	6,064	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת
-	-	25,911	פרעון חוב רוכשי מקרקעין
-	(50,477)	(2,148)	פקדון המופקד אצל צד קשור
-	-	(479)	מתן הלוואות לזמן ארוך
-	(646,214)	(231,321)	השקעה בבטוחות סחירות
-	446,015	322,761	תמורה ממימוש בטוחות סחירות
11,800	(244,865)	24,275	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
81,794	(148,841)	11,316	אשראי מצדדים קשורים, נטו
(91,679)	(5,576)	(19,495)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
-	8,827	122,890	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	(12,000)	תשלום דיבידנד
-	238,849	-	הנפקת הון מניות
-	281,151	-	הנפקת אגרות חוב
-	(21,952)	-	הוצאות גיוס הון מניות ואגרות חוב
(19,168)	(23,358)	(27,895)	פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות לזמן ארוך
(29,053)	329,100	74,816	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(9,033)	6,437	96,277	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
31,035	22,002	28,439	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
22,002	28,439	124,716	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

סכומים מדווחים

2005 אלפי ש"ח	2006 אלפי ש"ח	2007 אלפי ש"ח
16	18	106
(6,219)	(4,401)	-
-	(6,872)	(3,530)
(522)	58	(6,861)
723	670	-
-	(120)	1,923
30	(92)	737
-	939	2,012
1,264	5,280	983
(4,708)	(4,520)	(4,630)

נספח א'

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת רכוש קבוע	106
רווח מירידה בשיעור אחזקה	-
עליית ערך בטוחות סחירות, נטו	(3,530)
חייבים לזמן ארוך	(6,861)
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך	-
שערור, הפחתת פרמיה והוצאות הנפקת אגרות חוב, נטו	1,923
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד	737
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים	2,012
מסים נדחים, נטו	983

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,040)	(6,798)	(20,890)	לקוחות ורוכשי נכסים
(16,691)	5,885	(6,535)	חייבים ויתרות חובה
47,913	21,993	144,372	מלאי בניינים למכירה, נטו
(229)	161	14,568	קבלנים וספקים
(14,205)	5,041	5,153	זכאים ויתרות זכות
15,748	26,282	136,668	
11,040	21,762	132,038	סך הכל מפעילות שוטפת ונמשכת
(32,299)	3,521	-	מפעילות מופסקת
(21,259)	25,283	132,038	

נספח ב'

פעולות מהותיות שאינן במזומן

54,796	6,996	27,430	רכישת קרקע
--------	-------	--------	------------

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

סכומים מדווחים

2005	2006	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
53,379	29,913	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
		רווח נקי לשנה
		התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(64,776)	(132,994)	עליה נטו, בסעיף מקרקעין
(21,259)	25,283	אחרות, נטו (נספח א')
(32,656)	(77,798)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת
40,876	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת המהווה פעילות מופסקת
65,014	(10,236)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת מופסקת
73,234	(88,034)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
		רכישת רכוש קבוע
		השקעה בחברה בת
11,800	6,064	תמורה ממימוש השקעה בחברה בת
		פיקדון המופקד אצל צד קשור
		השקעה בבטוחות סחירות
		תמורה ממימוש בטוחות סחירות
11,800	(244,865)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת
34,264	(76,877)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה מופסקת
46,064	(321,742)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
		אשראי מצדדים קשורים
81,794	(148,841)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(91,679)	(5,576)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
		הנפקת הון מניות
		הנפקת אגרות חוב
		הוצאות גיוס הון מניות ואגרות חוב
		פרעון התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות לזמן ארוך
(19,168)	(21,952)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת
(29,053)	329,100	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון מופסקת
(93,535)	69,379	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(122,588)	398,479	
(306)	(90)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים בחברה מוחזקת אוטונומית - פעילות מופסקת
		ירידה במזומנים ושווי מזומנים
(3,596)	(11,387)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לפעילות מופסקת
(5,437)	17,824	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לפעילות נמשכת
(9,033)	6,437	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
31,035	22,002	
22,002	28,439	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

סכומים מדווחים

2005 אלפי ש"ח	2006 אלפי ש"ח
16	18
(6,219)	(4,401)
-	(6,872)
(522)	58
723	670
-	(120)
30	(92)
-	939
1,264	5,280
(4,708)	(4,520)

נספח א'

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת רכוש קבוע
רווח מיירדה בשיעור אחזקה
עליית ערך בטוחות סחירות, נטו
חייבים לזמן ארוך
שחיקת התחייבויות לזמן ארוך
הפחתת פרמיה והוצאות הנפקת אגרות חוב, נטו
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,040)	(6,798)
(16,691)	5,885
47,913	21,993
(229)	161
(14,205)	5,041
15,748	26,282
11,040	21,762
(32,299)	3,521
(21,259)	25,283

לקוחות ורוכשי נכסים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה, נטו
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות

סך הכל מפעילות שוטפת ונמשכת

מפעילות מופסקת

נספח ב'

פעולות מהותיות שאינן במזומן

54,796	6,996
--------	-------

רכישת קרקע

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. כללי

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- (1) החברה - אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל.
- (2) החברה האם וקבוצת אפריקה ישראל - חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות מוחזקות שלה.
- (3) דניה סיבוס - דניה סיבוס בע"מ, חברה קשורה.
- (4) צדדים קשורים - כמשמעותם בגילוי דעת מס' 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (5) בעלי ענין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל ענין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
- (6) בעלי שליטה - כמשמעותם בתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996 ובתקן חשבונאות מספר 23, "הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה" של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
- (7) סכום מותאם - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד בגין חודש דצמבר 2003, בהתאם להוראות גילויי דעת 23 ו-36 של לשכת רואי חשבון בישראל.
- (8) סכום מדווח - סכום מותאם למועד המעבר (31 בדצמבר 2003), בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
- (9) דיווח כספי נומינלי - דיווח כספי המבוסס על סכומים מדווחים.

ג. דוחות כספיים בסכומים מדווחים

- (1) בחודש אוקטובר 2001 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן - "המוסד לתקינה") את תקן חשבונאות מספר 12 בדבר "הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים". בהתאם לתקן זה, ובהתאם לתקן חשבונאות מספר 17 שפורסם בחודש דצמבר 2002, הופסקה ההתאמה של הדוחות הכספיים לאינפלציה החל מיום 1 בינואר 2004. עד ליום 31 בדצמבר 2003, המשיכה החברה לערוך דוחות מותאמים בהתאם לגילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל. החברה מיישמת את הוראות התקן ולפיכך הופסקה, כאמור, ההתאמה החל מיום 1 בינואר 2004.
- (2) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת למדד המחירים לצרכן. הסכומים המותאמים, כאמור, שנכללו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2003 שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי נומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מכן נכללו בערכים נומינליים. לפיכך הדוחות הכספיים לתאריכים ולתקופות דיווח שאחרי 31 בדצמבר 2003 מוצגים בסכומים מדווחים בהתאם לתקני החשבונאות של המוסד לתקינה.
- (3) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מיצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- (4) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ד. עקרונות הדיווח

(1) מאזנים:

- (א) פריטים לא כספיים (בעיקר - רכוש קבוע, מלאי בניינים למכירה), מוצגים בסכומים מדווחים.
- (ב) פריטים כספיים מוצגים במאזן בערכים נומינליים לתאריך המאזן.

באור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**ד. עקרונות הדיווח (המשך)**

(2) דוחות רווח והפסד:

(א) חלק החברה בתוצאות הפעילות של החברה המוחזקת המהווה פעילות מופסקת, נקבע על בסיס הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים של חברה זו.

(ב) הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (כגון: פחת והפחתות, שינויים במלאי, הוצאות והכנסות מראש וכדומה) או מהפרשות הכלולות במאזן נגזרות מהתנועה בין סכום מדווח ביתרת פתיחה לבין סכום מדווח ביתרת סגירה.

(3) דוח על השינויים בהון העצמי:

דיבידנד שהוכרז או שולם בפועל בתקופת הדיווח מוצג בערכים נומינליים.

ה. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים איננה ניתנת לקביעה מדוייקת בעת עריכתם. אף שאומדנים או הערכות אלו נעשים על פי שיקול דעת ההנהלה, השפעתם הסופית של עסקאות או עניינים כאמור עלולה להיות שונה מהאומדנים או מהערכות שנעשו לגביהם.

ו. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי פעילות החברה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, תקופת המחזור התפעולי הרגיל עולה בדרך כלל על שנה ועשויה להימשך לרוב עד שנתיים-שנתיים וחצי. בהתחשב בכך, כולל הרכוש השוטף פריטים הצפויים להתממש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פקדונות לזמן קצר בבנקים, שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ח. לקוחות

ההכנסות המצטברות שנזקפו לרווח והפסד בניכוי תקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות מוצגים במאזן במסגרת הלקוחות.

ט. מסים נדחים

החברה מבצעת יחוס מסים בשל הפרשים זמניים (TEMPORARY DIFFERENCES). הפרשים זמניים הינם הפרשים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בספרים.

יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס שיחולו בעת ניצול המסים הנדחים, או בעת מימוש הטבות המס, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן.

החברה לא יצרה מסים נדחים בגין השקעה בחברה בת מאחר ומימשה את ההשקעה ללא חבות במס.

י. מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשים

מלאי בניינים למכירה במסגרת הרכוש השוטף כולל את הקרקעות המהוות את החלק היחסי מהשטח עליו מתבצעת הבנייה בפרויקטים בתוספת עלות העבודות שבוצעו בפרויקטים ועלויות אחרות מיוחסות, בניכוי הסכומים המצטברים שהוכרו כהוצאה עד תום תקופת הדיווח ובניכוי תקבולים בגין אותם פרויקטים במסגרת עסקות שהן בגדר מכירה כאשר ההכרה בהכנסה מאותם פרויקטים טרם החלה. עלויות והוצאות ישירות נזקפות לעבודות באופן מזהה ואילו עלויות והוצאות בלתי ישירות מתחלקות בין העבודות על בסיס יחס עלויות. מקום שהערכת התוצאות של עסקת הבניה מראה על הפסד צפוי נזקפת הפרשה מתאימה.

מקדמות שנתקבלו ממזמיני עבודות בפרויקטים בהם החלה ההכרה בהכנסה, בניכוי סכומים שנרשמו כהכנסה בדוח רווח והפסד מוצגים במאזן במסגרת הרכוש או ההתחייבויות, לפי העניין.

תקבולים בגין עסקאות שאינן בגדר מכירה מוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

באור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**יא. מקרקעין**

מוצגים לפי העלות (הכוללת הוצאות פתוח והכשרה). העלות של המקרקעין לתאריך המאזן אינה עולה על שווי השוק שלהם. בגין עסקאות קומבינציה, במועד התגבשות ההתחייבות נרשמת עלות קרקע בסכום העלות החזויה של שירותי הבניה או היקף התמורות הצפוי להיות משולם. במקביל נרשמת התחייבות למוכרי מקרקעין באותו סכום.

יב. ניירות ערך סחירים

ניירות ערך סחירים המהווים השקעה שוטפת מוצגים על בסיס שווי המימוש בבורסה לתאריך המאזן. השינויים בערכם של ניירות הערך נזקפים לדוח רווח והפסד במלואם.

יג. הכרה בהכנסה

הכרה בהכנסה מהקמת בניינים למכירה הינה בהתאם לתקן 2 - הקמת בניינים למכירה (להלן- התקן). לפי התקן ההכרה בהכנסה מפרוייקט תעשה עם מכירתו אך לא לפני שתמורת המכירות מהפרוייקט מהווה 50% לפחות מסך ההכנסות הצפויות מהפרוייקט וכשיעור ההשלמה של הפרוייקט הינו 25% לפחות. ההכרה בהכנסה במקרים אלה תעשה על פי מכפלת תמורת המכירות בשיעור ההשלמה של הפרוייקט. כמו כן, בתקן נקבעו כללים לגבי הצגת עסקאות קומבינציה לפיהם בעת רכישת קרקע תמורת שירותי בניה תוצג עלות הקרקע בסכום העלות החזויה של שירותי הבניה ובמקביל תרשם התחייבות באותו סכום. בניינים למכירה מוגדרים כפרוייקטים שהחברה לקחה בהם חלק כיזם הכוללים עבודות בנייה. כל פרוייקט מייצג בניין אחד/קבוצת בניינים. קבוצת בניינים נחשבת לפרוייקט אחד כאשר הבניינים נמצאים באותו אתר נבנים על פי תכנית בניה ורישוי אחת ומוצעים למכירה בעת ובעונה אחת.

יד. מקדמות מלקוחות

תקבולים שהתקבלו מרוכשי דירות בניכוי הסכומים המצטברים שהוכרו כהכנסות.

טו. רכוש קבוע

הנכסים הקבועים מוצגים לפי עלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך, אם קיימים. הפחת מחושב לפי שיטת הקו הישר על בסיס משך השימוש המשוער של הנכסים.

שיעורי הפחת השנתיים הינם -

%	
33%	מחשבים
15-6	ריהוט וציוד

ראה גם באור 1 כד' (1) להלן, לגבי יישום לראשונה של תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע.

טז. עסקאות משותפות וחברות גוש חלקה

עסקאות משותפות וחברות גוש חלקה מאוחדות/מאוחדות באיחוד יחסי כבר בדוחות החברה.

יז. הנפקת ניירות ערך בחבילה

- (1) התמורה שהתקבלה מהנפקת החבילה יוחסה למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן היחסי. השווי ההוגן של המרכיבים נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם.
- (2) ייחוס עלויות הקשורות עם ההנפקה - עלויות ישירות מזוהות יוחסו לניירות הערך שהונפקו באופן ספציפי, ואילו עלויות משותפות יוחסו לניירות הערך שהונפקו על בסיס שווים ההוגן היחסי, כאמור בסעיף (1) לעיל.

יח. אגרות חוב

בהתאם לתקן חשבונאות מספר 22 בדבר "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה", עלויות גיוס אגרות חוב מקוזזות מיתרת ההתחייבויות האמורות ומופחתות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

יט. תשלומים מבוססי מניות

החל מיום 1 בינואר 2006 מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 24, "תשלום מבוסס מניות" (להלן-"התקן"). בהתאם להוראות התקן מכירה החברה בדוחות הכספיים בעסקאות תשלום מבוסס מניות, כולל עסקאות עם עובדים או צדדים אחרים המסולקות במכשירים הוניים, במזומן, או בנכסים אחרים.

באור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**י. תשלומים מבוססי מניות (המשך)**

החברה רושמת כהוצאת שכר, עם גידול מקביל בהון העצמי, את ההטבה הנוצרת בעת הענקת כתבי אופציה לעובדים, בהתאם לשווי ההוגן של האופציות במועד ההענקה, תוך שימוש במודל בלק ושולס (Black & Scholes). בהתאם למדיניות זו, נפרסת ההטבה הנוצרת לאורך תקופת ההבשלה של כתבי האופציה בהתבסס על הערכות החברה בדבר מספר האופציות אשר צפוי שיבשילו, בסופו של דבר.

כ. הצגת פעולות בין תאגיד לבעל שליטה

עד ליום 31 בדצמבר 2006, עסקאות בין החברה לבין בעל השליטה בה הוצגו בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996. בהתאם לכך, ההפרשים בין התמורה שנתקבלה ממכירת נכסים לבעל השליטה לבין ערכם הפנקסני של הנכסים בספרי החברה, נזקף להון העצמי של החברה. נכסים שנרכשו מבעל השליטה נרשמו בדוחות הכספיים לפי ערכם הפנקסני בספרי בעל השליטה במועד העברתם לקבוצה, וההפרש לעומת הסכום ששולם עבורם בניכוי המס המתייחס, נזקף להון העצמי.

החל מיום 1 בינואר 2007 מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 23, הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה (להלן – "התקן") על עסקאות בין ישות לבין בעל שליטה בה שבוצעו לאחר 1 בינואר 2007 וכן על הלוואות, שניתנו או שהתקבלו מבעל השליטה לפני מועד תחילת תקן זה, החל ממועד תחילתו. תקן זה אינו חל על עסקאות צירוף עסקים תחת אותה שליטה.

ראה גם באור 1 כד' (2) בדבר אימוץ לראשונה של תקן חשבונאות מספר 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל שליטה בה.

