



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2013

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

12.3.2014

י' אדר ב' תשע"ד

דוח דירקטוריון

לשנת 2013

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2013 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970.

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

1.1 תחום הפעילות

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

1.2 תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה בשנת 2013 הסתכמו לסך של כ- 770 מיליון ש"ח לעומת כ- 725 מיליון ש"ח וכ- 690 מיליון ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2013 הסתכם לסך של כ- 150 מיליון ש"ח לעומת כ- 165 מיליון ש"ח וכ- 149 מיליון ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2013 הסתכם לסך של כ- 81 מיליון ש"ח לעומת כ- 128 מיליון ש"ח וכ- 114 מיליון ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.

הירידה ברווח התפעולי בשנת 2013 נובעת, בין היתר, מהפרשה לירידת ערך נכס פיננסי שזקפה החברה בדוחותיה הכספיים ברבעון השני של שנת 2013. לפרטים נוספים ראו סעיף 9.7 להלן.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2013 הסתכם לסך של כ- 44 מיליון ש"ח לעומת כ- 80 מיליון ש"ח וכ- 78 מיליון ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.

1.3 צבר פרויקטים

ליום 31.12.2013 מצויות בביצוע 1,112 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 242 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.13 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.13	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.12.13	חלק החברה	שם הפרויקט
2014	58,355	55	57	50%	שער הים 8
2014	89,812	96	120	50%	עיר ימים 2
2014	59,424	56	58	50%	שער הים 1
2014	18,661	38	63	50%	סביוני ים 25
2014	136,298	112	112	100%	סביוני TLV
2014	16,479	34	56	50%	סביוני ים 24
2015	81,705	38	76	50%	סביוני רמת אביב 10
2015	27,348	36	57	50%	שער הים 6
2015	57,729	51	112	66.7%	סביוני ארנונה A
2015	136,662	57	144	100%	חצר הנביאים
2015	72,362	37	49	100%	גני סביון 122
2015	45,194	23	52	100%	גני סביון 124
2015	15,148	8	80	100%	גני סביון 121
2016	-	-	76	100%	גני סביון 123
	815,177	641	1,112		סה"כ

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע⁵:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.13 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ⁶ ליום 31.12.13	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.12.13	חלק החברה	שם הפרויקט
2016	26,872	17	49	100%	Space 3
2016	16,875	22	84	50%	סביוני נצר סירני 27,28,29
2016	101,473	45	109	100%	סביון במשתלה א'
	145,220	84	242		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,354 יח"ד, מתוכן נמכרו 725 יח"ד.

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה). כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה.
³ כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
⁴ המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצויינים בטבלה זו.
⁵ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2014. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.
⁶ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2013</u>	
2,302,211	2,608,556	סך המאזן
340,575	451,108	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
		מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
186,850	183,278	בחשבונות ליווי
1,036,800	1,014,333	מלאי בניינים למכירה
59,120	45,297	חייבים ויתרות חובה
512,604	745,305	מלאי מקרקעין
		השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות
96,504	119,121	לפי שיטת השווי המאזני
69,758	50,114	נכסים בלתי שוטפים אחרים
		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
427,580	448,151	אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
267	212	אשראי מצדדים קשורים
538,018	619,515	מקדמות מלקוחות
228,675	314,576	התחייבויות שוטפות אחרות
435,304	532,641	התחייבויות שאינן שוטפות
672,367	693,461	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים - הגידול בסעיפים מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מתמורה מהרחבת אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') ראו סעיף 8.8 להלן.

מלאי מקרקעין – הגידול במלאי מקרקעין ליום 31.12.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בשכונת המשתלה בתל אביב בסך כולל של כ-230 מיליון ש"ח וכן מתשלום על חשבון רכישת מקרקעין בחדרה בסך כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח. החברה מימנה את רכישת המקרקעין מהונה העצמי וכן באמצעות הלוואות מתאגיד בנקאי.

השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הגידול ליום 31.12.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מהנפקת שטר הון לחברה על ידי גבעת שמואל החדשה. לפרטים נוספים ראו באור 10ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

נכסים בלתי שוטפים אחרים - הקיטון ליום 31.12.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מהפרשה להפסד מירידת ערך פיננסי. לפרטים ראו באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

התחייבויות שוטפות אחרות - הגידול ליום 31.12.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מרישום התחייבות למוכרי מקרקעין, במסגרת ההתחייבויות השוטפות, כנגד מלאי בניינים למכירה בשנת 2013 בסך של כ- 87 מיליון ש"ח.

אגרות חוב - הגידול באגרות חוב ליום 31.12.2013 לעומת 31.12.2012 נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') ראו סעיף 8.8 להלן.