כא. רווח למניה

החברה מיישמת את תקן חשבונאות מספר 21, "רווח למניה" (להלן – "התקן"), של המוסד לתקינה. בהתאם להוראות התקן, מחשבת החברה את סכומי הרווח למניה לגבי רווח או הפסד, וכן את סכומי הרווח למניה לגבי רווח או הפסד מפעולות נמשכות, המיוחס לבעלי המניות הרגילות. הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות חושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

כב. מטבע חוץ והצמדה

- (1) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן הוצגו במאזן לפי המדד הידוע או מדד בגין לפי העניין. יתרות הצמודות למטבע חוץ הוצגו לפי השערים היציגים שפורסמו לתאריך המאזן.
- (2) הפרשי הצמדה ושער שנתהוו כתוצאה מההתאמות הנ"ל נזקפו לדוח רווח והפסד.
- (3) נתוני מדדי המחירים לצרכן ושערי מטבע החוץ ושיעורי השינוי שחלו בהם היו כדלקמן:

31 בדצמבר 2005	31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
110.0	109.9	113.63	מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)
110.2	109.9	112.96	מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)
4.603	4.225	3.846	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)
0.039	0.036	0.034	שער החליפין של היין היפני (בש"ח)

שער חליפין של מטבעות חוץ		מדד המחירים לצרכן	
דולר של ארה"ב	יין יפני	ידוע	בגין
%	%	%	%

(5.56)	(8.97)	2.78	3.39
(7.69)	(8.21)	(0.03)	(0.09)

לשנה שהסתיימה ביום -
31 בדצמבר 2007
31 בדצמבר 2006

באור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**כג. פעילות מופסקת**

פעילות מופסקת מוצגת בהתאם לתקן חשבונאות מספר 8 בדבר פעילויות מופסקות ומופרדת ממידע המתייחס לפעילויות נמשכות. הבאורים בדוחות הכספיים, למעט באור 25 בדבר פעילות מופסקת, אינם כוללים התייחסות לפעילויות שהופסקו.

כד. יישום לראשונה של תקני חשבונאות

(1) החל מיום 1 בינואר 2007, מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 27 בדבר רכוש קבוע (להלן - "תקן 27"), של המוסד לתקינה. תקן 27 קובע כללים להכרה, למדידה ולגריעה של פריטי רכוש קבוע ואת הגילוי הנדרש בגינם.

תקן 27 קובע כי פריט רכוש קבוע, אשר כשיר להכרה כנכס, יימדד בעלותו בעת ההכרה הראשונית בו. תקן 27 מציין כי עלות פריט רכוש קבוע כוללת את מחיר רכישתו (לרבות מסי יבוא ומסי רכישה שאינם מוחזרים, בניכוי הנחות מסחריות), עלויות אשר ניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוננה ההנהלה, וכן אומדן ראשוני של הערך הנוכחי של העלויות הדרושות לפירוק ופינוי הפריט ושיקום האתר בו הוא ממוקם (כאשר הישות מחויבת לכך). עלותו של פריט רכוש קבוע הינה הסכום שווה הערך למחיר במזומן במועד ההכרה. בהתאם, אם התשלום בגין הנכס נדחה מעבר לתנאי אשראי רגילים, ההפרש בין הסכום שווה הערך למחיר במזומן לבין סך התשלום מוכר כהוצאת ריבית לאורך תקופת האשראי.

לאחר מועד ההכרה הראשונית, מאפשר תקן 27 בחירה בין שיטת העלות לשיטת הערכה מחדש כמדיניות חשבונאית. עם זאת, יש ליישם את אותה מדיניות לגבי כל פריטי הרכוש הקבוע באותה קבוצת פריטים. לפי שיטת העלות, יוצג פריט רכוש קבוע בעלותו, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. לפי שיטת הערכה מחדש, יוצג פריט רכוש קבוע, שניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן, בסכום משוער, שהוא שוויו ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן. עלייה בערכו של פריט רכוש קבוע בספרים הנובעת מהערכה מחדש תזקף ישירות להון העצמי של הישות כ"קרן הערכה מחדש". עם זאת, עליית הערך כאמור תזקף לדוח רווח והפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידת ערך של אותו נכס שהוכרה קודם לכן בדוח רווח והפסד. מנגד, ירידה בערכו של פריט רכוש קבוע בספרים הנובעת מהערכה מחדש תזקף לדוח רווח והפסד. עם זאת, ירידת הערך כאמור תזקף ישירות להון העצמי ל"קרן הערכה מחדש" עד לגובה הסכום שבו קיימת יתרת זכות כלשהי ב"קרן הערכה מחדש" בגין אותו הנכס.

תקן 27 קובע כי לצורך הפחתת הרכוש הקבוע יש להקצות את הסכום שהוכר לראשונה, בהתייחס לפריט רכוש קבוע, לחלקים המשמעותיים שלו ולהפחית בנפרד כל חלק כזה, אולם ניתן לקבץ חלקים שונים של פריט רכוש קבוע בעלי אורך חיים שימושיים ושיטת פחת זהים. על פי הוראות תקן 27, יש לסקור את ערך השייר, אורך החיים השימושיים ושיטת הפחת של נכס לפחות כל שנת כספים. אם חל שינוי בדפוס החזוי של צריכת ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס, יש לשנות את שיטת הפחת ולטפל בשינוי זה כשינוי באומדן חשבונאי.

בחודש אפריל 2007 פרסם המוסד לתקינה את תקן חשבונאות מספר 28 בדבר תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע (להלן - "תקן 28").

תקן 28 מאפשר לישות, אשר בכוונתה לאמץ אחת או יותר מההקלות שנקבעו ב- IFRS 1 לעניין רכוש קבוע, בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2008, ליישמן כבר בדוחות הכספיים לתקופות המתחילות ביום 1 בינואר 2007. ישות הבוחרת בהקלה של הצגת פריטי רכוש קבוע לפי שוויים ההוגן כעלות נחשבת (Deemed Cost), לא תציג מחדש מידע השוואתי, תוך מתן גילוי לעובדה זו ולשווי ההוגן ליום 1 בינואר 2007 של כל פריט שטופל כאמור. תקן 28 יחול במועד בו חל תקן 27 כאמור לעיל.

החברה בחרה בשיטת העלות כמדיניות החשבונאית בנוגע למדידת הרכוש הקבוע (ראה גם באור 1טו' לעיל). ליישום לראשונה של תקן 27 אין השלכה מהותית על תוצאות פעילותה ומצבה הכספי של החברה.

באור 1 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)**כד. יישום לראשונה של תקני חשבונאות (המשך)**

(2) החל מיום 1 בינואר 2007 מיישמת החברה את תקן חשבונאות מספר 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה (להלן – "התקן"), של המוסד לתקינה. התקן מחליף את תקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996 וקובע כי נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין הישות לבין בעל השליטה בה ימדדו במועד העסקה לפי שווי הוגן וההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנזקפה בעסקה ייזקף להון העצמי. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן יוצג בסעיף נפרד בהון העצמי שייקרא "קרן הון מעסקה בין ישות לבין בעל השליטה בה".

התקן דן בשלוש סוגיות הנוגעות לעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה, כדלקמן: העברת נכס לישות מבעל השליטה, או לחילופין, העברת נכס מהישות לבעל השליטה; נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלואה או חלקה, על ידי בעל השליטה, שיפוי הישות על ידי בעל השליטה בה בגין הוצאה, וויתור בעל השליטה לישות על חוב שמגיע לו מהישות, במלואו או בחלקו; והלוואות שניתנו לבעל השליטה או הלוואות שהתקבלו מבעל השליטה. כמו כן קובע התקן את הגילוי שיש לתת בדוחות הכספיים בנוגע לעסקאות בין הישות לבין בעל השליטה בה במהלך התקופה.

בהתאם להוראות המעבר של התקן, מיישמת החברה את התקן על עסקאות עם בעל שליטה בה שבוצעו לאחר 1 בינואר 2007 וכן על הלוואות שניתנו או שהתקבלו מבעל השליטה לפני מועד תחילת תקן זה, החל ממועד תחילתו.

ליישום לראשונה של התקן החדש אין השלכה מהותית על תוצאות פעילותה ומצבה הכספי של החברה.

כה. גילוי ההשפעה של תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד לתקינה את תקן חשבונאות מספר 29 "אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן – "התקן"). התקן קובע כי ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008. התקן מאפשר אימוץ מוקדם החל מהדוחות הכספיים אשר יפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. כמו כן, קובע התקן כי ישויות אשר אינן כפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ואינן מחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, רשאיות גם כן לערוך את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006.

האימוץ לראשונה של תקני IFRS יעשה תוך יישום הוראות תקן IFRS 1, "אימוץ לראשונה של תקני IFRS", לצורך המעבר.

על-פי התקן, על החברה לכלול בבאור לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2007 את נתוני המאזן ליום 31 בדצמבר 2007 ואת נתוני דוח רווח והפסד לשנה המסתיימת באותו תאריך, לאחר שיושמו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני IFRS (ראה באור 29 להלן).

החברה תיישם את תקני ה- IFRS החל מהדוחות הכספיים לתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2008.

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
13,855	41,552	מזומנים
14,584	83,164	פקדונות
28,439	124,716	

באור 3 - ניירות ערך סחירים

א. הרכב:

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
190,251	66,777	מלוות קצרי מועד
9,134	22,228	אגרות חוב מדינה
7,141	28,206	קרנות נאמנות
427	838	אגרות חוב קונצרניות
118	1,112	מניות וכתבי אופציה
<u>207,071</u>	<u>119,161</u>	

ב. תיק ההשקעה בניירות ערך סחירים מנוהל על ידי חברה קשורה (ראה גם באור 17'יט' להלן).

באור 4 - לקוחות ורוכשי נכסים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
12,217	33,209	הכנסות שהוכרו בניכוי תקבולים מרוכשים
338	236	הכנסות לקבל בגין עבודות שנסתיימו
<u>12,555</u>	<u>33,445</u>	

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
27,052	25,654	רוכשי קרקעות
3,128	10,880	חייבים בגין ניהול
-	90,058	תשלומים על חשבון רכישת חברות (*)
2,300	2,227	הלוואות לזמן קצר
1,524	1,502	הוצאות מראש
-	1,620	מוסדות
6,810	7,117	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>40,814</u>	<u>139,058</u>	

(*) ראה באור 17'כא' להלן.

באור 6 - מסים על ההכנסה

א. מיסוי בתנאי אינפלציה

(1) החברה נישומה לצרכי מס על בסיס חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה - 1985. בהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים.

(2) ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן – "התיקון"). בהתאם לתיקון, תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

באור 6 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס

ביום 25 ביולי 2005 עבר בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147 והוראת השעה), התשס"ה-2005 (להלן "תיקון 147"). התיקון קובע הפחתה הדרגתית של שיעור מס חברות באופן הבא: בשנת 2006 יחול שיעור מס של 31%, בשנת 2007 יחול שיעור מס של 29%, בשנת 2008 יחול שיעור מס של 27%, בשנת 2009 יחול שיעור מס של 26% ומשנת 2010 ואילך, יחול שיעור מס של 25%. כמו כן, החל משנת 2010, עם הפחתת שיעור מס חברות ל-25%, יתחייב כל רווח הון ריאלי בשיעור מס של 25%.

המסים השוטפים ויתרות המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2007, ליום 31 בדצמבר 2006 וליום 31 בדצמבר 2005 מחושבים בהתאם לשיעורי המס החדשים כפי שנקבעו בתיקון 147 כאמור.

ג. שומות מס

- (1) לחברה שומות סופיות משלטונות המס עד וכולל שנת 2001 (למעט הנושא המתואר בסעיף (2) להלן).
- (2) החברה קיבלה שומות משלטונות מס הכנסה בגין השנים 2000 - 2001, לפיהן עליה לשלם סך של כ- 2.2 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והפרשי הצמדה) בשל אי התרת הוצאות מימון ריאליות שיוחסו לדיבידנד שחילקה החברה. הנהלת החברה דוחה את דרישת שלטונות המס והגישה השגה על שומות אלה. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, לחברה סיכויים טובים כי טענותיה יתקבלו, לפיכך, לא נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בגין דרישה זו.
- (3) בקשר להעברת מניות חברה מוחזקת לפי סעיף 104ב' (1) לפקודת מס הכנסה ראה באור 25א'.

ד. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה הכלולות בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2005	2006	2007	
13,513	1,578	22,956	מסים שוטפים
(9,811)	5,280	983	מסים נדחים
-	(700)	242	מסים בגין שנים קודמות
<u>3,702</u>	<u>6,158</u>	<u>24,181</u>	

באור 6 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. להלן מובאת התאמה בין המס התאורטי על הרווח לפני מסים על ההכנסה לבין הטבות (הוצאות) המס שנכללו בדוח רווח והפסד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2005	2006	2007	
18,267	17,724	84,494	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד
34%	31%	29%	שעור המס הסטטוטורי
6,211	5,494	24,503	המס התאורטי המחושב
(135)	32	335	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
-	(700)	242	מסים בגין שנים קודמות
(2,425)	-	-	השפעת שינוי שעור המס
2,099	332	2,761	הפרשה בגין שעורי מס שונים
-	-	1,009	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(1,916)	944	(5,244)	הבדלים בהגדרת הון ונכסים
(132)	56	575	אחרות
(2,509)	664	(322)	
3,702	6,158	24,181	

ו. מסים נדחים

סה"כ	הוצאות אחרות	מקרקעין	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	
9,485	47	(24,022)	33,460	יתרה ליום 1 בינואר 2005
(1,264)	(32)	7,635	(8,867)	שינויים בשנה
8,221	15	(16,387)	24,593	יתרה ליום 31 בדצמבר 2005
(4,773)	(1,053)	195	(3,915)	שינויים בשנה
3,448	(1,038)	(16,192)	20,678	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
(1,159)	1,622	2,833	(5,614)	שינויים בשנה
2,289	584	(13,359)	15,064	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
19,640	15,648	ברכוש השוטף
(16,192)	(13,359)	בהתחייבויות לזמן ארוך
3,448	2,289	

באור 7 - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
		ברכוש השוטף
		עלויות והוצאות
290,114	343,414	קרקע
668,849	860,055	עלויות בניה ואחרות
<u>958,963</u>	<u>1,203,469</u>	
628,398	915,802	בניכי סכומים מצטברים שנזקפו לדוח רווח והפסד
48,774	66,032	בניכי תקבולים מרוכשים בגין פרויקטים שטרם הוכרה הכנסה בגינם
<u>281,791</u>	<u>221,635</u>	
		בהתחייבויות השוטפות
		מקדמות
		מרוכשי דירות ובתים בניכי
52,693	45,915	הכנסות שנזקפו לדוח רווח והפסד

מלאי הבניינים למכירה כולל יתרה כמפורט להלן:

במאי 1995 התקשרה החברה בהסכם עם אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ (להלן - אילות), על פיו מכרה החברה לאילות חלקים ממקרקעין ברחובות שיועדו להקמה של מבני תעשייה להשכרה בשלושה מתחמים (להלן - הפרויקט). החברה מכרה את השטחים כאמור לאילות בתנאי TURN KEY PROJECT והתחייבה לשמש קבלן מבצע של הפרויקט.

ההסכם קובע כי בתנאים מסויימים תהיה רשאית אילות לחייב את החברה לרכוש ממנה את הזכויות שרכשה מצד שלישי במתחם ב' של הפרוייקט וכן לבטל את רכישת הזכויות במתחם ג'. איילות הודיעה לחברה כי היא זכאית, לטענתה, לממש את זכויותיה כאמור. לדעת החברה לא נתקיימו התנאים למימוש זכות המכירה וזכות הביטול כאמור על ידי אילות. נכון למועד הדוחות הכספיים, לא בוטלה עסקת המכר הנוגעת לזכויות אילות במתחם ג' וכן לא נמכרו לחברה זכויות אילות במתחם ב'.

למועד הדוחות הכספיים מסתכמת יתרת חובה של אילות לחברה בגין חלקה במתחם ב' ובמתחם ג' בסך של כ- 35.3 מיליון ש"ח, וזאת לאחר קיזוז דמי השכירות המגיעים לאילות בגין חלקה בהשכרת השטחים במתחמים א' ו-ב' וזאת מכח המחאת זכות שנתנה אילות עד לסך של 10 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2007 קיזזה החברה 13.95 מיליון ש"ח מכח המחאת הזכות (על אף תקרתה כאמור).

ביוני 2006 התקשרה החברה בהסכם עם אפריקה השקעות לפיו החברה ואפריקה השקעות יפעלו יחד על מנת שהחברה תגבה את חוב אילות. כל העלויות וההוצאות בגין ניהול הליכים כאמור יחולו על אפריקה השקעות. במקרה בו יקבע בפסק דין או בהסכם פשרה כי אילות זכאית לחייב את החברה לרכוש ממנה את זכויות אילות במתחמים ב' ו/או ג', תרכוש אפריקה השקעות מאילות את הנכס ותפרע את חובה של אילות לחברה בצירוף ריבית.

למיטב ידיעת החברה, אפריקה השקעות ואילות מנהלות מו"מ לשוב המחלוקות ביניהן.