3. תוצאות פעילות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
499,550	604,386	721,001	הכנסות ממכירת דירות למגורים
155,578	30,762	12,725	הכנסות ממכירת מקרקעין
-	-	20,865	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
22,253	78,611	6,249	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ואחרים
12,553	11,048	8,661	הכנסות מדמי ניהול
689,934	724,807	769,501	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
541,117	559,707	619,404	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
148,817	165,100	150,097	רווח גולמי
21,455	25,431	32,553	הוצאות מכירה ושיווק
14,143	12,325	16,374	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	20,492	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
113,717	127,614	80,969	רווח תפעולי
12,006	8,587	14,550	הוצאות מימון, נטו
23,752	32,723	17,172	מסים על ההכנסה
77,649	80,134	43,694	רווח לשנה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

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

להלן פירוט לגבי יחידות דיור שביצוען הסתיים ונמסרו לרוכשים בשנת 2013:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 31.12.2013
ג' החדשה 22-23	50%	90	25	2
לב הסביונים 111	100%	80	1	-
מגדלי הסביונים 3	50%	70	-	1
סביון פלטינום	50%	66	2	-
סביוני נתניה בנין 15	100%	26	1	-
סביוני רמת אביב 5	50%	47	7	8
סביוני רמת אביב 9	50%	24	6	-
סביוני רמת אביב 8	50%	21	1	-
סביוני רמת אביב 6	50%	46	40	6
הרב קוק 7	77.5%	131	99	32
עיר ימים 1	50%	120	5	5
שער הים 7	50%	58	56	2
תלמי מנשה 101	100%	35	1	-
תלמי מנשה 200	100%	33	1	-
תלמי מנשה 300	100%	33	1	-
סביוני ים 27	50%	63	16	-
סביוני ים 26	50%	63	59	4
סביוני נצר סירני 20-22	50%	108	32	-
לב הסביונים 11	100%	79	78	1
לב הסביונים 12	100%	78	77	1
סביוני ים 23	50%	58	10	48
סביוני נצר סירני 18-19	50%	72	31	41
תלמי מנשה 400	100%	44	10	34
סה"כ			559	185

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 561 יחידות דיור.

¹ ליום 31.12.2013 יתרת יח"ד לאכלוס כוללת 39 יח"ד, אשר טרם נמכרו ע"י החברה וכן 146 יח"ד, אשר חלק החברה בשווי החוזי של המכירות ליום 31.12.2013 בגין הסתכם לסך של כ-165 מיליון ש"ח.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2013 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	136,357	584,644	721,001	מכירת דירות למגורים
47%	9,790	11,075	20,865	מכירת שטחי מסחר
31%	3,958	8,767	12,725	מכירת מקרקעין
	-	6,249	6,249	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
	8,661	-	8,661	קומבינציית דירות
	(8,669)	8,669	-	דמי ניהול
20%	<u>150,097</u>	<u>619,404</u>	<u>769,501</u>	שכר ואחרות
				סה"כ

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

אחוז רווח

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

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2011 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	121,400	378,150	499,550	מכירת דירות למגורים
13%	20,233	135,345	155,578	מכירת מקרקעין
	-	22,253	22,253	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
	12,553	-	12,553	קומבינציית דירות
	(5,369)	5,369	-	דמי ניהול
22%	<u>148,817</u>	<u>541,117</u>	<u>689,934</u>	שכר ואחרות
				סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013	החברה
475	527	מס' יח"ד
830	1,013	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
507	716	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
		אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
15	18	מס' יח"ד

3.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 32,553 אלפי ש"ח לעומת כ- 25,431 אלפי ש"ח וכ-21,455 אלפי ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה. העלייה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בעמלות מכירה, המיוחסות לדירות שאוכלסו בתקופת הדוח, וכן מהוצאות פרסום בגין החדרת אתרים חדשים.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר נזקפות לרווח והפסד במועד מסירת הדירות לרוכשים.

3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 16,374 אלפי ש"ח לעומת כ-12,325 אלפי ש"ח וכ-14,143 אלפי ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.

3.5. הפסד מירידת ערך נכס פיננסי

לפרטים בדבר הפסד מירידת ערך פיננסי ראו באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013

3.6. עלויות מימון, נטו

עלויות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 14,550 אלפי ש"ח, לעומת כ-8,587 אלפי ש"ח וכ-12,006 אלפי ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה. הגידול בעלויות המימון, נטו לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בעלויות האשראי המוכרות לרווח והפסד במועד היווצרותן, מגידול בהוצאות המימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים, הצמודות למדד המחירים לצרכן (עלייה של 1.9% על בסיס "מדד ידוע", לעומת עלייה של 1.4% בתקופה

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

המקבילה אשתקד), מהוצאות מימון בגין אגרות חוב (סדרה ב'), אשר הונפקו בחודשים אפריל 2012 ו-נובמבר 2013.
 על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) שינויים בשווי ההוגן של התחייבות בגין מוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים נזקפים לדוח רווח והפסד.

3.7 מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 17,172 אלפי ש"ח לעומת כ- 32,723 אלפי ש"ח וכ-23,752 אלפי ש"ח בשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.
 בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים". לפרטים נוספים בדבר העלאת מס החברות ראו באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.