באור 8 - מקרקעין

		א.	הרכב
31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007		
347,621	350,211		בבעלות
146,021	275,196		בחכירה
493,642	625,407		

- ב. חלק ממקרקעי החברה טרם הועברו על שמה בלשכת רשם המקרקעין, וזאת מסיבות טכניות.
- ג. חלק מהמקרקעין נחכר ממנהל מקרקעי ישראל (להלן - המנהל). זכויות אלה טרם הועברו על שם החברה וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם המנהל הסכם פיתוח, לפיו על החברה לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתוך שלוש - שש שנים.
- ד. בפברואר 2007 התקשרה החברה, ביחד עם חברה מקבוצת אלרוב (ישראל) בע"מ (להלן - אלרוב), בהסכם עם צד שלישי למכירת הזכויות במקרקעין, שבבעלותן המשותפת של החברה ואלרוב, באזור המגורים בפרוייקט ממילא (כפר דוד) בירושלים תמורת סך של כ-21 מיליון דולר. עלות המקרקעין בספרי החברה הינה כ-36 מיליון ש"ח. כתוצאה ממכירת זכויותיה במקרקעין רשמה החברה רווח (לאחר מס) בסך כ-30 מיליון ש"ח.
- ה. בפברואר 2007 התקשרו החברה וצד ג', השותף עם החברה בחלקים שווים, בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-3,250 מ"ר ברחוב הרב קוק בירושלים בתמורה לסך של כ-28 מיליון דולר.
- ו. במאי 2007 התקשרה החברה בהסכם למכירת יתרת זכויותיה במקרקעין בפרוייקט "סביוני השרון" ברמת השרון תמורת סך של כ-17 מיליון ש"ח, כולל החזר הוצאות בסך של כ-1 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים רווח, לאחר מס, בסך של כ-6 מיליון ש"ח.
- ז. ביוני 2007 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן - המוכרים) בהסכם כוונות לפיו, בכפוף להשלמתו, תרכוש החברה את זכויות המוכרים, מכח זכיייתם של המוכרים במרכז למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, שפורסם על ידי מינהל מקרקעי ישראל (להלן: המינהל). המוכרים, ביחד עם תאגיד נוסף (להלן - השותף), זכו בשנת 1995 במרכז הנ"ל שפורסם על ידי המינהל, לפיו בין היתר ניתנה להם אופציה (להלן - האופציה) לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בדרך חברון בירושלים, והכל על פי הסכם שנחתם בין המוכרים והשותף לבין המינהל.
- בהסכם הכוונות נקבע, כי בכפוף להשלמתו, המוכרים ימכרו ויעבירו לחברה את זכויותיהם באופציה, דהיינו, שני שלישי מכלל הזכויות באופציה (שכן שלישי מהזכויות הנ"ל הינן בידי השותף), וזאת בתמורה לסך כולל של כ-33.7 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. התמורה תשולם למוכרים במועדים ובתנאים, כפי שייקבע בהסכם מפורט שיחתם (אם ייחתם) בין הצדדים. השלמת הסכם הכוונות ומכירת זכויות המוכרים באופציה כאמור לעיל לחברה, כפופים להתקיימותם של התנאים המתלים הבאים: (א) חתימת הצדדים על הסכם מפורט תוך 45 ימים ממועד חתימת הסכם הכוונות, (ב) פרסום למתן תוקף של תב"ע בקשר עם המקרקעין, המצויה בשלבי אישור סופיים, ו- (ג) קבלת אישור מהמינהל להעברת זכויות המוכרים באופציה, מהמוכרים לחברה. בהסכם הכוונות נקבע, שתוקפו מותנה בהתקיימותם של התנאים המתלים תוך תקופה של 18 חודשים ממועד חתימת הסכם הכוונות.
- בחודש יולי 2007 חתמה החברה על ההסכם המפורט. בספטמבר 2007 פורסמה התב"ע למתן תוקף. עם השלמת הסכם הכוונות ורכישת זכויות המוכרים באופציה, החברה תהא רשאית לממש את האופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בכפוף לכך שתשלם למינהל (בגין רכישת זכויות במקרקעין על פי הסכם פיתוח מהוון), סך כולל של כ-105 מיליון ש"ח (נכון לתאריך הסכם הכוונות), צמוד למדד המחירים לצרכן.
- לתאריך הדוח המקרקעין הינם פנויים. בכפוף להשלמת הסכם הכוונות ולמימוש האופציה על ידי החברה לרכישת זכויות במקרקעין, כוונת החברה להקים על המקרקעין, ביחד עם השותף, ובהתאם להוראות התב"ע, פרוייקט מגורים בהיקף של כ-400 יחידות דיור. לתאריך הדוח, על פי הערכת החברה, היקף ההשקעה הכולל בפרוייקט מוערך בשלב זה בכ-60 מיליון דולר (מעבר לסכום שתשלם החברה בגין רכישת זכויות המוכרים באופציה ובקשר עם מימוש האופציה). חלק החברה בהשקעה בפרוייקט כאמור צפוי להסתכם בסך של כ-40 מיליון דולר, ואילו השותף ישא ביתרת ההשקעה הנ"ל.

באור 8 – מקרקעין (המשך)

ח. ביולי 2007 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים (להלן - המוכרים) בהסכם לפיו תרכוש החברה את זכויות המוכרים במקרקעין המצויים ברח' אהליאב 25 בשכונת רוממה בירושלים. בתמורה לזכויות במקרקעין שילמה החברה למוכרים סך של 92.6 מיליון ש"ח בתשלומים כדלקמן: 20% מן התמורה שולמו למוכרים במועד חתימת ההסכם ו-80% הנותרים שולמו תוך 30 יום ממועד חתימת ההסכם, במועד מסירת החזקה. היטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד לינואר 1961 יחול על המוכרים. כל היטל השבחה אחר, יחול על החברה וישולם על ידה.

נכון לתאריך הדוח בנויים על המקרקעין מגרש חניה ואולמי שמחות, המושכרים. בכוונת החברה ליזום תוכנית בנין עיר חדשה במקרקעין ביעוד למגורים. לתאריך הדוח, על פי הערכת החברה, היקף ההשקעה הכולל בפרויקט מוערך בשלב זה בין כ- 242 מיליון ש"ח לכ- 265 מיליון ש"ח.

באור 9 - חייבים לזמן ארוך

א. הרכב:

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	שיעור ריבית %	
42,805	23,176	6%	צמוד למדד המחירים לצרכן (1)
19,936	20,491	5%	צמוד למדד המחירים לצרכן (2)
-	504	5.8%	צמוד לדולר ארה"ב
62,741	44,171		
(21,525)	(23,176)		
41,216	20,995		בניכוי חלויות שוטפות

(1) בשנת 1997 מכרה החברה לצד ג' (להלן – הקונה) את זכויותיה במקרקעין בשכונת דניה בחיפה בתמורה ל-34% מתקבולי המכירות של יחידות הדיור שיבנה הקונה על המקרקעין שנמכרו לו ובכל מקרה לא פחות מסכום מינימלי שנקבע בהסכם.

באפריל 2005 נחתמה תוספת להסכם לפיה נקבעה התמורה המובטחת לסך של כ-41 מיליון ש"ח. הסכום הינו צמוד ונושא ריבית בשיעור של 0.5% לחודש. כמו כן נקבעו המועדים לביצוע תשלום התמורה המובטחת כאמור.

במאי 2007 נחתמה תוספת שניה להסכם המכר לפיה שילם הקונה סך של כ-25.9 מיליון ש"ח, המהווה חלק מהתמורה המובטחת בתוספת ריבית והפרשי הצמדה.

(2) החברה העמידה לצד ג' (להלן – הלווה) הלוואה בקשר לפרוייקט נדל"ן שבתכנונו והקמתו מעורב הלווה. ההלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%.

כבטחון להחזר ההלוואה שיעבד בעל מניות של הלווה מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה. כמו כן קיבלה החברה ערבויות אישיות ונרשמו לטובתה שעבוד מדרגה ראשונה על הון המניות של הלווה.

על פי הסכם ההלוואה, במידה והליך הכנת התב"ע בפרוייקט האמור יבוטל וכתוצאה מכך יקוזזו או יחולטו כספים בפרוייקט על ידי מנהל מקרקעי ישראל יהיה הלווה זכאי להפחית מחצית מהסכומים שקוזזו, בצירוף ריבית והפרשי הצמדה, מתוך סכום ההלוואה.

ב. מועדי פרעון

31 בדצמבר 2007	שנה ראשונה טרם נקבע
23,176	
20,995	
44,171	

באור 10 - רכוש קבוע

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007
53	80
27	391
<u>80</u>	<u>471</u>
29	47
18	106
<u>47</u>	<u>153</u>
<u>33</u>	<u>318</u>

ריהוט, מחשבים וציוד משרדי

עלות
יתרה לתחילת השנה
רכישות
יתרה לסוף השנה

פחת שנצבר
יתרה לתחילת השנה
פחת במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

עלות מופחתת לסוף התקופה

באור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	שיעור ריבית %
88,377	69,032	5.35%-5.75%
15,087	9,853	2.20%
4,447	9,531	חח"ד
<u>107,911</u>	<u>88,416</u>	
17,793	-	
<u>125,704</u>	<u>88,416</u>	

א. הרכב

אשראי מתאגידים בנקאיים
אשראי לא צמוד
אשראי צמוד ליין היפני
משיכת יתר

חלויות שוטפות של התחייבות לזמן ארוך

ב. בטחונות - ראה באור 15ד'.

באור 12 - קבלנים וספקים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007
8,221	20,571
2,247	3,454
268	1,279
<u>10,736</u>	<u>25,304</u>

קבלנים וספקים
שיקים לפרעון
הפרשות בגין עבודות בניה

באור 13 - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
1,523	2,219	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
565	29	מוסדות
1,455	1,233	זכאים בגין מקרקעין
2,690	6,937	הוצאות לשלם
3,241	4,663	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>9,474</u>	<u>15,081</u>	

באור 14 - אגרות חוב

ביום 29 ביוני 2006 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף 260,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, עומדות לפרעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.9% כפי שנקבעה במכרז והמשולמת כל חצי שנה.

תמורת חבילת ההנפקה (ראה גם באור 18ג') אשר יוחסה לאגרות החוב הסתכמה לסך של כ- 281 מליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ-269 מליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2007 וכן ליום ההנפקה הינה 5.31% לשנה.

אגרות החוב דורגו על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3.

להלן פירוט היתרה לפי זמני פירעון:

31 בדצמבר 2007	אלפי ש"ח	
32,896		2009
32,896		2010
32,896		2011
32,896		2012
131,584		מעל ל - 5 שנים
7,917		פרמיה בניכוי הוצאות הנפקה
<u>271,085</u>		

באור 15 - התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	שיעור ריבית %	א. הרכב
9,213	122,890	5.35%-5.55%	הלוואות לא צמודות
123,955	132,414		התחייבויות למוכרי מקרקעין
133,168	255,304		צמוד למדד תשומות הבנייה
(17,793)	-		בניכוי - חלויות שוטפות
<u>115,375</u>	<u>255,304</u>		

באור 15 - התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות (המשך)**ב. התחייבויות למוכרי מקרקעין**

הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו למוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסוימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרוייקטים שיוקמו על המקרקעין.

ג. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של ההתחייבויות לזמן ארוך

בהתחשב באמור בסעיף ב' לעיל חושבו החלויות השוטפות ושנות הפירעון שלאחר מכן של ההתחייבויות הנ"ל על בסיס הערכות של הנהלת החברה.

31 בדצמבר 2007	
74,300	שנה שנייה
48,590	שנה שלישית
132,414	פרעון בכפוף לקצב בניית ומכירת היחידות בפרוייקטים שיבנו
<u>255,304</u>	

ד. בטחונות

כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה החברה מבנקים (ראה גם באור 11) ולהבטחת התחייבויות אחרות שועבדו זכויותיה של החברה בפרוייקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור. בחלק מהפרוייקטים שיעבדה החברה בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרוייקט.

באור 16 - התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פרישה מכוסות בעיקרן על ידי העתודות שהופרשו למטרה זו וכן על ידי תשלומים סדירים לקרנות פנסיה וביטוחי מנהלים (סכומים שאינם בשליטתה של החברה ולכן אינם כלולים במאזן). חישוב ההתחייבות נעשה על פי שכר חודשי אחרון, כשהוא מוכפל במספר שנות זכאות העובד לפיצויים. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד הכלולה במאזן מייצגת את יתרת ההתחייבות שאינה מכוסה על ידי הפקדות ו/או פוליסות ביטוח כאמור לעיל.

בקשר עם העברת עובדי חטיבת המגורים מאפריקה השקעות לחברה ראה באור 17'.

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
1,151	1,923	עתודה לפיצויים, נטו קופה מרכזית לפיצויים
-	(740)	
<u>1,151</u>	<u>1,183</u>	

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה – 1974. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. החברה אינה מקבלת, בדרך כלל, ערבויות מדניה סיבוס. החברה נתנה ערבויות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך 589,712 אלפי ש"ח.

ב. (1) בנובמבר 2002 הוגשה כנגד החברה תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בחיפה על סך של כ- 9.84 מיליון ש"ח (נכון לנובמבר 2002).

לטענת התובעים, בהתבסס על הסכם קומבינציה משנת 1995, התחייבו התובעים להעביר לחברה מקרקעין שבבעלותם, כנגד התחייבות החברה לבנות על המקרקעין יחידות מגורים ולהעביר לידי התובעים, שיעור מסוים מיחידות הדיור שיבנו.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

הפרויקט לא יצא אל הפועל מן הטעם שעיירת חיפה התנתה את מתן היתר הבניה בסלילת דרך למקרקעין וכן בעבודות פיתוח נוספות, אשר עלותן לחברה עלתה, בשיעור ניכר, על שיעור היטלי הפיתוח על פי דין. לטענת התובעים החברה היא זו שהייתה צריכה לשאת בהוצאות כאמור, יהיה שיעורם אשר יהיה, וכי סירובה לעשות כן, מהווה הפרה של החוזה. החברה מצידה טענה, כי על פי לשון החוזה וכן, על פי התנהגות הצדדים, על התובעים, כבעלי המקרקעין, היה לשאת בהוצאות הסלילה והפיתוח (וזאת מעבר להטלי הפיתוח הנדרשים על פי דין).

באוקטובר 2005, דחה בית המשפט את התביעה. בדצמבר 2005 הגישו התובעים ערעור על פסיקת בית המשפט כאמור לבית המשפט העליון, אשר הפנה את הצדדים להליך של גישור. הגישור בין הצדדים לא עלה יפה ובעקבות כך נקבע התיק להגשת סיכומים לבית המשפט. החברה מעריכה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, שלונכח העובדה כי החברה זכתה בהליך בבית המשפט קמא, הרי על פניו, האפשרות כי פסק הדין יעמוד על כנו טובה יותר מאשר יבוטל. נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים הצדדים מנהלים מו"מ לחתימה על הסכם מתקן על פיו תבוצע העסקה המקורית, בשינוי תנאים מסויימים.

(2) בחודש ינואר 2005 הוגשה תביעה כספית לבית המשפט השלום בחיפה על סך של כ- 1.66 מיליון ש"ח (נכון לינואר 2005). המדובר בתביעה לקבלת דמי תיווך בגין הכרות שיזם התובע, לטענתו, בין החברה לבין בעל קרקע. במרס 2005 הוגש כתב הגנה מטעם החברה ובמקביל אף הוגשה, במאי 2005, בקשה לסילוק התביעה על הסף. בית המשפט קיבל את בקשת החברה ודחה את התביעה על הסף. בעקבות האמור לעיל הגיש התובע ערעור על ההחלטה האמורה של בית המשפט. החברה מעריכה, על פי ייעוץ משפטי שקיבלה, שסיכויי הערעור להידחות עולים על 50%, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין התביעה האמורה.

(3) בחודש ספטמבר 1998 הוגשה תביעה כספית לבית משפט המחוזי בתל-אביב על סך של כ- 1.22 מיליון ש"ח (נכון ליום הגשת התביעה) על ידי 10 רוכשי דירות בפרויקט סביוני מודיעין, אשר לטענתם התגלו בדירות שרכשו כאמור ליקויי בניה. 7 מבין 10 הרוכשים האמורים אף תובעים פיצוי בגין ירידת ערכן של הדירות בשל העדר פיתוח סביבתי ונוף, וזאת בניגוד לאשר הובטח להם, לטענתם, במהלך המשא ומתן אשר קדם למועד חתימת חוזה המכר. התובעים צירפו לכתב תביעתם חוות דעת שמאי מטעמם אשר לפיה יש לפצות כל רוכש יחידת דיור בגין העדר נוף ופיתוח סביבתי בסכום השווה ל- 5% משווי הנכס. חוות דעת נגדית וכן תצהירי הגנה הוגשו על ידי החברה בחודש אפריל 2004. בית המשפט מינה בחודש מרץ 2004 שמאי מומחה מטעמו לבחון את טענות הצדדים בדבר ירידת ערך הדירות האמורות וזה קיבל את עיקר טענות התובעים. הוכחות בתיק החלו להשמע אולם טרם הסתיימו, ונשקלת הצעת בית המשפט להגיש סיכומים מבלי לשמוע את כלל העדים שטרם העידו. החברה כללה הפרשה מתאימה בדוחות הכספיים בגין התביעה האמורה.