3.8 להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2013 (באלפי ש"ח)

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
769,501	288,480	197,651	160,038	123,332	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
619,404	240,340	164,912	126,077	88,075	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
150,097	48,140	32,739	33,961	35,257	רווח גולמי
80,969	33,512	21,841	1,573	24,043	רווח תפעולי
(14,550)	(1,528)	(6,745)	(4,662)	(1,615)	הוצאות מימון, נטו
43,694	21,996	10,837	(4,179)	15,040	רווח נקי (הפסד)

4. רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח)

רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לבין הש"ח

-10%	-5%	שווי הוגן	+5%	+10%	
(1,214)	(607)	12,144	607	1,214	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

רגישות לשינויים בריבית השקלית צמודת מדד

-50%	-10%	-5%	שווי הוגן	+5%	+10%	+50%	
(9,245)	(1,790)	(891)	(336,865)	884	1,761	8,522	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

רגישות לשינויים במרווח הריבית השקלית המשתנה

-50%	-10%	-5%	שווי הוגן	+5%	+10%	+50%	
3	1	-	4,969	-	(1)	(3)	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

רגישות לשינויים בריבית הדולרית

-50%	-10%	-5%	שווי הוגן	+5%	+10%	+50%	
31	6	3	2,705	(3)	(6)	(31)	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

-2%	-1%	שווי הוגן	+1%	+2%	
(2,081)	(1,041)	(4,039)	1,041	2,081	מכשירים למטרות הגנה לא מוכרים חשבונאית
9,546	4,774	(477,344)	(4,774)	(9,546)	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

רגישות לשינויים במדד תשומות הבנייה

-2%	-1%	שווי הוגן	+1%	+2%	
1,681	841	(84,070)	(841)	(1,681)	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

רגישות לשינויים במחירי מניות

-2%	-1%	שווי הוגן	+1%	+2%	
(13,773)	(6,887)	137,730	6,887	13,773	מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה

עיקר החשיפה של החברה לשינויים בשווי ההוגן נובעת מאגרות חוב והלוואות מאחרים שהינן צמודות למדד המחירים לצרכן. עלייה בשיעור של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ-4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר חשיפת החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם, ראו סעיף 10 להלן.

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2013, כדלקמן:

אלפי ₪	%	
693,461	27%	הון עצמי
532,641	20%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,382,454	53%	התחייבויות שוטפות
<u>2,608,556</u>	100%	

5.2. כ- 27% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. השקעות החברה במלאי בניינים למכירה ובמלאי מקרקעין הגיעו לסך של כ- 1,759,638 אלפי ש"ח, המהווים כ- 67% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2013 הגיע ל- 1.23 (לעומת 1.36 ליום 31.12.2012).

5.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2013 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
43,694	רווח לשנה
<u>37,178</u>	התאמות
80,872	מזומנים נטו מפעילות שוטפת
122,435	תמורה, נטו, מהנפקת אגרות חוב
4,209	קיטון במזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
16,819	מכירה עצמית של מניות החברה
2,992	הלוואות שניתנו, נטו
<u>290,190</u>	קיטון בהון חוזר
<u>517,517</u>	סה"כ מקורות השימוש במזומנים
54,461	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
260,113	עליה במקרקעין
40,000	דיבידנד ששולם לבעלי המניות
3,000	רכישת חברה מאוחדת
29,301	גידול בבטוחות סחירות, נטו
3,566	גידול ברכוש קבוע
26,938	ריבית ששולמה, נטו
3,821	השקעה בחברות מוחזקות
62	קיטון ביתרות עם קבוצת אפריקה ישראל
18,278	מס הכנסה ששולם, נטו
<u>77,977</u>	גידול ביתרות המזומנים
<u>517,517</u>	סה"כ שימושים

- 5.4. לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 21 להלן.
- 5.5. להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח):

<u>ליום 31 דצמבר</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>2012</u>	<u>2013</u>	
22,569	100,546	מזומנים ושווי מזומנים
186,850	183,278	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
318,006	350,562	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

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

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

6. דיבידנדים

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

בישיבתו מיום 12.3.2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח לבעלי המניות מתוך הרווחים הצבורים הראויים לחלוקה של החברה. הדיבידנד ישולם בחודש אפריל 2014.

7. תכנית רכישה

ביום 27.8.2013, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית, של מניות החברה במסגרתה תירכשנה על ידי החברה ו/או תאגידים בבעלותה המלאה מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "התוכנית").

התוכנית תעמוד בתוקף החל מיום 1.9.2013 ועד ליום 31.8.2014. נכון למועד אישור דוח זה, לא רכשה החברה מניות במסגרת התוכנית.

ביום 28.11.2013, מכרה החברה, בעסקה מחוץ למסחר בבורסה, 309,422 מניות המהוות 2.46% מהון המניות המונפק של החברה (שהיוו את כל ההון הרדום של החברה) בתמורה לסך של כ-16.8 מיליון ש"ח.
לפרטים ראו בדוח המייד, שפרסמה החברה ביום 28.11.2013 (מס' אסמכתא -01-2013-207633). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 8.1 לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם עם דניה סיבוס, לפיו רכשה החברה מדניה סיבוס 100% מהון המניות המונפק של אפריקה 38 בע"מ, ראו סעיף 8.2.7 לפרק א' לדוח התקופתי. ובאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.
- 8.2 ביום 11.2.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת שלה, את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בקשר עם פרויקט גני סביון בהיקף כולל של כ- 319 מיליון ש"ח. לפרטים ראו סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 8.3 ביום 18.4.2013 אישרה מידרוג מחדש דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב') שבמחזור. ביום 27.10.2013 הדירוג אושר מחדש.
- 8.4 ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם שירותי קבלנות לעבודות שלד במרתף עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר לפרויקט סביון ארנונה. לפרטים ראו סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 8.5 ביום 28.4.2013 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר לפרויקט סביון רמת אביב. לפרטים ראו סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 8.6 ביום 2.9.2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי קבלנות עם דניה סיבוס (חברת האם של החברה), בקשר עם פרויקט סביון ארנונה. לפרטים נוספים סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי.
- 8.7 לפרטים בדבר הפסד מירידת ערך פיננסי בקשר עם התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ - מקב"ת גני יהודה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2013.
- 8.8 ביום 29.10.2013 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 28.10.2013, בהתאם לתשקיף המדף של החברה מיום 29.8.2013, 147,373,000 אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הרחבה של סדרה זו.