(4) בחודש דצמבר 2005 הגישו ועדי הבתים של 6 בניינים ברחוב האודם בהוד השרון כנגד החברה, שותפיה לפרויקט ודניה סיבוס (חלקה של החברה בפרוייקט זה 50%) תביעה בשם כל דיירי הבניינים למתן צו עשה לתיקון ליקויים שהתגלו בדירות. בחודש נובמבר 2006 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו הנתבעות יבצעו תיקונים כמפורט בהסכם הפשרה. בהתאם להסכם הפשרה התובענה נמחקה. הליקויים שהתגלו תוקנו על ידי דניה סיבוס ובאחריותה.

(5) באפריל 2007 הגישו עמותת דיירי עיר דוד בירושלים ואחרים תביעה כספית בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח כנגד החברה, שלושה יזמים אחרים של הפרויקט, וכנגד הקבלן המבצע שעניינה ליקויי בניה ברכוש המשותף של הפרויקט. על פי הסכם שנחתם בין היזמים לקבלן המבצע, יחוייבו היזמים (ובהם החברה) אך ורק אם יתברר כי מקור הליקויים הינו בתכנון לקוי. החברה מעריכה, על סמך חוות דעת יועציה המשפטיים, כי ככל שקיימים ליקויים כנטען, הרי שמדובר בליקויי בניה ולפיכך החבות בגינם תחול על הקבלן בלבד, וכי הסיכוי שהחברה תחוייב בסכום כלשהו בגין תביעה זו הינו נמוך, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים בגין התביעה האמורה.

(6) פרט לאמור בסעיפים לעיל, כנגד החברה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 1.5 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת החברה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, ערכה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

- ג. חלקה של החברה בסכום חוזי המכירה שנקשרו במשך תקופת הדיווח הינו 453,739 אלפי ש"ח (בשנת 2006 - 240,423 אלפי ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 202,274 אלפי ש"ח (בשנת 2006 - 192,856 אלפי ש"ח).
- ד. קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.
- ה. בהתאם להסכם מחודש אוקטובר 1997 עם מלונות אפריקה ישראל בע"מ (להלן - מלונות) הועברו למלונות מקרקעין מסויימים (המהווים חלק ממלון קראון פלזה בתל - אביב) שהיו עד למועד זה בבעלות החברה. המלון נרכש כשהוא בנוי עם חריגות בניה. במהלך שנת 2005 נתקבל היתר הבניה המאשר את המלון כבנוי כפי שהוא. עיריית תל-אביב הוציאה בחודש יוני 2005 במסגרת הליך קבלת היתר, שומת היטל השבחה בגין קירוי הבריכה ומימוש זכויות שנעשה לטענתה במרתפי המלון. גובה הדרישה הינו כ-2.5 מליון ש"ח. הדרישה הופנתה על ידי החברה לחברת אפריקה מלונות, אשר הגישה שומה נגדית כהשגה בגין הדרישה הנ"ל וכן הפקידה (תחת מחאה) ערבויות בנקאיות לטובת העירייה בסך כולל של כ-2.6 מליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה ועורכי דינה, לא צפויה לה חבות בגין היטל השבחה הנ"ל.
- ו. לחברה מספר עסקאות עם בעלי זכויות בנוגע לקרקעות חקלאיות החכורות מהמינהל, הקשורות בהחלטה 727 של מועצת מקרקעי ישראל (להלן: "החלטה 727"). באוגוסט 2002 ניתן פסק הדין הידוע כ-"בג"צ הקשת המזרחית" (להלן: "פסק הדין"), על פיו בוטלה בין היתר, החלטה 727 מהטעמים שפורטו בפסק הדין. בעקבות פסק הדין אושרו בספטמבר 2003 הוראות מעבר על ידי מועצת מינהל מקרקעי ישראל בקשר עם החלטה זו. בעקבות אישור הוראות המעבר הוסכם בין החברה לבין בעלי הזכויות על ביטולן של מספר עסקאות, ביחס לעסקאות אחרות מתקיים דין ודברים בין בעלי הזכויות לבין החברה בנוגע לביטולן, ולגבי עסקאות אחרות הגישו החברה ו/או בעלי הזכויות דרישה למינהל למימוש העסקאות לפי החלטה 727. המינהל דחה את בקשות החברה ו/או החוכרים. במצב דברים זה אין ודאות משפטית ביחס לאפשרות קיום עסקאות אלה והחברה בוחנת בחלק מהעסקאות אפשרויות אחרות למימוש מבלי שיש ודאות כלשהי שאכן ניתן יהיה לממשן.
- ז. להערכת הנהלת החברה ההשפעה של בג"צ הקשת המזרחית לא צפויה להיות מהותית על הדוחות הכספיים של החברה ותוצאות פעילותה.
- ח. חברות קבוצת אפריקה השקעות, ובכללן החברה, מהוות "קבוצת לווים" (כהגדרת המונח בהוראות ניהול בנקאי תקין של בנק ישראל בעניין "מגבלות על חבות של לווה בודד ושל קבוצת לווים" (להלן: "הנוהל")). כתוצאה מכך, חלות על הבנקים הישראליים מגבלות על היקף האשראי המירבי שהם רשאים להעמיד לכל אחת מחברות הקבוצה ובכלל זאת לחברה, המושפעות מהיקף האשראי הכולל שהעמידו לקבוצת אפריקה השקעות ולבעל השליטה בה. בתחילת שנת 2006 נמסר לאפריקה השקעות ולאולון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן: "אלון"), בה מחזיקה אפריקה השקעות (בעקיפין) בכ-26% מהון המניות, מטעמם של שני בנקים, כי לנוכח זכויותיה של אפריקה השקעות באלון למניעת קבלתן של החלטות שונות באלון ובחברות בת שלה, ולאור הגדרת המונח "שליטה" בנהל, יש לראות בקבוצת אפריקה השקעות ובקבוצת אלון כקבוצת לווים אחת לצורך הנוהל. כפועל יוצא מכך, מנועים בנקים אלה מהעמדת אשראי נוסף לחברות הנמנות על שתי קבוצות אלה.
- ט. בדצמבר 2006 נחתם מזכר עקרונות בין בעלי המניות באלון ואפריקה ישראל (באמצעות חברה מוחזקת). במסגרת המזכר נקבעו העקרונות המוסכמים בין בעלי המניות ביחס לקידום הליך של הצעה לציבור של אגרות חוב של אלון, בנפרד או במשולב עם הצעת מכר של מניות אלון על ידי בעלי המניות באלון, ובכלל זאת ביחס להסדרת מערכת היחסים בין בעלי המניות באלון לאחר השלמת הליך ההנפקה האמור.
- י. למיטב ידיעת החברה, לתאריך דוח תקופתי זה, טרם הושלם הליך ההנפקה והצדדים מקיימים מגעים על מנת לגבש חלופות נוספות לפתרון הבעיה.
- יא. להערכת אפריקה השקעות ולמיטב ידיעת החברה, עם השלמת הליך ההנפקה או התהליך החליפי, ככל שיושלם, על פי הסכם אלון וביטול חלק מזכויות הווטו שהוענקו לאפריקה השקעות בקבוצת אלון, לא יראו בקבוצת החברה ובקבוצת אלון כקבוצת לווים אחת לצורך הנוהל. להערכת החברה השפעת גורם סיכון זה על פעילות החברה בכללותה נמוכה.
- יב. בחודש פברואר 2000 נחתם הסכם בין אפריקה השקעות לבין דניה סיבוס, המשמשת כמבצעת עבודות בניה בחלק מן הפרוייקטים, אשר במסגרתו התחייבה אפריקה השקעות למסור לדניה סיבוס, או לגרום לכך שימסרו לדניה סיבוס, ביצוע כל עבודות הבניה בפרוייקטים של אפריקה השקעות שבהן אין לה שותפים ו/או בפרוייקטים שיבוצעו על ידי חברות או תאגידים בבעלות ובשליטה מלאות (100%) של אפריקה השקעות, למעט אם קיימת מניעה, שאינה תלויה באפריקה השקעות, למסור את העבודות לדניה סיבוס כאמור. כמו כן, התחייבה אפריקה השקעות לפעול כמיטב יכולתה כי ימסרו לדניה סיבוס לביצוע כל עבודות הבניה בפרוייקטים שחלקה של אפריקה השקעות בהם קטן מ-100%, ו/או פרויקטים שיבוצעו על ידי חברות או תאגידים שחלקה של אפריקה השקעות בהם קטן מ-100%, אם וככל שיהיה בידה לגרום לכך.
- יג. דניה סיבוס מנגד, התחייבה לבצע, בעצמה או באמצעות כל תאגיד מקבוצת דניה סיבוס את עבודות הבניה שימסרו לביצועה כאמור, בכפוף לצורך באישורים שיידרשו, ככל שידרשו, בעסקה שדניה תהיה סבורה כי היא "עסקה חריגה" הדורשת את אישורה של האסיפה הכללית של דניה סיבוס.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

הוסכם, כי התמורה שתשולם על ידי אפריקה השקעות בגין ביצוע עבודות הבניה ויתר תנאי ביצוע עבודות הבניה, יהיו בהתאם לתנאי השוק, כפי שיהיו מקובלים בעת מסירת עבודות הבניה.

במסגרת הסכם דניה סיבוס, התחייבה דניה סיבוס כלפי אפריקה השקעות, כי אם דניה סיבוס (לרבות חברות בת שלה) תהיה מעוניינת לעסוק, במישרין או בעקיפין, ביזמות בנדל"ן אזי, ההתקשרות תהיה מותנית בהתקיים כל התנאים המפורטים להלן, במצטבר: עסקת היזמות בנדל"ן הינה לבנייה למגורים בהיקף שלא יעלה על 200 יחידות דיור (לפי חלקה של דניה סיבוס); עסקת היזמות אינה כוללת פיתוח מקרקעין (בתנאים כמפורט בהסכם); דניה סיבוס או חברה בת של דניה סיבוס ישמשו גם כקבלן המבצע של כל הבניה בפרויקט הכולל את עסקת היזמות בנדל"ן (וזאת גם אם עסקת היזמות מתייחסת רק לחלק מהפרויקט); עסקת היזמות בנדל"ן מהווה הזדמנות עסקית של דניה סיבוס או של חברה בת שלה ואיננה מהווה הזדמנות עסקית של קבוצת אפריקה השקעות (כפי שהוגדר בהסכם); עסקת היזמות בנדל"ן לא נכללה במסגרת מכרז, פומבי או סגור, להוציא מכרז סגור שיופנה לדניה או לחברה בת שלה ולא יופנה לאף חברה מקבוצת אפריקה השקעות (בכפוף לחריגים שפורטו בהסכם).

החל מחודש פברואר 2005 הוארך הסכם דניה סיבוס, אוטומטית, לתקופה בלתי קצובה, אולם כל צד רשאי להביא לידי סיום, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 3 חודשים מראש.

ביולי 2007 אישרו הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה התקשרות עם דניה סיבוס בע"מ (להלן – דניה סיבוס, חברה קשורה) בהסכם קבלנות בקשר עם פרויקט "סבינו רמת - אביב" (להלן הפרויקט). על פי ההסכם תשמש דניה סיבוס כקבלן הראשי בקשר עם בנינים מס' 7, 8 ו-9 בפרויקט אשר מוקם, בחלקים שונים, על ידי החברה וצד ג' במסגרת עסקה משותפת, וזאת, בתמורה לסך כולל של כ- 65 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (בכפוף לשינויים אפשריים בהיקף הפרויקט ולהתאמת התמורה). בספטמבר 2007 אושר ההסכם על ידי האסיפה הכללית של החברה.

בכוונת החברה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס במסגרת פעילותה בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרוייקטים וזאת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים. ההתקשרויות עם דניה סיבוס תובאנה לאישורים כנדרש בעסקאות עם בעל עניין.

על פי הסכם ניהול שנחתם ביוני 2006 בין החברה לבין אפריקה השקעות, מעניקה אפריקה השקעות לחברה, בעצמה או באמצעות חברות בת שלה, שירותי ניהול, יעוץ, ליווי משרד ומנהלה (להלן - שירותי הניהול) ביחס לחברה, וזאת בתמורה לתשלום רבעוני בסכום לא צמוד בגובה 1.1 מיליון ש"ח.

הסכם הניהול נכנס לתוקפו ביום 1 ביולי 2006 ויעמוד בתוקפו למשך חמש שנים החל מהמועד האמור.

שירותי הניהול כוללים את השירותים המפורטים להלן: שירותי יו"ר דירקטוריון החברה, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים), יעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, ייעוץ ביטוח, ביקורת פנים ע"י מבקר פנים של אפריקה השקעות, שירותי מחשוב ותקשורת (לרבות ציוד), תאום יעוץ משפטי בקבוצת החברה, תאום יעוץ חשבונאי בקבוצת החברה, שירותי הנהלת חשבונות, שירותי גזברות, מזכירות קבוצת החברה, שירותי אדמיניסטרציה, שירותי טלפון, פקסימיליה ודואר, שימוש במשרדים ושירותי משאבי אנוש.

בגין חלק משירותי הניהול האמורים תהיה החברה רשאית בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, להודיע לאפריקה השקעות על גריעת שירותי טלפון, הפקסימיליה ודואר, שליחויות, שימוש במשרדים, שירותי משאבי האנוש ושירותי רשת מחשב. דמי הניהול הרבעונים שישלמו לאפריקה השקעות החל מהמועד בו תפסיק אפריקה השקעות להעניק לחברה שירותים אלו יעמדו על סכום לא צמוד של 0.5 מיליון ש"ח.

בהתאם לאישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת ממרס 2007 ואישור האסיפה הכללית באפריל 2007, התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם לתיקון הסכם לקבלת שירותי ניהול מאפריקה השקעות, על פיו, דמי הניהול הרבעונים יופחתו מסך של 1.1 מיליון ש"ח לסך של 350 אלפי ש"ח, החברה לא תהיה זכאית לקבל ציוד מחשב ותקשורת מאפריקה השקעות, היא תרכוש מאפריקה השקעות את ציוד המחשב והתקשורת בו היא עושה שימוש לפי ערכו המופחת בספרי אפריקה השקעות תמורת סך של כ- 121 אלפי ש"ח ותבוטל האפשרות הקבועה בהסכם הניהול המקורי לצמצום היקפו. תיקון ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2007.

בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו - 1996 בקשר להתקשרות נמשכת בתמורה שונה, להלן נתוני פרופורמה המשקפים נתונים תוצאתיים של החברה לצד הנתונים בפועל תחת ההנחה שדמי הניהול ותמורת השירותים שהיו משולמים על ידי החברה החל ממועד כניסתם לתוקף של ההסכמים המקוריים (יוני 2006) היו לאחר השינויים המתוארים לעיל:

נתונים בפועל	נתוני פרופורמה	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006	
121,811	121,461	עלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין
6,972	5,017	הוצאות הנהלה וכלליות
11,566	13,156	רווח מפעולות נמשכות
29,913	31,503	רווח נקי לשנה
1.02	1.16	רווח למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. (בש"ח):
2.64	2.79	רווח מפעולות נמשכות
		רווח נקי