תמורת ההנפקה (ברוטו) הסתכמה לסך של כ- 168,150 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 166,600 אלפי ש"ח. הריבית האפקטיבית ליום ההנפקה בגין אגרות החוב, כולל אגרות החוב הנוספות, הינה כ-3.72%.
לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') ראו באור 19א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013.

8.9. לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס, בקשר לבניין השלישי בפרויקט ספייס בפתח תקווה של החברה. ראו סעיף 15.5 לפרק א' לדוח התקופתי.

8.10. לפרטים בקשר עם אישור מדיניות התגמול של החברה, תשלום רכיב המענק שבשיקול דעת בגין שנת 2012 למנכ"ל החברה ואישור תכנית תגמול לשנת 2013 למנכ"ל החברה ראו סעיף 14.6 לפרק א' לדוח התקופתי.

8.11. לפרטים בדבר אישורה למתן תוקף של תב"ע מתוקנת בהיקף של 600 יח"ד בפרויקט גבעת שמואל החדשה בחודש דצמבר 2013, ראו באור 10ה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

9. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

כללי

"סיכון שוק" – סיכון לתוצאות העסקיות, להון העצמי, לתזרימי המזומנים או לערך החברה, הנובע משינויים בריבית, שערי חליפין, אינפלציה, מחירי חומרי גלם, מחירים אחרים, מחירי ניירות ערך בארץ ובחו"ל ומדדים כלכליים המשפיעים מהותית על נכסי החברה או על התחייבויותיה לרבות התחייבויות החברה לספקים, חובות לקוחות לחברה ונכסים והלוואות אחרים.

10. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק

10.1. להלן פירוט סיכוני שוק עיקריים, שהחברה חשופה להם במהלך פעילותה:

א. סיכוני מטבע-

1. נכון למועד הדוח אין לחברה אשראי במטבע זר.
2. החברה מוכרת את הדירות כשמחירה נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. יחד עם זאת, כח הקניה של תושבי חוץ מושפע משער החליפין של המטבעות בארצותיהם לעומת השקל.

ב. **שינויים בעלות תשומות הבניה** - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את פעילותה הן מול קבלני הביצוע והן מול הוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

ג. שינויים בשערי ריביות – החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

ד. שינויים במדד המחירים לצרכן - אגרות חוב של החברה וכן הלוואה בסך 100 מיליון ש"ח שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

ה. שינויים במחירי בטוחות סחירות – לחברה בטוחות סחירות. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

10.2. המדיניות בניהול סיכוני שוק

הלוואות או עסקאות למימון פרויקטים נלקחות או נעשות על ידי החברה בעיקר במטבע שקלי לא צמוד. הלוואות אלו, נושאות ריבית בשיעורים נמוכים ואינן חשופות לעלייה במדד המחירים לצרכן. הלוואות אלו ניתנות לפרעון בכל עת, בהתאם לתזרימי הפרויקט הנגזר מקצב קבלת תקבולי המכירות למול קצב עלויות הבניה.

התקבולים מרוכשי דירות צמודים למדד תשומות הבניה ובכך מקטינה החברה את חשיפתה להשפעת השינוי במדד על עלויות הבניה.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן החברה מתקשרת מעת לעת בעסקאות הגנה על מדד המחירים לצרכן.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים במחירי בטוחות סחירות החברה משקיעה בעיקר באגרות חוב ממשלתיות.

10.3. סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

האחראי על ניהול סיכוני שוק פיננסיים בחברה הוא מר אהרן פרנקל (סמנכ"ל כספים בחברה). בגדר סמכויותיו אחראי מר אהרן פרנקל, בסיוע גורמי מחלקת הכספים, לדיווח הנושא להנהלת החברה והדירקטוריון ולביצוע הנחיותיהם.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, ודיווח ודיון בדירקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו.

10.4. החזקה בנגזרים

ליום 31.12.2013 לחברה פוזיציות בנגזרים. שוויים ההוגן ליום 31.12.2013 הסתכם לסך של כ-4 מיליון ש"ח, המוצגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות.