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

- י. על פי התוספת להסכם הניהול שנחתם (ראה סעיף ט' לעיל), בחודש אוגוסט 2006 הועברו עובדי אפריקה השקעות העוסקים בפועל בענייני החברה, לחברה באופן שהם מועסקים ישירות על ידי החברה, וזאת בכפוף להסכמת העובדים האמורים להעברה זו מראש ובכתב.
- אפריקה השקעות התחייבה כלפי החברה לשאת במלוא התשלומים בקשר עם העסקתם של עובדי חטיבת המגורים עד למועד ההעברה ו/או בקשר עם הפסקת העסקתם כמתחייב מהסכמי העסקה עם עובדי חטיבת המגורים ועל פי כל דין, לרבות ומבלי לגרוע תשלומים לצורך תשלום פיצויי פיטורין של עובדי חטיבת המגורים. כמו כן אפריקה השקעות התחייבה לשפות את החברה בגין כל תשלום שהחברה תשא בו, במישרין או בעקיפין, בגין התקופה שעד מועד ההעברה.
- יא. בין החברה לבין אפריקה ישראל (מימון) 1985 בע"מ (צד קשור, להלן – אפריקה מימון) נחתמו ביוני 2006 הסכמים לפיהם החברה תוכל, בהסכמה הדדית, מעת לעת, לבקשת החברה ובהסכמת אפריקה מימון, ללוות כספים מאפריקה מימון או להפקיד כספים אצל אפריקה מימון.
- ההלוואות והפיקדונות יהיו מסוג "ON CALL", לתקופה שלא תעלה על שנה וישאו ריבית משתנה בשיעור ריבית הפריים שתהא נהוגה, מעת לעת, בבנק לאומי לישראל בניכוי 1.25% לשנה. הסכום המרבי של סך ההלוואות שתוכל החברה לקבל מאפריקה מימון על פי הסכם זה, בכל עת נתונה, לא יעלה על סך של 250 מיליון ש"ח, והסכום המרבי של הפיקדונות שתוכל החברה להפקיד באפריקה מימון, בכל עת נתונה, לא יעלה על 33% מהונה העצמי של החברה.
- הסכם ההלוואות יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום רישום מנייתיה של החברה למסחר בבורסה (יוני 2006), אלא אם יבוטל על ידי מי מהצדדים במועד מוקדם יותר.
- הסכם הפיקדונות יעמוד בתוקפו למשך שנתיים מיום אישורו על ידי האסיפה הכללית (דצמבר 2006), אלא אם יבוטל על ידי מי מהצדדים במועד מוקדם יותר.
- אפריקה השקעות תהיה ערבה לכל התחייבויותיה של אפריקה מימון על פי הסכמים אלו.
- יב. בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (להלן – "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. החברה התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.
- עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".
- הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מנייתיה של החברה למסחר בבורסה.
- יג. בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם להסדרת תחומי פעילותן ויחסייהן המשפטיים בהקשר זה (להלן – הסכם תיחום הפעילות).
- במסגרת הסכם תיחום הפעילות התחייבה אפריקה השקעות, כי החל ממועד רישומן למסחר של מניות החברה, (להלן – המועד הקובע) ועד לתום 5 שנים, היא לא תעסוק בפעילות יזמית בנדל"ן למגורים בשטחי מדינת ישראל והאזור (כהגדרתו של מונח זה בפקודת מס הכנסה, להלן – שטחי ההגבלה) ולא תחזיק בדבוקת שליטה בתאגיד אחר העוסק בפעילות יזמית בנדל"ן למגורים בשטחי ההגבלה, למעט בתאגיד כאמור שהינו "חברה ציבורית" כהגדרת מונח זה בחוק החברות.
- על אף האמור להלן, הוסכם בין הצדדים להסכם תיחום הפעילות, כי ההגבלה לא תחול בכל אחד מהמצבים דלהלן:
- ביחס לפעילות יזמית בנדל"ן למגורים בה עוסקים אפריקה השקעות ו/או תאגיד הנשלט על ידה במועד הקובע, לרבות להסרת כל ספק, ביחס לנכסים המיועדים למגורים שנרכשו ע"י אפריקה השקעות ו/או תאגיד הנשלט על ידה קודם למועד הקובע ו/או היו בניהול מי מהם קודם למועד הקובע.
 - ביחס לפעילות יזמית בנדל"ן למגורים במסגרת פרויקט מקרקעין, שאינו מהווה, בעיקרו, נכס המיועד למגורים כהגדרתו לעיל (כגון, יחידות מגורים בבנייני משרדים או בבתי מלון).
 - ביחס לפעילות יזמית בנדל"ן למגורים אשר ביצועה ע"י החברה, או ע"י תאגיד נשלט על ידה, תגרום להפרת התחייבות שנתנה החברה לצד ג' כלשהו.
 - ביחס לפעילות יזמית בנדל"ן למגורים על מקרקעין, אשר במועד רכישת הזכויות הייתה בכוונת אפריקה השקעות או תאגיד הנשלט על ידה, לפי העניין, לעשות בהם שימוש שלא כנכס המיועד למגורים.
 - ביחס לפעילות יזמית בנדל"ן למגורים בעקבות מרכז (או הליך תחרותי דומה לו) לרכישת נכס המיועד למגורים ו/או ניהול הקמתו ושיווקו, אשר החברה אינה עומדת בתנאי מתנאיו ואין ביכולתה הסבירה למלא אחר תנאי כאמור.
 - ביחס להזדמנות עסקית בתחומי פעילות יזמית בנדל"ן למגורים, אשר החברה החליטה, כי אינה מעוניינת בה.
 - ביחס לפעילות בתחום הדיור המוגן.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

- החברה מצידה התחייבה כי החל מהמועד הקובע היא לא תעסוק בפעילות בנדל"ן מחוץ לשטחי ההגבלה, אלא אם כן ניתן לכך אישור אפריקה השקעות.
- הוסכם בין הצדדים, כי באם אפריקה השקעות תחדל מלהחזיק בדבוקת שליטה בחברה, מכל סיבה שהיא, יהיה כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לבטל את ההסכם בתוך תקופת ההסכם (קרי בטרם סיום תקופת 5 השנים מהמועד הקובע).
- כמו כן הוסכם בין הצדדים כי אם תחדל החברה מלהיות "חברה בת" של אפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, ובהתאם להוראות חוק ההגבלים כפי שיהיו בתוקפן, במועד האמור, יהווה הסכם זה הסדר כובל הנוגד את הוראות חוק ההגבלים, אזי יבטל הסכם תיחום הפעילות מאליו (אלא אם יתקבל אישור הנדרש על פי חוק ההגבלים לקיומן של הוראות אלה על פי בקשה שהצדדים מתחייבים להגישה), כמפורט בהסכם תיחום הפעילות.
- י.ד. ביוני 2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם לניהול פרויקטים על פיו אפריקה השקעות מתחייבת למסור לחברה את ניהולם של שני פרויקטים ("סביון החדשה" ו-"קריית הסביונים") אשר מוקמים על קרקע בה אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות ואשר לגביהם לא היו קיימים במועד החתימה על הסכם זה, הסכמים לניהול פרויקטים.
- החברה התחייבה במסגרת הסכם זה, להעניק לאפריקה השקעות שירותי ניהול פרויקטים בקשר לפרויקטים, כמפורט להלן:
- ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט עבור אפריקה השקעות אשר יכלול את הפעולות כמפורט בגוף ההסכם.
 - הוסכם, כי החברה תעמיד לטובת הפרויקט מהנדס ו/או אדריכל שירכזו את ניהול הליווי, התכנון והביצוע של הפרויקט, כאמור לעיל, בהיקף משרה כפי שיקבע על ידי החברה, לפי שיקול דעתה. עוד הובהר, כי החברה לא תעניק שירותי פיקוח צמודים וכי שירותים אלה יינתנו באמצעות משרד פיקוח חיצוני, אשר שכרו איננו כולל בתמורה על פי ההסכם.
 - החברה תנהל את פעולות השייך והמכירות של יחידות הדיור ו/או המגרשים הנכללים בפרויקט בשם ועבור אפריקה השקעות.
 - הניהול הכספי של הפרויקט יבוצע על ידי החברה ויכלול פעולות כמפורט בגוף ההסכם.
 - החברה תעניק לפרויקט שירותי "חברה משכנת" וניהול רישום, כמפורט בגוף ההסכם.
- בתמורה לשירותי החברה כאמור לעיל, הוסכם כי אפריקה השקעות תשלם לחברה סך השווה ל- 4.75% מסך התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו ממכירת יחידות הפרויקט.
- ההסכם לניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006 עם רישום מנייתיה של החברה למסחר בבורסה.
- י.ו. ביוני 2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר, ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטייתו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות ביוני 2006. הסכם זה נכנס לתוקף עם רישומן של מניות החברה למסחר בבורסה (יוני 2006).
- י.ז. בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם לפיו החברה תעניק לאפריקה השקעות שירותי כלכלה ושירותי תב"ע ורישום מקרקעין (להלן - השירותים).
- השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי המחלקה הכלכלית ועובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה, וזאת בתמורה לדמי ניהול רבעוניים לא צמודים בסך 150 אלף ש"ח.
- השירותים יינתנו לאפריקה השקעות בהיקף שנתי שלא יעלה על 30% מהיקף המשרה הכולל השנתי של עובדי המחלקות.
- הסכם זה הותנה בהעברת עובדי חטיבת המגורים לחברה, על פי התוספת להסכם הניהול (ראו סעיף י' לעיל), והוא יעמוד בתוקפו למשך שנתיים ימים ממועד העברת העובדים כאמור ויתחדש מאליו לשנה נוספת בסימומה של כל שנה קלנדרית.
- בהתאם לאישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת במרס 2007 ואישור האסיפה הכללית באפריל 2007, יעלה היקף השירותים של אגף התב"ע ורישום המקרקעין (בלבד) מהיקף משרה שנתי כולל של 30% משרה להיקף של 50% משרה והתמורה הרבעונית הכוללת תעלה מסך של 150 אלף ש"ח לסך של 350 אלף ש"ח, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007.
- תיקון ההסכם נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2007.
- י.ח. ביוני 2006 הוחלט על ידי החברה על מתן התחייבות לשיפוי נושאי משרה בקשר עם תשקיף החברה (להלן - החלטת השיפוי). ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה כספית שתוטל על נושא המשרה עקב פעולותיו, כמפורט בהחלטת השיפוי. סכום השיפוי המצטבר שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית על פי פסק דין לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום השיפוי בפועל.
- י.ח. ביוני 2006, במסגרת הסכם החיתום התחייבה החברה לשפות את החתמים בשל חבות שתוטל עליהם בקשר עם התשקיף, בתנאים כמפורט בהסכם החיתום. סכום השיפוי לא יעלה על 520 מיליון ש"ח.

באור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ט. במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2006 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית התקשרות בהסכם לקבלת שירותי ניהול תיקים מאפריקה ישראל - בית השקעות בע"מ (לשעבר - ארטרייד הנדסה פיננסית בע"מ), שהוסב לאפריקה ישראל ניהול תיקי השקעות בע"מ, חברה מוחזקת בעקיפין, על ידי אפריקה השקעות, וכן רכישת קרנות נאמנות המנוהלות על ידי חברה בשליטתה של אפריקה השקעות בשיעור של עד 30% מערך תיק ניירות הערך, וזאת בתמורה לעמלה בשיעור שנתי של 0.25% מערך תיק ניירות הערך (או 0.1% מערך תיק ניירות הערך ככל שירכשו קרנות נאמנות כמתואר לעיל).

כ. בהתאם לאישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת במרס 2007 ואישור האסיפה הכללית באפריל 2007, התקשרה החברה עם אפריקה השקעות בהסכם למתן שירותי ניהול שונים לפרויקטים שהינם ו/או היו בבעלות אפריקה השקעות ו/או חברות קשורות שלה, על פיו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותים שונים בקשר עם פרויקטים בהם יש ו/או היו לאפריקה השקעות ו/או לחברות בת של אפריקה השקעות ו/או לחברות קשורות שלה זכויות, תמורת דמי ניהול רבעונים בסך של עד 300 אלפי ש"ח (בכפוף להיקף השירותים הניתן). הסכם זה נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2007.

כא. בחודש דצמבר 2007 אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת וביום 27 בינואר 2008 אישרה האסיפה הכללית התקשרות במערכת הסכמים בקשר עם פרויקט סמל אשר לבעלת השליטה זכויות בו.

1) הסכם בין החברה לבין רמ-נח בע"מ (להלן: "רמ-נח"), ובעלי מניותיה, לרכישת 575 מניות רגילות של רמ-נח, המהוות 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח, בתמורה (במזומן ובדרך של נטילת התחייבויות), בסך כולל של כ- 78.5 מיליון ש"ח, בכפוף לאפשרות התאמת התמורה.

2) הסכם בין החברה לבין מגדלי סומייל בע"מ (להלן: "מגדלי סומייל"), ובעלי מניותיה, לרכישה בדרך של הקצאה של 1,000 מניות רגילות של מגדלי סומייל, המהוות 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל, בתמורה (במזומן ובדרך של נשיאה בהתחייבויות), בסך כולל של כ- 32.4 מיליון ש"ח, בכפוף לאפשרות התאמת התמורה.

3) הסכם עסקה משותפת בין החברה לבין רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפריקה בע"מ (חברה בה מחזיקה אפריקה השקעות, שהינה בעלת השליטה בחברה בכ- 40% מהון המניות המונפק) שעניינו שיתוף פעולה בין הצדדים להקמת "פרוייקט סמל" (להלן: "פרוייקט סמל" או "הפרוייקט") במקרקעין, הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' 2988/תא "פרוייקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן: "המתחם").

היקף ההשקעה הכולל של החברה בפרוייקט סמל (מעבר לעלות רכישת המניות ולרבות באמצעות רמ-נח ומגדלי סומייל), יסתכם בסך של עד כ- 240 מיליון ש"ח.

4) תיאור עיקרי העסקה המשותפת - כללי

רמ-נח ומגדלי סומייל הינם איגודי מקרקעין, שכל נכסיהם הינם זכויות במתחם. המתחם הינו בשטח כולל של כ- 45,000 מ"ר (ברוטו) ומחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי. לרמ-נח, מגדלי סומייל ואפריקה זכויות ליחידות דיור ושטחים מסחריים במתחם.

תמורת רכישת מניות רמ-נח, תשלם החברה כ- 57.6 מיליון ש"ח, ותערוב, בהתאם לחלקה היחסי בהון המניות המונפק של רמ-נח, לחוב רמ-נח לבנק, המסתכם לתאריך אישור העסקה בדירקטוריון (20.12.07) בכ- 36.5 מיליון ש"ח, בכפוף למנגנון התאמת התמורה. תמורת הקצאת המניות במגדלי סומייל תשלם ו/או תישא החברה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח, שישמשו להחזר הלוואות הבעלים הקיימות במגדלי סומייל ולפירעון חוב לבנק, בכפוף למנגנון התאמת התמורה.

נכון למועד הדוח הופקדה תכנית מתאר מפורטת מס' תא/מק/2988/א "סמל דרום" ביחס לחלקו הדרומי של המתחם (להלן: "התכנית המופקדת"). על פי תנאי התכנית המופקדת, מימוש הפרוייקט מותנה, בין היתר, בביצוע פינויים מהמתחם ובמתן תוקף לתכנית מתאר מפורטת בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה. הוסכם, כי עד למתן תוקף לתכנית המופקדת בלבד, יראו את הצדדים במתחם כולו כצדדים בעסקה המשותפת, וזכויות ההצבעה בוועדת ההיגוי של העסקה המשותפת יהיו בהתאם לחלקם היחסי בחלקות הקיימות, כמפורט בלוח ההקצאות המהווה חלק מהתכנית המופקדת, כדלקמן: חלקה היחסי של רמ-נח בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 22.55%; חלקה היחסי של אפריקה בעסקה המשותפת (לגבי המתחם כולו) יהיה 33.81%.

במסגרת ההסכם בין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפריקה לבין החברה, נקבע, בין היתר, כי ניהול הפרוייקט יבוצע על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול ישולם לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ, שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרוייקט, בתוספת מע"מ.

העסקה המשותפת תנהל משא ומתן עם דניה סיבוס בע"מ, להתקשרות בהסכם לביצוע עבודות בנית הפרוייקט. בעלי זכויות ההצבעה בוועדת ההיגוי למעט נציגי החברה, ינהלו את המו"מ מטעם העסקה המשותפת בדבר מחיר ביצוע עבודות בניית הפרוייקט ותנאיו. ככל שיגיעו הצדדים להסכם בקשר עם ביצוע העבודות בפרוייקט כאמור, יבא הסכם זה לאישור כנדרש על פי סעיף 275 לחוק החברות.

באור 18 - הון עצמי

א. הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2007 ו- 2006	
מונפק ונפרע	רשום מספר המניות
12,599,990	30,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. ביוני 2006 הגדילה החברה את הונה הרשום ב-29,998,900 ש"ח כך שהוא מסתכם ב-30,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

כמו כן חילקה החברה ביוני 2006 9,999,920 מניות כמניות הטבה לבעלי מניותיה כך שערב ההנפקה עמד ההון המונפק והנפרע של החברה על 9,999,990 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

ג. ביום 29 ביוני 2006 הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף:

- 2,600,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ-239 מליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה מסתכמת התמורה נטו בכ-229 מליון ש"ח.

- 260,000,000 אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, עומדות לפרעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2009 עד 2016. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשעור של 5.9% כפי שנקבעה במכרז והמשולמת כל חצי שנה. תמורת ההנפקה אשר יוחסה לאגרות החוב הסתכמה לסך של כ-281 מליון ש"ח ולאחר ייחוס הוצאות הנפקה מסתכמת התמורה נטו בכ-269 מליון ש"ח. הריבית האפקטיבית בגין אגרות החוב ליום ההנפקה הינה 5.31% לשנה.

ייחוס תמורת ההנפקה חושב בהתאם למשקל היחסי של השווי ההוגן של ניירות הערך שהונפקו ביחס לכלל השווי ההוגן של ניירות הערך המונפקים. שווים ההוגן של ניירות הערך שהונפקו נקבע בהתאם לממוצע מחיר ניירות הערך בבורסה בשלושת ימי המסחר הראשונים לאחר ההנפקה.

ד. ביוני 2006 אישר דירקטוריון החברה תכנית להקצאת אופציות לעובדים של אפריקה השקעות. על פי התכנית הקצתה החברה לעובדים של אפריקה השקעות הממלאים תפקיד בחברה או מעניקים לה שירותים (במסגרת הסכם הניהול עם אפריקה השקעות כמפורט בבאור 17ט') או אשר מועסקים על ידי החברה (על פי התוספת להסכם הניהול, כמפורט בבאור 17) (להלן - הניצעים) 345,200 אופציות הניתנות למימוש ל-345,200 מניות החברה. תוכנית האופציות נכנסה לתוקפה עם רישומן למסחר בבורסה של מניות החברה והיא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

תקופת המימוש של האופציות הינן כדלקמן: שליש (1/3) מכמות האופציות ניתן למימוש החל בתום שלוש שנים ממועד ההקצאה, שליש (1/3) נוסף מכמות האופציות ניתן למימוש החל בתום ארבע שנים ממועד ההקצאה, והיתרה, בסך של שליש (1/3) מכמות האופציות, ניתנת למימוש החל בתום חמש שנים ממועד ההקצאה. כל האופציות ניתנות למימוש החל ממועד תחילתה של תקופת המימוש הרלבנטית ועד לתום שש שנים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש ישמש אך ורק לקביעת סכום ההטבה ולא ישולם לחברה בפועל. בכל מקרה של מימוש האופציות, לא תונפק מלוא הכמות של מניות המימוש אלא רק כמות מניות מימוש המשקפת את מרכיב ההטבה באופציות שמומשו, כפי שיחושב במועד מימוש אותן אופציות.