31.12.2013							
סה"כ	פריטים אחרים	השקעה שוטפת בני"ע	מטבע חוץ	מטבע ישראלי			
			דולר	מדד תשומות הבניה	צמוד מדד	לא צמוד	
							נכסים שוטפים
100,546	-	-	-	-	-	100,546	מזומנים ושווי מזומנים
183,278	47,774	-	374	-	-	135,130	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
350,562	-	89,956	-	-	124,096	136,510	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
45,297	10,733	-	2,826	6,018	1,260	24,460	חייבים ויתרות חובה
1,014,333	1,014,333	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
1,694,016	1,072,840	89,956	3,200	6,018	125,356	396,646	סה"כ נכסים שוטפים
							נכסים לא שוטפים
745,305	745,305	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין
119,121	(8,349)	-	-	-	-	127,470	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,985	19,985	-	-	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
25,133	-	-	9,093	6,001	10,039	-	חייבים לזמן ארוך
4,996	4,996	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
914,540	761,937	-	9,093	6,001	10,039	127,470	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,608,556	1,834,777	89,956	12,293	12,019	135,395	524,116	סה"כ נכסים

31.12.2013							
סה"כ	פריטים אחרים	השקעה שוטפת בני"ע	מטבע	מטבע ישראלי			
			חוץ דולר	מדד תשומות הבניה	צמוד מדד	לא צמוד	
							התחייבויות שוטפות
448,151	-	-	-	-	77,342	370,809	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
19,847	-	-	-	8,486	-	11,361	קבלנים וספקים
44,736	-	-	-	-	3,904	40,832	זכאים ויתרות זכות
176,683	88,336	-	-	87,603	744	-	התחייבויות למוכרי מקרקעין
212	-	-	-	-	-	212	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
62,012	-	-	-	-	-	62,012	הפרשות
619,515	619,515	-	-	-	-	-	מקדמות מלקוחות
11,298	11,298	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
1,382,454	719,149	-	-	96,089	81,990	485,226	סה"כ התחייבויות שוטפות
							התחייבויות לזמן ארוך
386,017	-	-	-	-	386,017	-	אגרות חוב
144,929	-	-	-	-	98,157	46,772	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
1,695	1,695	-	-	-	-	-	התחייבות בגין הטבות לעובדים
532,641	1,695	-	-	-	484,174	46,772	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,915,095	720,844	-	-	96,089	566,164	531,998	סה"כ התחייבויות
693,461	1,113,933	89,956	12,293	(84,070)	(430,769)	(7,882)	סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)

31.12.2012							
סה"כ	פריטים אחרים	השקעה שוטפת בני"ע	מטבע חוץ	מטבע ישראלי			
			דולר	מדד תשומות הבניה	צמוד מדד	לא צמוד	
							נכסים שוטפים
22,569	-	-	146	-	-	22,423	מזומנים ושווי מזומנים
186,850	30,483	-	402	-	-	155,965	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
318,006	-	84,469	-	-	96,049	137,488	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
59,120	11,114	-	152	12,482	1,167	34,205	חייבים
1,036,800	1,036,800	-	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
1,623,345	1,078,397	84,469	700	12,482	97,216	350,081	סה"כ נכסים שוטפים
							נכסים לא שוטפים
512,604	512,604	-	-	-	-	-	מלאי מקרקעין
96,504	(6,134)	-	-	-	-	102,638	השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
17,744	17,744	-	-	-	-	-	נכסי מיסים נדחים
49,333	-	-	11,513	5,954	30,035	1,831	חייבים לזמן ארוך
2,681	2,681	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
678,866	526,895	-	11,513	5,954	30,035	104,469	סה"כ נכסים לא שוטפים
2,302,211	1,605,292	84,469	12,213	18,436	127,251	454,550	סה"כ נכסים
							התחייבויות שוטפות
-	-	-	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
427,580	-	-	-	-	43,442	384,138	קבלנים וספקים
22,197	-	-	-	5,018	-	17,179	זכאים ויתרות זכות
23,667	-	-	-	-	2,202	21,465	התחייבויות למוכרי מקרקעין
132,009	83,125	-	-	48,153	731	-	צדדים קשורים - קבוצת אפריקה ישראל
267	-	-	-	-	-	267	הפרשות
43,788	-	-	-	-	-	43,788	מקדמות מלקוחות
538,018	538,018	-	-	-	-	-	התחייבויות בגין מסים שוטפים
7,014	7,014	-	-	-	-	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
1,194,540	628,157	-	-	53,171	46,375	466,837	התחייבויות לזמן ארוך
							אגרות חוב
278,434	-	-	-	-	278,434	-	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
155,684	-	-	-	-	155,573	111	התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,186	1,186	-	-	-	-	-	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
435,304	1,186	-	-	-	434,007	111	סה"כ התחייבויות
1,629,844	629,343	-	-	53,171	480,382	466,948	סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)
672,367	975,949	84,469	12,213	(34,735)	(353,131)	(12,398)	

10.6 מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק

רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לבין הש"ח

עליה של 10% בשער החליפין	עליה של 5% בשער החליפין	ירידה של 5% בשער החליפין	ירידה של 10% בשער החליפין	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪
37	19	374	19	12,144	607
283	141	2,826	141		
894	447	8,944	447		
1,214	607				
סה"כ					

רגישות לשינויים בריבית השקלית

עליה של 50% בשיעור הריבית	עליה של 10% בשיעור הריבית	עליה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 10% בשיעור הריבית	ירידה של 50% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪
7,536	(754)	1,507	260,606	754	1,507	260,606	884
(36)	(4)	7	1,853	4	7	1,853	
(4)	(1)	1	101	0	1	101	
12,218	1,245	2,485	(484,737)	(1,250)	(2,506)	(484,737)	884
3,880	397	791	(114,688)	(399)	(799)	(114,688)	1,761
8,522	884	1,761	(336,865)	(891)	(1,790)	(336,865)	8,522
סה"כ							

רגישות לשינויים במרווח הריבית השקלית המשתנה

עליה של 50% במרווח הריבית	עליה של 10% במרווח הריבית	עליה של 5% במרווח הריבית	ירידה של 5% במרווח הריבית	ירידה של 10% במרווח הריבית	ירידה של 50% במרווח הריבית	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪
(3)	(1)	(0)	4,969	1	0	4,969	0
(3)	(1)	(0)	4,969	1	0	4,969	0
סה"כ							

רגישות לשינויים בריבית הדולרית

עליה של 50% בשיעור הריבית	עליה של 10% בשיעור הריבית	עליה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 5% בשיעור הריבית	ירידה של 10% בשיעור הריבית	ירידה של 50% בשיעור הריבית	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪
(31)	(6)	(3)	2,705	6	3	2,705	3
(31)	(6)	(3)	2,705	6	3	2,705	3
סה"כ							

רגישות לשינויים בממד המחירים לצרכן

עליה של 2% במדד	עליה של 1% במדד	ירידה של 1% במדד	ירידה של 2% במדד	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪
2,081	1,041	(1,041)	(2,081)	(4,039)	1,041
201	100	(100)	(201)	10,030	100
25	13	(13)	(25)	1,260	13
2,482	1,241	(1,241)	(2,482)	124,096	1,241
(9,695)	(4,847)	4,847	9,695	(484,737)	(4,847)
(78)	(39)	39	78	(3,904)	(39)
(2,482)	(1,241)	1,241	2,482	(124,089)	(1,241)
(7,465)	(3,733)	3,733	7,465	(481,383)	(3,733)
סה"כ					

רגישות לשינויים בממד תשומות הבנייה

עליה של 2% במדד	עליה של 1% במדד	ירידה של 1% במדד	ירידה של 2% במדד	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪
120	60	(60)	(120)	6,018	60
120	60	(60)	(120)	6,001	60
(1,752)	(876)	876	1,752	(87,603)	(876)
(170)	(85)	85	170	(8,486)	(85)
(1,681)	(841)	841	1,681	(84,070)	(841)
סה"כ					

רגישות לשינויים במחירי מניות

עליה של 10% בשערי המניות	עליה של 5% בשערי המניות	שווי הוגן באלפי ₪	רווח (הפסד) מהשינויים באלפי ₪	ירידה של 5% בשערי המניות	ירידה של 10% בשערי המניות
8,996	4,498	89,956	(8,996)	(4,498)	(8,996)
4,777	2,389	47,774	(4,777)	(2,389)	(4,777)
13,773	6,887	137,730	(13,773)	(6,887)	(13,773)

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים נקבע כדלקמן:

1. לכל סעיף מאזני, סך השווי ההוגן כולל רק את סך השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים אשר שווים ההוגן רגיש לאותו גורם שוק, מבחינה מהותית.
2. השווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים לזמן קצר נקבע לפי ערכם הנומינאלי בשקלים או לפי ערכם במט"ח מוכפל בשער החליפין היציג ליום המאזן.
3. השווי של המכשירים הפיננסיים הצמודים למדד נקבע על פי המדד הידוע ליום המאזן.
4. השווי ההוגן של ניירות ערך המוחזקים כהשקעות לזמן קצר נקבע על פי שער הבורסה ליום המאזן.
5. השווי ההוגן של ההלוואות חושב כהיוון תזרים מזומנים עתידי בריבית שנתית, בהתאם לריבית שקיבלה, או שהייתה יכולה לקבל החברה להלוואות לטווחים דומים ליום המאזן.
6. בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות התבצע רק על הרכיב הקבוע בריבית.
7. ניתוח של הלוואות ללא מועד פירעון קבוע, נעשה לפי תחזית הפירעונות של החברה. במידה ולא נקבע לתאריך המאזן מועד פירעון, נלקחה ההלוואה לפי שוויה בספרים.

היבטי ממשל תאגידי

11. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-150 אלפי ש"ח.

12. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 31 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלו 4 החלטות בכתב. ביום 3.3.2013 סיימה הגב' ויקי קידר את כהונתה בחברה כמנהלת אגף הכלכלה בחברה, זאת לאור הגדרה מחדש של הגב' קידר, אשר ממשיכה להיות עובדת החברה, בתפקיד ראש אגף כלכלה.

ביום 1.2.2014 סיים מר שאול דבי את תפקידו בחברה כמבקר פנימי.

ביום 12.2.2014 החל מר עמיחי פייבל את תפקידו בחברה כמבקר פנימי.

ביום 16.2.2014 סיים מר אייל חכם את תפקידו בחברה כסמנכ"ל שיווק וגב' ליאת דנינו-ישראל החלה את תפקידה כסמנכ"ל שיווק ומכירות.

ביום 12.3.2014 אישר דירקטוריון החברה את עדכון שכרו של מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, החל מיום 1.4.2014. לפרטים נוספים ראו סעיף 14.5 לפרק א' לדוח התקופתי.

13. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

13.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים.

קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

13.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.