האופציות הוענקו בשני מועדים כמתואר להלן:

(1) בחודש אוגוסט 2006 הקצתה החברה לעובדים 307,200 אופציות. תוספת המימוש של כל אופציה הינה 82.67 ש"ח המהווה 90% מממוצע שערי הפתיחה של מניית החברה בבורסה בתקופת 30 ימי המסחר הראשונים החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, והיא צמודה למדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד ידוע) ותהיה כפופה להתאמות שונות.

באור 18 - הון עצמי (המשך)

ד. (המשך)

השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה חושב על פי נוסחת בלאק ושולס, בהתאם לכך הערך הכלכלי הממוצע של כל אופציה הינו 40 ש"ח. ההנחות העיקריות ששימשו בבסיס חישוב הערך הכלכלי כאמור הינן: מחיר מניה של 94.8 ש"ח, מחירי מימוש כפי שפורט לעיל, שיעור היוון שנתי אשר נע בין 3.7% ל-3.8%, אורך חיים צפוי של האופציה הנע בין 4.5 שנים ל-5.5 שנים וסטיית תקן שנתית בטווח של כ-34%.
אומדן הפקיעה הצפוי של כתבי האופציה התבסס על אומדן החברה לגבי שעורי עזיבה צפויים של מקבלי האופציות. בהתבסס על ההנחות שתוארו לעיל, סך כל ההוצאה הצפויה לאורך כל תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, עומדת על כ-6.1 מליון ש"ח.

(2) החברה הקצתה בחודש אוקטובר 2006 38,000 אופציות לבתו של בעל השליטה בחברה. מחיר המימוש של האופציות, כפי שנקבע על ידי האסיפה הכללית של אפריקה השקעות, הינו ממוצע שערי הסגירה של מניות החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום האסיפה הכללית והוא מסתכם לסך של 96.63 ש"ח. מחיר המימוש צמוד למדד המחירים לצרכן (על בסיס מדד ידוע) וכפוף להתאמות שונות.

השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה שהוענקו לבתו של בעל השליטה חושב על פי נוסחת בלאק ושולס, בהתאם לכך הערך הכלכלי הממוצע של כל אופציה הינו 47 ש"ח. ההנחות העיקריות ששימשו בבסיס חישוב הערך הכלכלי כאמור הינן: מחיר מניה של 107.5 ש"ח, מחירי מימוש כפי שפורט לעיל, שיעור היוון שנתי של כ-3.8%, אורך חיים צפוי של האופציה הינו 6 שנים וסטיית תקן שנתית בטווח של כ-34%.
בהתבסס על ההנחות שתוארו לעיל, סך כל ההוצאה הצפויה לאורך כל תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, עומדת על כ-1.8 מליון ש"ח.

ה. בשנת 2007 חילקה החברה דיבידנד בסך של 12 מליון ש"ח.

ו. עד ליום 31 בדצמבר 2007 חולטו 49,500 אופציות לעובדים שהוענקו על פי תוכנית אופציות מיוני 2006, עקב סיום יחסי עובד-מעביד של עובדים באופן שאינם משמשים עוד כעובדי החברה ו/או עובדי אפריקה השקעות.

באור 19 - הכנסות מעסקות בניה ומקרקעין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	2007
137,071	137,338	333,047
14,367	4,285	103,958
1,935	6,112	12,490
<u>153,373</u>	<u>147,735</u>	<u>449,495</u>

ממכירת דירות למגורים
ממכירת מקרקעין (*)
מדמי ניהול

(*) ראה באור 8ד', ו'.

באור 20 - עלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	2007
38,649	39,557	87,954
81,196	77,525	199,373
-	4,267	12,885
806	462	49,906
-	-	(600)
-	-	(1,120)
<u>120,651</u>	<u>121,811</u>	<u>348,398</u>

קרקע
בניה, פיתוח ואחרים
משכורות והוצאות נלוות
מכירת מקרקעין
דמי ניהול פרויקטים מהחברה האם
דמי ניהול מהחברה האם בגין שירותי כלכלה, תב"ע
ורישום מקרקעין

באור 21 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	2007
501	1,987	5,496
4,543	4,526	1,400
-	(300)	(280)
-	-	(600)
1,168	759	1,313
6,212	6,972	7,329

משכורות והוצאות גלויות
דמי ניהול לחברה האם
דמי ניהול מהחברה האם בגין שירותי כלכלה,
תב"ע ורישום מקרקעין
דמי ניהול פרויקטים מהחברה האם
הוצאות אחרות

באור 22 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	2007
753	7,938	18,137
2,697	1,460	(2,483)
-	(7,075)	(4,119)
11,104	3,416	(1,647)
14,554	5,739	9,888

בגין התחייבויות לזמן ארוך
צדדים קשורים
ניירות ערך סחירים
בגין התחייבויות לזמן קצר ואחרות

באור 23 - הכנסות אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	2007
6,219	4,401	-
92	110	614
6,311	4,511	614

רווח ממימוש מניות בחברה מוחזקת
השכרת נכסים

באור 24 - צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

31 בדצמבר 2006	31 בדצמבר 2007	
50,477	52,625	(1) פקדון המופקד אצל קבוצת אפריקה ישראל, נושא ריבית בשיעור 4.5%
(11,996)	(23,841)	(2) יתרת חוב לקבוצת אפריקה ישראל, נושא ריבית בשיעור של 4.5%
3,178	2,230	(3) חייבים ויתרות חובה
-	28,206	(4) קרנות נאמנות המנוהלות על ידי חברת בת של אפריקה השקעות
(2,376)	(5,417)	(5) קבלנים וספקים

באור 24 - צדדים קשורים (המשך)

ב. עסקות עם צדדים קשורים

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2005	2006	2007
(1) דמי ניהול לאפריקה ישראל	4,543	4,526	1,400
(2) דמי ניהול מהחברה האם בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין	-	300	1,400
(3) דמי ניהול פרויקטים מהחברה האם	-	-	1,200
(4) הוצאות (הכנסות) מימון, נטו – לקבוצת אפריקה ישראל	2,697	1,460	(2,483)
(5) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים	1,935	2,469	5,535
(6) תשלומים לדניה סיבוס (ראה (10) להלן)	58,270	59,132	79,958
(7) פעילות מופסקת - דמי ניהול מצד קשור	24,840	7,935	-
(8) עמלות ניהול וחיתום	-	1,229	193
(9) אפריקה השקעות ערבה במהלך העסקים הרגיל להתחייבויות החברה כלפי בנקים מסחריים בקשר עם הלוואות שקיבלה החברה ו/או הלוואות שקיבלו צדדים שלישיים מבנקים מסחריים בהתאם להתחייבויות של החברה בהסכם לרכישת זכויות במקרקעין.			
(10) בקשר להסכם בין החברה לבין דניה סיבוס לביצוע עבודות בנייה - ראה באור 17 ח'.			
(11) בקשר להסכמי ניהול בין החברה לבין אפריקה השקעות - ראה באור 17 ט' ו-י'.			
(12) בקשר להסכמי מימון בין החברה לבין אפריקה מימון - ראה באור 17 יא'.			
(13) בקשר להסכם להמחאה והסבה של הסכמי ניהול פרויקטים בין החברה לבין אפריקה השקעות - ראה באור 17 יב'.			
(14) בקשר להסכם להסדרת תחומי פעילות בין החברה לבין אפריקה השקעות - ראה באור 17 יג'.			
(15) בקשר להסכמים לניהול פרויקטים בין החברה לבין אפריקה השקעות - ראה באור 17 יד' ו-כ'.			
(16) בקשר להסכם לשימוש בסימני מסחר בין החברה לבין אפריקה השקעות - ראה באור 17 טו'.			
(17) בקשר להסכם למתן שירותי כלכלה ותב"ע בין החברה לבין אפריקה השקעות - ראה באור 17 טז'.			
(18) בקשר להסכם לקבלת שירותי ניהול תיקים מאפריקה ישראל – בית השקעות בע"מ - ראה באור 17 יט'.			
(19) בקשר להסכם לעסקה משותפת בין החברה לבין רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ - ראה באור 17 כא' (3).			

באור 24 - צדדים קשורים (המשך)**ג. הטבות לבעלי עניין**

הנתונים שלהלן מתייחסים לבעלי עניין ולצדדים קשורים כפי שהם כלולים בדוח רווח והפסד של החברה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2005	2006	2007	
-	534	1,521	משכורות בעל עניין המועסק בתאגיד *
-	402	721	בעלי עניין שאינם מועסקים בתאגיד **
-	79	130	ביטוח חבות נשאי משרה

* שכר לשנת 2006 איננו כולל תשלום לבעל עניין שעד יולי 2006 הועסק על ידי החברה האם ושכרו שולם במסגרת תשלומי דמי הניהול המשולמים לחברת האם.

** כולל סך של כ- 599 אלפי ש"ח בגין אופציות לבעלי עניין, עובדי אפריקה ישראל להשקעות (מחושבת לפי נוסחת בלאק שולס), אשר נותנים לחברה שירותים במסגרת שירותי הניהול.

באור 25 - פעילות מופסקת

א. החברה החזיקה ב- 73.3% מהון המניות של דניה סיבוס בע"מ (להלן דניה סיבוס) אשר הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובח"ל בתחומי הבניה והתשתיות.

ביום 30 במאי 2006 החליט דירקטוריון החברה על העברת מלוא מניותיה של החברה בדניה סיבוס לאפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ (חברה קשורה, להלן - סחר).

העברת המניות לסחר התבצעה ללא תמורה ובדחיית מס בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודת מס הכנסה ותקנות מס הכנסה (תנאים להעברת נכס בפטור ממס בין חברות אחיות), התשנ"ד – 1994.

העברת המניות כאמור לעיל אושרה על ידי שלטונות מס הכנסה באפריל 2006 והיא הותנתה ברישומן של מניות החברה למסחר בבורסה, עמידה בתנאים הקבועים בסעיף ובתקנה האמורים, ובהשלמת העברת המניות עד ליום 27 ביולי 2006. המס הנדחה ישולם על ידי אפריקה השקעות בהתאם למנגנון הקבוע בתקנה במועד מכירת מניות החברה המוחזקות על ידה.

עד ליום 30 ביוני 2006 התמלאו כל התנאים המתלים שנקבעו להעברת מניות דניה סיבוס למעט תנאי טכני אשר התמלא במועד מאוחר יותר. היות וליום 30 ביוני 2006 התמלאו, כאמור, כל התנאים המהותיים להעברת מניות דניה סיבוס, קבל הדבר ביטוי בדוחות הכספיים החל ממועד זה.

ביום 20 ביולי 2006 השלימה החברה את העברת אחזקותיה בדניה סיבוס לסחר. העברת המניות טופלה בדוחות הכספיים בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים) התשנ"ו – 1996.

ב. החברה העניקה שירותי ניהול שונים ל-Al Holdings (USA) Corp, חברה קשורה הפעילה בתחום הבניה למגורים בארה"ב. ביום 30 במאי 2006 החליט דירקטוריון החברה על הפסקת מתן שירותי ניהול כאמור באמצעות החברה.

באור 25 - פעילות מופסקת (המשך)

ג. להלן תוצאות הפעילות המופסקת:

במאחד		
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	
906,777	587,358	הכנסות מעבודות קבלניות
24,840	7,935	הכנסות מניהול פרויקטים
(844,189)	(556,455)	עלויות בניה קבלניות
87,428	38,838	רווח גולמי
(22,200)	(10,801)	הוצאות הנהלה וכלליות
65,228	28,037	
8,742	3,955	הכנסות מימון, נטו
791	503	הכנסות אחרות, נטו
74,761	32,495	רווח לפני מסים על הכנסה
(28,935)	(10,010)	מסים על הכנסה
45,826	22,485	רווח אחרי מסים על הכנסה
759	375	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
(7,771)	(4,513)	חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות
38,814	18,347	

באור 26 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

לחברה קיימת חשיפה במהלך העסקים הרגיל לשינויים בשוק הנדל"ן, סיכוני מדד תשומות הבניה, סיכוני מדד המחירים לצרכן, סיכוני אשראי, ריבית ומטבע. החברה עושה שימוש במכשירים נגזרים בהיקף לא מהותי כדי לצמצם את החשיפה לסיכונים אלה.

א. סיכוני אשראי

הכנסות החברה ממכירת דירות נובעות ממספר רב של לקוחות. לפיכך, החשיפה לריכוז סיכון אשראי בקשר ללקוחות הינה מוגבלת.

ב. סיכוני ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר וארוך. לחברה הלוואות בריבית משתנה ועל כן תוצאותיה הכספיות (הוצאות מימון) חשופות לסיכון תזרים מזומנים בגין שינויי ריבית. בנוסף, בשנת 2006 הנפיקה החברה אגרות חוב בריבית קבועה. לפיכך, חשופה החברה לסיכון שווי הוגן בגין שינויי ריבית.

באור 26 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכוני ריבית (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של קבוצות המכשירים הפיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם:

31 בדצמבר 2007							שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	ביאור	מכשירים נושאי ריבית קבועה
מעל חמש שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	סך הכל			חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	927	927	7.00	5	חייבים לזמן ארוך
20,491	-	-	-	-	23,176	43,667	5.53	9	אגרות חוב
(133,537)	(33,849)	(33,980)	(34,131)	(34,274)	(1,314)	(271,085)	5.31	14	
(113,046)	(33,849)	(33,980)	(34,131)	(34,274)	22,789	(226,491)			

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של קבוצות המכשירים הפיננסיים, אשר חשופים לסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם:

31 בדצמבר 2007							שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	ביאור	מכשירים נושאי ריבית משתנה
מעל חמש שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	סך הכל			חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	984	984	6.24	5	חייבים לזמן ארוך
-	-	504	-	-	-	504	4.50	9	פקדון המופקד אצל צד קשור
-	-	-	-	-	52,625	52,625	5.35	24	הלוואות מתאגידים בנקאיים:
-	-	-	(48,590)	(74,300)	(69,032)	(191,922)	2.195	15,11	שקל לא צמוד
-	-	-	-	-	(9,853)	(9,853)	4.50	11	יין יפני
-	-	-	-	-	(23,841)	(23,841)		24	קבוצת אפריקה ישראל
-	-	504	(48,590)	(74,300)	(49,117)	(171,503)			

באור 26 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכוני ריבית (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של קבוצות המכשירים הפיננסיים, אשר חשופים לסיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם:

31 בדצמבר 2006								שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	ביאור	מכשירים נושאי ריבית קבועה חייבים לזמן ארוך אגרות חוב
מעל חמש שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	סך הכל	סך הכל			
19,936	-	-	21,280	-	21,525	62,741	5.68	9		
(165,372)	(33,584)	(33,736)	(33,879)	(1,350)	(1,241)	(269,162)	5.31	14		
<u>(145,436)</u>	<u>(33,584)</u>	<u>(33,736)</u>	<u>(12,599)</u>	<u>(1,350)</u>	<u>20,284</u>	<u>(206,421)</u>				

הטבלה שלהלן מציגה את הערכים בספרים של קבוצות המכשירים הפיננסיים, אשר חשופים לסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון או מועדי הקביעה מחדש של מחיר, כמוקדם שבהם:

31 בדצמבר 2006								שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	ביאור	מכשירים נושאי ריבית משתנה פקדון המופקד אצל צד קשור הלוואות מתאגידים בנקאיים: שקל לא צמוד יין יפני קבוצת אפריקה ישראל
מעל חמש שנים	4-5 שנים	3-4 שנים	2-3 שנים	1-2 שנים	עד שנה	סך הכל	סך הכל			
-	-	-	-	-	50,477	50,477	4.75	24		
-	-	-	-	-	(97,590)	(97,590)	5.88	15,11		
-	-	-	-	-	(15,087)	(15,087)	2.07	11		
-	-	-	-	-	(11,996)	(11,996)	4.75	24		
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(74,196)</u>	<u>(74,196)</u>				

באור 26 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני מטבע חוץ

ליום 31 בדצמבר 2007 ו-2006 לחברה אשראי במטבע חוץ (ין יפני) בהיקף לא מהותי. לפיכך, קיימת לחברה חשיפה נמוכה לסיכון תנודות בשערי החליפין.

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוים ההוגן:

31 בדצמבר 2006		31 בדצמבר 2007	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות
 לזמן ארוך (1)
 אגרות חוב (2)

113,742	133,168	248,768	255,304
290,470	269,162	290,605	271,085

(1) השווי ההוגן של התחייבויות לזמן ארוך שנתקבלו מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להתחייבויות דומות בעלות מאפיינים דומים (2007 ו-2006 - 5.3%).

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, לקוחות ורוכשי נכסים, חייבים ויתרות חובה, צדדים קשורים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לקבלנים וספקים, זכאים ויתרות זכות ואגרות חוב תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ה. ניתוח רגישות

במסגרת ניהול סיכוני הריבית, סיכוני המדד וסיכוני המטבע שואפת החברה להקטין את ההשפעה של תנודות קצרות טווח על רווחיה. לעומת זאת, בטווח הארוך, שינויים בשערי המט"ח והריבית משפיעים על רווח החברה.

ליום 31 בדצמבר 2007, מעריכה החברה כי גידול של אחוז אחד בשיעור הריבית יביא לקיטון ברווח החברה לפני מס בסך כ- 542 אלפי ש"ח (31.12.2006 - 651 אלפי ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2007 לחברה אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ-271 מליון ש"ח (31.12.2006 - 269 מליון ש"ח). עליה של אחוז אחד במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בסך של כ-2.9 מליון ש"ח בהוצאות המימון של החברה (2006 - 2.7 מליון ש"ח).

בנוסף, מעריכה החברה כי גידול של אחוז אחד במדד תשומות הבניה יהיה מביא לקיטון ברווח לפני מס של החברה בסך כ- 1,264 אלפי ש"ח לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 (2006 - 1,240 אלפי ש"ח).

באור 26 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ו. דוח לפי בסיסי הצמדה:

31 בדצמבר 2007						
		מטבע חוץ			מטבע ישראלי	
סה"כ	פריטים אחרים	יין יפני	דולר	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
124,716	-	-	-	-	-	124,716
119,161	29,740	-	389	-	2,277	86,755
33,445	-	-	-	33,445	-	-
139,058	-	-	316	-	25,723	113,019
52,625	-	-	-	-	-	52,625
15,648	15,648	-	-	-	-	-
221,635	221,635	-	-	-	-	-
625,407	625,407	-	-	-	-	-
20,995	-	-	504	-	20,491	-
318	318	-	-	-	-	-
(88,416)	-	(9,853)	-	-	-	(78,563)
(23,841)	-	-	-	-	-	(23,841)
(25,304)	-	-	-	(12,750)	-	(12,554)
(15,081)	-	-	-	-	(425)	(14,656)
(45,915)	(45,915)	-	-	-	-	-
(271,085)	-	-	-	-	(271,085)	-
(255,304)	-	-	-	(132,414)	-	(122,890)
(13,359)	(13,359)	-	-	-	-	-
(1,183)	-	-	-	-	-	(1,183)
<u>613,520</u>	<u>833,474</u>	<u>(9,853)</u>	<u>1,209</u>	<u>(111,719)</u>	<u>(223,019)</u>	<u>123,428</u>

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
לקוחות ורוכשי נכסים
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
מסים נדחים
מלאי בנינים למכירה

מקרקעין

חייבים לזמן ארוך

רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנתני אשראי אחרים
צדדים קשורים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מלקוחות

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב
התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות
מסים נדחים
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

באור 26 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ו. דוח לפי בסיסי הצמדה (המשך):

31 בדצמבר 2006						
מטבע חוץ			מטבע ישראלי			
סה"כ	פריטים אחרים	יין יפני	דולר	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
28,439	-	-	-	-	-	28,439
207,071	7,259	-	427	-	3,447	195,938
12,555	-	-	-	12,555	-	-
40,814	-	-	841	-	23,825	16,148
50,477	-	-	-	-	-	50,477
19,640	19,640	-	-	-	-	-
281,791	281,791	-	-	-	-	-
493,642	493,642	-	-	-	-	-
41,216	-	-	-	-	41,216	-
33	33	-	-	-	-	-
(125,704)	-	(15,087)	-	(8,580)	-	(102,037)
(11,996)	-	-	-	-	-	(11,996)
(10,736)	-	-	-	(6,880)	-	(3,856)
(9,474)	-	-	(222)	-	(987)	(8,265)
(52,693)	(52,693)	-	-	-	-	-
(269,162)	-	-	-	-	(269,162)	-
(115,375)	-	-	-	(115,375)	-	-
(16,192)	(16,192)	-	-	-	-	-
(1,151)	-	-	-	-	-	(1,151)
<u>563,195</u>	<u>733,480</u>	<u>(15,087)</u>	<u>1,046</u>	<u>(118,280)</u>	<u>(201,661)</u>	<u>163,697</u>

רכוש שוטף:

מזומנים ושווי מזומנים
ניירות ערך סחירים
לקוחות ורוכשי נכסים
חייבים ויתרות חובה
צדדים קשורים
מסים נדחים
מלאי בנינים למכירה

מקרקעין

חייבים לזמן ארוך

רכוש קבוע

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
צדדים קשורים
קבלנים וספקים
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מלקוחות

התחייבויות לזמן ארוך

אגרות חוב
התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות
מסים נדחים
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

באור 27 - רווח למניה

רווח בסיסי ומדולל למניה

חשוב הרווח הבסיסי והמדולל למניה ליום 31 בדצמבר 2007 התבסס על הרווח מפעילות נמשכת ופעילות מופסקת המיוחס לבעלי המניות הרגילות בסך 60,313 אלפי ש"ח ו-אפס אלפי ש"ח, בהתאמה (2006 - 11,566 אלפי ש"ח ו- 18,347 אלפי ש"ח בהתאמה, 2005 - 14,565 אלפי ש"ח ו- 38,814 אלפי ש"ח בהתאמה), מחולק במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור של 11,296,428 מניות (2005 - 9,999,990 מניות), מחושב באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2005			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007		
פעולות נמשכות	פעולות מופסקת	סה"כ	פעולות נמשכות	פעולות מופסקת	סה"כ	פעולות נמשכות	פעולות מופסקת	סה"כ
14,565	38,814	53,379	18,347	29,913	29,913	11,566	-	60,313

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2005	2006	2007
מניות	מניות	מניות
9,999,990	9,999,990	12,599,990
-	1,296,438	-
9,999,990	11,296,428	12,599,990

יתרה ליום 1 בינואר *

בתוספת כמות מניות משוקללות שהונפקה במהלך השנה

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

יתרות הפתיחה כוללות מניות הטבה אשר תואמו למפרע – ראה באור 18ב'.

*

באור 28 - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. בפברואר 2008 חולטו 3,500 כתבי אופציות לעובדים שהוענקו על פי תוכנית אופציות מיוני 2006, עקב סיום יחסי עובד-מעביד של עובדים באופן שאינם משמשים עוד כעובדי החברה ו/או עובדי אפריקה השקעות.
- ב. במרס 2008 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר ישולם בחודש אפריל 2008.
- ג. בישיבת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה מיום 13.3.2008 הוחלט לאשר את התקשרות החברה בפוליסות ביטוח שיוצאו על ידי מנורה חברה לביטוח בע"מ (להלן: "מנורה ביטוח"), לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה, לתקופה המתחילה ביום 1.2.2008 ומסתיימת ביום 31.3.2009 (להלן: "תקופת הביטוח"), כדלקמן:
- פוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי החברה, עברה ועבור חברות הבת שלה, שגבולות האחריות לפיה 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), תמורת תשלום דמי ביטוח לתקופת הביטוח בסך של כ- 18,586 דולר ארה"ב (להלן: "הפוליסה הבסיסית").
- פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת, לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי אפריקה השקעות, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") וחברות הבת שלה, מלוונות אפריקה ישראל בע"מ (להלן: "מלוונות אפריקה") וחברות הבת שלה, והחברה וחברות הבת שלה (כל אחת מאפריקה ישראל, דניה סיבוס, מלוונות אפריקה, אפריקה נכסים והחברה ביחד עם חברות הבת של כל אחת מהן, יכונה להלן: "חטיבות הקבוצה"), שגבולות האחריות לפיה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 60 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) (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), וזאת בנוסף לפוליסה הבסיסית. חלקה של החברה (כולל חברות הבת של החברה) בדמי הביטוח לתקופת הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית מסתכם בסך של כ- 16,896 דולר ארה"ב.

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS

- בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 29, "אימוץ כללי דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן - "תקן 29"), החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2008, מחויבת החברה לערוך את דוחותיה הכספיים בהתאם לכללי הדיווח הכספי הבינלאומיים (להלן - "תאריך האימוץ המנדטורי").
- תקן 29 קובע כי תאגיד, אשר עורך לראשונה את דוחותיו הכספיים בהתאם לתקני ה- IFRS בתאריך האימוץ המנדטורי, יכלול בביאורים בדוחות הכספיים השנתיים לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2007 את נתוני המאזן ליום 31 בדצמבר 2007 ואת נתוני הרווח והפסד לשנה המסתיימת באותו יום, כשהם ערוכים בהתאם לתקני ה- IFRS.
- בהקשר לכך פרסם סגל רשות ניירות ערך את FAQ 6, "גילוי נדרש בדוח הכספי לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2007 בקשר עם אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)" (להלן - "FAQ 6"), המפרט את מתכונת הגילוי שיש לכלול בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007.
- באור זה כולל את כל הנתונים הכספיים הנדרשים בהתאם לתקן 29 ו- FAQ 6 ואשר יושמו לגביהם כללי ההכרה, המדידה וההצגה של תקני ה- IFRS.
- באור זה נערך על בסיס תקני חשבונאות ודיווח כספי בינלאומיים וההבהרות להם (להלן - "תקני IFRS") הידועים כיום, אשר פורסמו ויכנסו לתוקף או הניתנים לאימוץ מוקדם במועד הדיווח השנתי הראשון של הקבוצה לפי IFRS, 31 בדצמבר 2008, על בסיסם נקבעה המדיניות החשבונאית של החברה. תקני ה- IFRS אשר יהיו בתוקף או אשר ניתנים לאימוץ בדוחות הכספיים השנתיים לשנה שתסתיים ב- 31 בדצמבר 2008 כפופים לשינויים ולפרסומן של הבהרות נוספות ולכן לא ניתן לקבוע אותם בוודאות. בהתאם לכך, כללי המדיניות החשבונאית שיושמו לגבי התקופות המוצגות, ייקבעו באופן סופי רק בעת הכנת הדוחות הכספיים הראשונים על פי IFRS ליום 31 בדצמבר 2008.
- הסבר להשפעות המעבר מכללי החשבונאות המקובלים בישראל ל- IFRS על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה, ניתן בטבלאות וביאורים להלן.

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS (המשך)

IFRS	השפעת המעבר ל-IFRS	כללי החשבונאות המקובלים בישראל	IFRS	השפעת המעבר ל-IFRS	כללי החשבונאות המקובלים בישראל	באור	
	31 בדצמבר 2007			1 בינואר 2007			
124,716	-	124,716	28,439	-	28,439		נכסים
119,161	-	119,161	207,071	-	207,071		מזומנים ושווי מזומנים
236	(33,209)	33,445	338	(12,217)	12,555	א'	ניירות ערך סחירים
139,058	-	139,058	40,814	-	40,814		לקוחות ורוכשי נכסים
52,625	-	52,625	50,477	-	50,477		חייבים ויתרות חובה
-	(15,648)	15,648	-	(19,640)	19,640	ז'	צדדים קשורים
554,980	333,345	221,635	405,323	123,532	281,791	א', ב', ג', ד', ט'	מסים נדחים
990,776	284,488	706,288	732,462	91,675	640,787		מלאי בניינים למכירה
							סה"כ נכסים שוטפים
592,602	(32,805)	625,407	450,574	(43,068)	493,642	ב', ד', ז', יג'	מקרעין
18,946	18,946	-	9,540	9,540	-		מסים נדחים
20,995	-	20,995	41,216	-	41,216		חייבים לזמן ארוך
1,777	1,459	318	1,467	1,434	33	ג'	רכוש קבוע
634,320	(12,400)	646,720	502,797	(32,094)	534,891		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
1,625,096	272,088	1,353,008	1,235,259	59,581	1,175,678		סה"כ נכסים

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS (המשך)

IFRS	השפעת המעבר ל-IFRS	כללי החשבונאות המקובלים בישראל	IFRS	השפעת המעבר ל-IFRS	כללי החשבונאות המקובלים בישראל	באור	
	31 בדצמבר 2007			1 בינואר 2007			
88,416	-	88,416	117,124	(8,580)	125,704	ב'	התחייבויות
23,841	-	23,841	11,996	-	11,996		אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
24,025	(1,279)	25,304	10,468	(268)	10,736	י'	צדדים קשורים
14,419	(662)	15,081	9,369	(105)	9,474	ג', ה', י'	קבלנים וספקים
1,769	1,769	-	758	758	-	י'	זכאים ויתרות זכות הפרשות
405,586	359,671	45,915	174,698	122,005	52,693	א', ט'	מקדמות מלקוחות
558,056	359,499	198,557	324,413	113,810	210,603		סה"כ התחייבויות שוטפות
271,085	-	271,085	269,162	-	269,162	ב'	אגרות חוב
229,507	(25,797)	255,304	98,435	(16,940)	115,375	ז'	התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות
-	(13,359)	13,359	-	(16,192)	16,192	ה'	מסים נדחים
314	(869)	1,183	829	(322)	1,151		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
500,906	(40,025)	540,931	368,426	(33,454)	401,880		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,058,962	319,474	739,488	692,839	80,356	612,483		סה"כ התחייבויות
12,600	-	12,600	12,600	-	12,600		הון עצמי
226,166	-	226,166	226,166	-	226,166		הון מניות
-	(2,951)	2,951	-	(939)	939	ח'	פרמיה
-	(30,000)	30,000	-	(12,000)	12,000	ו'	קרן הון
327,368	(14,435)	341,803	303,654	(7,836)	311,490	יד'	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן
566,134	(47,386)	613,520	542,420	(20,775)	563,195		עודפים
							סה"כ הון עצמי

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS (המשך)

התאמת הרווח לשנת 2007

IFRS	השפעת המעבר IFRS - ל	כללי החשבונאות המקובלים בישראל	ביאור	
208,095	(241,400)	449,495	א'	הכנסות מעסקות בניה ומקרקעין
137,436	(210,962)	348,398	א', ה', יא'	עלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין
70,659	(30,438)	101,097		רווח גולמי
8,416	8,416	-	ג'	הוצאות מכירה ושיווק
8,587	1,258	7,329	ה', יא'	הוצאות הנהלה וכלליות
614	-	614		הכנסות אחרות
54,270	(40,112)	94,382		רווח והפסד תפעולי
26,227	(3,016)	29,243	ב', ד', יב'	הוצאות מימון
(19,355)	-	(19,355)	יב'	הכנסות מימון
6,872	(3,016)	9,888		עלויות מימון, נטו
13,614	(10,567)	24,181	א', ב', ג', ד', ה'	מסים על הכנסה
33,784	(26,529)	60,313		רווח נקי לשנה
2.68	(2.11)	4.79		רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

ביאורים להתאמת ההון

השפעתן של ההתאמות המתוארות להלן על יתרת העודפים מפורטות בביאור יד' להלן.

(א) על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמיים מתבצעת לאורך תקופת הקמת הדירות בכפוף לכך ששיעור ההשלמה של הפרויקט הגיע או עלה על 25% ותמורת המכירות שנצברו שווה או עלתה על 50% מסך הכנסות הפרויקט. בהתאם ל-IFRS, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמיים תהיה עם מסירת הדירות לרוכשים. כתוצאה מכך, ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 גדל מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 77,345 אלפי ש"ח וכ- 292,796 אלפי ש"ח, גדלו המקדמות מלקוחות בסך של כ- 73,231 אלפי ש"ח, וכ- 293,639 אלפי ש"ח, קטנו לקוחות ורוכשי נכסים בסך של כ- 12,217 אלפי ש"ח וכ- 33,209 אלפי ש"ח, גדלו המסים הנדחים בסך של כ- 2,350 אלפי ש"ח וכ- 9,194 אלפי ש"ח וקטנה יתרת העודפים בסך של כ- 5,753 אלפי ש"ח וכ- 24,858 אלפי ש"ח, בהתאמה. בנוסף, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 חל קיטון בהכנסות ממכירות של כ- 241,400 אלפי ש"ח, קיטון בעלות המכר של כ- 209,052 אלפי ש"ח וקיטון בהוצאות המס של כ- 6,844 אלפי ש"ח.