13.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

13.3.1 אברהם נובוגרוצקי – מכהן כמנכ"ל אפריקה השקעות. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

13.3.2 נדב גרינשפון – סגן יו"ר הדירקטוריון של אפריקה השקעות. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

13.3.3 רונן גינזבורג - מכהן כמנכ"ל דניה סיבוס בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

13.3.4 אמיר דורון – סמנכ"ל כספים ובקרה של דניה סיבוס בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

13.3.5 ורד רז - אביו - משמשת כיועצת פיננסית. לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

13.3.6 מנשה שגיב - מכהן כסמנכ"ל הכספים של אפריקה השקעות. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

14. דיווח על פעילות מבקר פנים

14.1. פרטי המבקר הפנימי:

מחודש יולי 2009 ועד ליום 1.2.2014 כיהן מר שאול דבי (רואה חשבון, MBA) כמבקר הפנימי של החברה (להלן: "המבקר הפנימי").

המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, וחבר לשכת רואי חשבון בישראל. המבקר הפנימי הינו בעל תואר בוגר במימון וחשבונאות מהמכללה למנהל, ובעל תואר מוסמך במימון ובניתוח מערכות מידע מ- Manchester Business School. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי הינו עובד חברת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, המעניק שרותי ביקורת פנים כ"נותן שירותים חיצוני" הן לחברה והן לחברת דניה סיבוס בע"מ (חברת האם של החברה). לדעת הדירקטוריון, אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים של החברה.

החל מיום 12.2.2014 מכהן מר עמיחי פייבל (רואה חשבון, MA במשפטים) כמבקר הפנים של החברה.

14.2. דרך המינוי:

מינוי המבקר הפנימי אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת בחודש אוגוסט 2009. השכלתו, כישוריו, הכרתו את החברה וניסיונו הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי.

מינוי המבקר הפנימי עמיחי פייבל אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת בחודש פברואר 2014.

השכלתו, כישוריו, הכרתו את החברה וניסיונו הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי.

14.3. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

14.4. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית המתפרסת על פני 4 שנים. התוכנית מבוססת על מיפוי שיטתי של היחידות העסקיות השונות המרכיבות את החברה והפעילויות עליהן הן מופקדות.

תוכנית העבודה השנתית, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית.

קביעת נושאי הביקורת השנתיים נעשתה בין השאר בהתחשב הגורמים כדלהלן:

- החשיפה לסיכון של פעילויות נושאים ופעולות.
- קיום בקורות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי על יעילות או חולשות בקורות אלו.
- הסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים.
- ממצאים של ביקורת קודמת והזמן שחלף מביקורת קודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר.
- משמעות ניהולית תפעולית או כלכלית של הנושא מבחינה בקרה פנימית.

תוכנית העבודה השנתית והרב שנתית הוכנה ע"י המבקר תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, נדונה בוועדת הביקורת וקיבלה את אישורה. תוכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים לביקורת אד הוק, במסגרת זו רשאי המבקר עפ"י שיקול דעתו לסטות מתכנית העבודה, באופן בו רשאי לבחון נושאים נוספים שאינם כלולים במסגרת התוכנית השנתית.

14.5. ביקורות בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

14.6. היקף העסקה:

בשנת 2013 היקף שעות הביקורת הסתכם לכ – 1,000 שעות.

14.7. עריכת הביקורת:

המבקר עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

14.8. גישה למידע:

החברה אפשרה למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה לרבות לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

14.9. דין וחשבון המבקר:

דוחות הביקורת מוגשים בכתב למנכ"ל החברה ליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת.

להלן פירוט מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת בתקופת הדיווח.

תאריך דיון	תאריך הגשה	
06/2013	06/2013	דו"ח מס' 1
06/2013	06/2013	דו"ח מס' 2
12/2013	11/2013	דו"ח מס' 3

דוחות ביקורת שעבודה בגין בוצעה במהלך 2013 אך טרם הובאו לדיון אינם מפורטים בטבלה לעיל.

14.10. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנויבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

14.11. תגמול:

המבקר הפנימי הינו עובד אפריקה השקעות, אשר החל מיום 1.7.2011 נותן לחברה שירותי ביקורת פנים במסגרת הסכם הניהול החדש (עובר לכניסתו לתוקף של הסכם הניהול החדש, העניק המבקר הפנימי שירותי ביקורת פנים לחברה במסגרת הסכם הניהול הקודם). לפרטים בדבר הסכם הניהול החדש ראו באור 33 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2013.

להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפנימי אינו מהווה גורם משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת.

15. רואה החשבון המבקר

15.1. שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס

בשנת 2013 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

2012		2013 ¹		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
3,250	495	3,148	475	בריטמן אלמגור זהר ושות'

15.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2012		2013 ²		משרד רואי חשבון
מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מס' שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
-	-	52	20	בריטמן אלמגור זהר ושות'

¹ כולל תשקיף.
² שירותי מס.

15.3. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

16. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הוועדה וחבריה:

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

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 2.3.2014. במסגרת הדיון השתתפו גב' ורד רז - אביו, מר שאול יהלום וגב' שרונה חריש. כמו כן, נכחו בדיון רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, מר אהרן פרנקל, סמנכ"ל הכספים ומר עמיחי פייבל, המבקר הפנימי של החברה. בישיבה נדונה אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות ואומדנים בהם עושה החברה שימוש, שלמות ונאותות הגילוי והמדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי בסוגיות הדיווח המהותיות וגובשו המלצות לדירקטוריון בעניין הליך אישור הדוחות הכספיים.

פירוט התהליכים שננקטו על ידי הוועדה לצורך גיבוש המלצתה לדירקטוריון:

עובר לשיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2013.