(ב) על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, עסקאות קומבינציה הוצגו בסכום העלות החזויה של שירותי הבניה. שינויים באומדן העלות של שירותי הבניה במהלך הביצוע של הפרויקט נזקפו גם הם לעלויות הפרויקט. תחת ה-IFRS, הוצגו מחדש עסקאות קומבינציה כאמור לפי השווי ההוגן של העסקה, במועד ביצוע החלפה. בעסקאות קומבינציית תקבולים, במסגרתן מתחייבת החברה למסירת מזומן בגובה המחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדדת מחדש ההתחייבות הפיננסית האמורה לפי תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים כאשר הם מהווים בריבית המקורית של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. כתוצאה מכך, ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 קטנה ההתחייבות למוכרי מקרקעין והלוואות בסך של כ- 25,520 אלפי ש"ח וכ- 25,797 אלפי ש"ח, גדל מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 14,251 אלפי ש"ח וכ- 1,255 אלפי ש"ח, קטנו המקרקעין בסך של כ- 47,016 אלפי ש"ח וכ- 42,055 אלפי ש"ח, גדלו המסים הנדחים בסך של כ- 230 אלפי ש"ח וכ- 3,214 אלפי ש"ח וקטנה יתרת העודפים בסך של כ- 7,016 אלפי ש"ח וכ- 11,789 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 נזקפו הוצאות מימון בסך של כ- 7,757 אלפי ש"ח והוקטנו הוצאות המס בכ- 2,984 אלפי ש"ח בגין שיערוך התחייבויות בעסקאות קומבינציית תקבולים לשווי ההוגן. בנוסף מיינו חלויות שוטפות בסך של כ- 8,580 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 בגין עסקאות קומבינציה מסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי לסעיף התחייבויות למוכרי מקרקעין.

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS (המשך)

(ג) על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, הוצאות מכירה מסוימות בגין מכירת דירות הונו למלאי בניינים למכירה. על פי ה-IFRS, הוצאות אלו נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן. כמו כן, הוצאות מסוימות סווגו לרכוש קבוע. כתוצאה מכך ליום 1 בינואר וליום 31 בדצמבר 2007 קטנה יתרת מלאי בניינים למכירה בסך של כ- 23,759 אלפי ש"ח וכ- 39,130 אלפי ש"ח, גדל הרכוש הקבוע בסך של 1,434 אלפי ש"ח, וכ- 1,459 אלפי ש"ח, גדלה יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 1 בינואר 2007 בסך של כ-533 אלפי ש"ח גדלו המסים הנדחים בסך של כ-6,629 אלפי ש"ח וכ- 10,171 אלפי ש"ח, וקטנה יתרת העודפים בסך של 16,229 אלפי ש"ח וכ- 27,500 אלפי ש"ח, בהתאמה. בנוסף, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 חל גידול בהוצאות מכירה ושיווק בסך של כ- 8,416 אלפי ש"ח וקיטון בהוצאות המס בסך של כ- 3,543 אלפי ש"ח.

(ד) על פי כללי החשבונאות המקובלים בישראל, החברה אינה מהוננת עלויות אשראי למקרקעין ולמלאי בניינים למכירה מכיוון שאינם עומדים בהגדרת "נכס כשיר" על פי הגדרתו בתקן חשבונאות מס' 3 של המוסד הישראלי לתקינה, והן נזקפות לרווח והפסד במועד התהוותן. על פי ה-IFRS, ניתן להוון עלויות אשראי לנכסים כשירים או לזקוף אותן לרווח והפסד במועד התהוותן כאשר מלאי בניינים למכירה וקרקעות מהווים "נכס כשיר" כהגדרתו בתקינה הבינלאומית. החברה בחרה להוון עלויות אשראי לנכסים כשירים היות והיוון כאמור מביא לדעת החברה להקבלה תקופתית נכונה יותר בין ההוצאות לבין התועלת המופקת מהנכס. כתוצאה מכך, ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 גדל מלאי בניינים למכירה בסך של 6,921 אלפי ש"ח, וכ- 12,392 אלפי ש"ח, גדלו המקרקעין בסך של כ-3,949 אלפי ש"ח וכ- 9,250 אלפי ש"ח, קטנו המסים הנדחים בסך של כ-2,994 אלפי ש"ח וכ- 5,658 אלפי ש"ח, וגדלה יתרת העודפים בסך של כ-7,876 אלפי ש"ח וכ- 15,983 אלפי ש"ח, בהתאמה. במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 חל קיטון בהוצאות המימון בסך של כ- 10,773 אלפי ש"ח וגידול בהוצאות המס בסך של כ- 2,664 אלפי ש"ח.

(ה) בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל, התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד מוכרות על בסיס החבות המלאה, בהנחה שכל העובדים יפוטרו בתנאים המזכים אותם בפיצויים מלאים ללא התחשבות בשיעורי היוון, שיעורי עלויות שכר בעתיד ועזיבות עתידיות. כמו כן, התחייבויות בגין חופשה ומחלה חושבו בהתבסס על אומדני ניצול ופדיון, בהתאמה. במועד המעבר ל-IFRS, נמדדות כל ההתחייבויות נטו בגין הטבות לעובדים לאחר פרישה שהינן בגין תכניות הטבה אחרות לזמן ארוך בהתאם להוראות IAS 19 בדבר הטבות לעובדים. הטבות לאחר פרישה שהינן בגין תכניות הטבה מוגדרות נמדדות בהתבסס על אומדנים אקטואריים וסכומים מהוונים. הפרש המדידה ליום 1 בינואר 2007, שהסתכם לסך של כ- 347 אלפי ש"ח, נזקף ליתרת עודפים (נטו ממס). השפעת המעבר ל-IFRS ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 התבטאה בקיטון בהתחייבות להטבות לעובדים בסך של כ- 322 אלפי ש"ח ובסך של כ- 869 אלפי ש"ח, בקיטון ביתרת זכאים ויתרות זכות בסך של כ- 148 אלפי ש"ח וכ- 172 אלפי ש"ח ובקיטון במסים נדחים בסך של כ- 123 אלפי ש"ח וכ- 264 אלפי ש"ח בהתאמה, כמו כן, חל קיטון בהוצאות שכר בסעיף עלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין ובסעיף הוצאות הנהלה וכלליות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 בסך של כ- 207 אלפי ש"ח וכ- 445 אלפי ש"ח, בהתאמה וגידול בהוצאות המס בסך של כ- 140 אלפי ש"ח החברה בחרה להכיר ברווחים והפסדים אקטואריים ישירות בהון העצמי לסעיף העודפים, בהתאם לחלופות הקיימות ב- IAS 19, מאחר ולפי חלופה זו המאזן משקף את השווי ההוגן הנאות של ההתחייבויות נטו לעובדים לתאריך החתך וכמו כן, על פי חלופה זו, דוח רווח והפסד משקף באופן נאות יותר את תוצאות פעילותה של החברה כך שנמנעת תנודתיות בגין רווחים והפסדים אקטואריים. בהתאם, הכירה החברה בהפסדים אקטואריים בסך של כ- 81 אלפי ש"ח ישירות בסעיף העודפים, במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007.

(ו) בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים בישראל, דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן ועד לתאריך אישור הדוחות הכספיים הוצג במסגרת ההון העצמי כמרכיב נפרד שכונה "דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן", כנגד קיטון ביתרת העודפים. תחת ה-IFRS, יש לתת גילוי בלבד בדבר דיבידנד כאמור ולא לבצע כל סיווג בהון. בהתאם, ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 גדלה יתרת העודפים והוקטן הדיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן שהוצג בהון העצמי בסך של כ-12,000 אלפי ש"ח וכ- 30,000 אלפי ש"ח בהתאמה.

(ז) על פי כללי חשבונאות המקובלים בישראל, נכסי מסים נדחים סווגו כנכסים שוטפים או בלתי שוטפים, בהתאם לסיווג הנכסים בגינם הם נוצרו. בהתאם ל-IFRS, נכסי מסים נדחים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים, גם אם מועד מימושם חזוי להיות בזמן הקצר. לפיכך, עם המעבר לכללי ה-IFRS, מיינו יתרות נכסי מסים נדחים המוצגים לזמן קצר בסך של כ- 19,640 אלפי ש"ח וכ- 15,648 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007, בהתאמה למסים נדחים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. כמו כן, קוזזו יתרות העתודה למסים נדחים מיתרת המיסים הנדחים לזמן ארוך בסך של כ- 16,192 אלפי ש"ח וכ- 13,359 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007, בהתאמה. היתרה נטו ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של כ- 9,540 אלפי ש"ח וכ- 18,946 אלפי ש"ח, בהתאמה, מוצגת במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS (המשך)

(ח) על פי כללי חשבונאות המקובלים בישראל, מסווגים הוצאות בגין אופציות לעובדים בדוח על השינויים כנגד קרן הון. תחת ה- IFRS בחרה החברה לזקוף את הגידול בהון העצמי בגין רישום הוצאות תשלומים מבוססי מניות לסעיף העודפים. לפיכך עם המעבר ל- IFRS מיינה קרן הון ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בסך של כ- 939 אלפי ש"ח וכ- 2,951 אלפי ש"ח, בהתאמה, מסעיף קרן הון לסעיף עודפים בהון העצמי.

(ט) מקדמות מלקוחות בגין דירות שנמכרו בפרוייקטים בהם טרם הוכרה הכנסה על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל בסך 48,774 אלפי ש"ח וכ- 66,032 אלפי ש"ח ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 בהתאמה, סווגו מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף מקדמות מלקוחות.

(י) על פי IFRS יש להציג הפרשות כסעיף נפרד במאזן. השפעת המעבר ליום 1 בינואר 2007 וליום 31 בדצמבר 2007 התבטאה במיון בסך של כ- 490 אלפי ש"ח מסעיף זכאים ויתרות זכות ומיון בסך של כ- 268 אלפי ש"ח וכ- 1,279 אלפי ש"ח, בהתאמה, מסעיף קבלנים וספקים, לסעיף נפרד במאזן.

(יא) על פי כללי חשבונאות המקובלים בישראל, זקפה החברה עלויות שכר ונלוות מסוימות לעלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין. על פי ה- IFRS סווגה החברה הוצאות שכר ונלוות אלו בסך 1,703 אלפי ש"ח, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007, לסעיף הוצאות הנהלה וכלליות.

(יב) על פי כללי חשבונאות המקובלים בישראל, הוצגו הוצאות מימון והכנסות מימון, נטו בדוח רווח והפסד. על פי ה- IFRS, יש להציג בנפרד הוצאות מימון והכנסות מימון בדוח רווח והפסד, ולכן הוצגו הוצאות מימון בסך של כ- 26,243 אלפי ש"ח והכנסות מימון בסך של כ- 19,355 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007.

(יג) השינויים האמורים הקטינו נכסי מס נדחה כמוצג להלן, בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת ניצולם:

1 בינואר 2007	31 בדצמבר 2007	
19,640	15,648	מיון נכס מס שוטף
(16,192)	(13,359)	קיזוז עתודה למס
2,350	9,194	הכנסות ממכירת דירות
(2,994)	(5,658)	היוון עלויות אשראי
6,629	10,171	ביטול היוון עלויות שיווק
230	3,214	רישום עסקאות קומבינציה לפי שווי הוגן
(123)	(264)	הטבות לעובדים
<u>9,540</u>	<u>18,946</u>	

השפעת המעבר ל- IFRS על דוח רווח והפסד לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2007, היתה הקטנת הוצאות המס, שדווחו בעבר בגין התקופה, בסך של 10,567 אלפי ש"ח.

(יד) השפעת ההתאמות האמורות על יתרת העודפים:

1 בינואר 2007	31 בדצמבר 2007	
347	777	הטבות לעובדים
(5,753)	(24,858)	הכנסות ממכירת דירות
(16,229)	(27,500)	ביטול היוון עלויות שיווק
7,876	15,984	היוון עלויות אשראי
(7,016)	(11,789)	רישום עסקאות קומבינציה לפי שווי הוגן
12,000	30,000	דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן
939	2,951	כתבי אופציה לעובדים
<u>(7,836)</u>	<u>(14,435)</u>	סה"כ התאמת ההון
<u>(7,836)</u>	<u>(14,435)</u>	מיוחס להון עצמי

באור 29 - הסבר בנוגע להשפעות המעבר ל- IFRS (המשך) התאמות שיקבלו ביטוי במסגרת אימוץ תקני חשבונאות חדשים בישראל בשנת 2007: (המשך)

(טו) הטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים צמודי מדד:

בחברה קיימות יתרות של מכשירים פיננסיים צמודי מדד. לדעת הנהלת החברה, בהסתמך על טיוטת נייר העמדה שפרסם המוסד לתקינה, קיימות מספר חלופות אפשריות לטיפול החשבונאי במכשירים פיננסיים צמודי מדד. לצורך עריכת ביאור זה אימצה החברה טיפול חשבונאי לפיו ערך המכשיר בספרים והתשלומים הנובעים ממנו משוערכים בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית המדד בפועל, ולפיכך אין צורך בהתאמה בין ערך המכשירים בהתאם לתקינה הישראלית לבין ערכם בהתאם לתקינה הבינלאומית. נושא מדידת מכשירים פיננסיים צמודי מדד בהתאם לתקינה הבינלאומית נמצא בבחינה ובמסגרת זו הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות תפנה לוועדה לפרשנויות של דיווח כספי (IFRIC), על מנת לקבל את עמדתם לגבי הטיפול החשבונאי בהתחייבויות ובנכסים צמודי מדד בהתאם לתקינה הבינלאומית.

לאור האמור, יתכן ויקבע כי הטיפול החשבונאי האמור אינו אפשרי תחת הוראות התקינה הבינלאומית וכי טיפול חשבונאי אחר, לפיו יש לקחת את ציפיות האינפלציה בחשבון במדידת המכשיר הפיננסי, יהיה נאות יותר (לעניין זה, ראה הוראות 7AG ו 8AG לתקן בינלאומי מספר 39). במידה ואכן יקבע כן, תידרש החברה לבחון את המשמעות של החלטה כאמור, לרבות הוראות מעבר, אם וככל שתקבענה, על דוחותיה הכספיים והביאורים הנלווים להם, כפי שפורסמו ויפורסמו עד קבלת ההחלטה, לפי התקינה הבינלאומית.

באור 30 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס

א. כללי חשבונאות ששימשו להצגת נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס:

1. דוחות כספיים אלה נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

2. הדוחות הכספיים לא כוללים יתרות בגין מסים נדחים.

ב. מאזנים ליום 31 בדצמבר

2006	2007	
		רכוש שוטף
28,439	124,716	מזומנים ושווי מזומנים
207,071	119,161	ניירות ערך סחירים
12,555	33,445	לקוחות ורכשי נכסים
40,664	138,908	חייבים ויתרות חובה
50,477	52,625	צדדים קשורים
266,647	211,227	מלאי בניינים למכירה
<u>605,853</u>	<u>680,082</u>	
424,115	566,958	מקרקעין
41,216	20,995	חייבים לזמן ארוך
33	318	רכוש קבוע
<u>1,071,217</u>	<u>1,268,353</u>	
		התחייבויות שוטפות
125,704	88,416	אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
11,996	23,841	צדדים קשורים
10,736	25,304	קבלנים וספקים
9,474	15,084	זכאים ויתרות זכות
49,171	42,393	מקדמות מלקוחות
<u>207,081</u>	<u>195,038</u>	
269,162	271,085	התחייבויות לזמן ארוך
115,375	255,304	אגרות חוב
1,151	1,183	התחייבויות למוכרי מקרקעין והלוואות
<u>385,688</u>	<u>527,572</u>	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
478,448	545,743	הון עצמי
<u>1,071,217</u>	<u>1,268,353</u>	

באור 30 - נתונים בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)

ג. דוחות רווח והפסד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2006	2007	
147,735	449,495	הכנסות מעסקות בניה ומקרקעין
115,951	332,587	עלויות והוצאות בעסקות בניה ומקרקעין
31,784	116,908	רווח גולמי
6,972	7,329	הוצאות הנהלה וכלליות
24,812	109,579	רווח מפעולות לפני מימון
5,739	9,888	הוצאות מימון, נטו
19,073	99,691	רווח מפעולות אחרי מימון
5,376	614	הכנסות אחרות, נטו
24,449	100,305	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
1,385	23,022	הוצאות מסים על ההכנסה
23,064	77,283	רווח מפעולות נמשכות
5,475	-	רווח מפעילות מופסקת, נטו
28,539	77,283	רווח נקי לשנה

ד. דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	עודפים	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן	קרן הון	פרמיה	הון מניות	
283,130	266,179	-	16,951	-	- (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2006
-	(10,000)	-	-	-	10,000	שינויים בשנת 2006: חלוקת מניות הטבה
(62,926)	(45,975)	-	(16,951)	-	-	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
228,766	-	-	-	226,166	2,600	הנפקת מניות
939	-	-	939	-	-	זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה לעובדים
28,539	28,539	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
-	(12,000)	12,000	-	-	-	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן
478,448	226,743	12,000	939	226,166	12,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2006
2,012	-	-	2,012	-	-	זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה לעובדים
(12,000)	-	(12,000)	-	-	-	דיבידנד ששולם
77,283	77,283	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
-	(30,000)	30,000	-	-	-	דיבידנד מוצע לאחר תאריך המאזן
545,743	274,026	30,000	2,951	226,166	12,600	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

* פחות מ-1 אלפי ש"ח.