במסגרת השיבה הוצגו בפני הנוכחים ובחנו על ידי חברי הוועדה הערכות ואומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הליכי הבקרה הפנימית הקשורות בדיווח הכספי, מדיניות ניהול סיכונים, שלמות ונאותות בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים, נתוני הדוחות הכספיים של החברה, בסולו ובמאוחד.

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

בפני הנוכחים הוצגו מצגות של החברה ושל רואי החשבון.

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

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2013 ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, 8 ימי עסקים קודם לשיבת הדירקטוריון, שהינו פרק זמן סביר להערכת דירקטוריון החברה.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 12.3.2014. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו הפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעה סקירה וניתוח על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה באופן מפורט של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן, בין היתר, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן כאלה, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים ככל שיושמו במסגרת הדוחות הכספיים. במסגרת ישיבת הדירקטוריון נכחו חברי הדירקטוריון הבאים: מר אברהם נובוגרוצקי, יו"ר הדירקטוריון, מר נדב גרינשפון, מר מנשה שגיב, מר רונן גינזבורג, מר אמיר דורון, מר שאול יהלום, גב' ורד רז - אביו וגב' שרונה חריש.

17. מדיניות התגמול

ביום 22.10.2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

לפרטים נוספים ראו הדוח המשלים לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 18.9.2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-149112), לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספח א' לדוח האמור. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

18. דיון ובחינה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים בדבר בחינת דירקטוריון החברה את הקשר בין התגמולים שניתנו בתקופת הדוח לנושאי המשרה הבכירה ולבעלי העניין בחברה, הנזכרים בתקנה 21 בפרק ה- "פרטים נוספים" של הדוח התקופתי, לבין תרומתו של כל אחד מהם לחברה במהלך תקופת הדוח.

18.1. מתכונת הדיון

טרם הדיון בדירקטוריון החברה, נערך דיון מקדים ופרטני בתגמולו של כל אחד מנושאי המשרה הבכירה בחברה במסגרת ועדת התגמול של החברה. ועדת התגמול הינה ועדת דירקטוריון שהוקמה במיוחד לצורך דיון בנושא תגמול בחברה, ואשר על חבריה נמנים שני הדירקטורים החיצונים בחברה, המהווים את רוב חבריה.

בפני חברי ועדת התגמול נסקרו באופן פרטני עיקר תנאי העסקתו של כל אחד מנושאי המשרה הבכירה, כמפורט בתקנה 21 לפרק ה-"פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

כמו כן, נסקרו בפני חברי ועדת התגמול תחומי אחריותם ופעולותיהם של נושאי המשרה הבכירה במהלך תקופת הדוח, ונתונים ביחס לתוצאות פעילותה של החברה בהיבטים שונים הקשורים לתחומי אחריותם ופעולותיהם של נושאי המשרה הבכירה בחברה. בנוסף, הוצגו בפני חברי ועדת התגמול נתונים השוואתיים של תגמול נושאי משרה בכירה בתפקידים מקבילים בחברות ציבוריות בישראל, העוסקות בתחום הפעילות של החברה ובעלות היקפי פעילות בסדרי גודל דומים לאלו של החברה וכן של נושאי משרה בכירה בתפקידים מקבילים בחברות הנמנות על קבוצת החברה.

לאחר הדיון בוועדת התגמול, הופץ חומר הרקע כמפורט לעיל גם לחברי דירקטוריון החברה. במהלך הדיון בדירקטוריון הוצגו בפני חברי הדירקטוריון עיקרי הדיון והמלצותיה של ועדת התגמול בנושא.

בהמשך לאמור לעיל, לאחר דיון בנושא, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את המלצותיה של וועדת התגמול, תוך קביעת עמדתו בשאלת הגינותו וסבירותו של התגמול.

18.2. תמצית הסברי הדירקטוריון

18.2.1 גמול הדירקטורים

לפרטים בדבר התגמול שניתן לדירקטורים בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה-"פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

גמול הדירקטורים משולם לה"ה שאול יהלום, ורד רז - אביו ושרונה חריש (שכן יתר הדירקטורים בחברה מכהנים במסגרת הסכם הניהול הקיים של החברה עם בעלת השליטה בחברה, דניה סיבוס).

יצוין, כי הגמול השנתי והגמול לשיבה המשולם לדירקטורים החיצוניים וכן לדירקטורים שניתן לסווגם כבלתי תלויים הינו בהתאם ל"סכומים הקבועים" על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") והינו בהתאם למדיניות התגמול של החברה. להערכת הדירקטוריון, תקנות הגמול מהוות אמת מידה מקובלת לקביעת גמול דירקטורים בחברות ציבוריות רבות. בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בהיקף מעורבותם של הדירקטורים בפעילות החברה ובאחריות הכרוכה בתפקידם של הדירקטורים בחברה, תגמול זה הינו הוגן וסביר.

18.2.2 דמי ניהול לדניה סיבוס בע"מ

לפרטים בדבר דמי הניהול ששולמו לבעלת השליטה בחברה, דניה סיבוס בע"מ, בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה-"פרטים נוספים" של הדוח התקופתי. להערכת דירקטוריון החברה, דמי ניהול המשולמים לדניה סיבוס אינם עולים על העלות הכרוכה במתן השירותים, מה עוד שהתקשרות החברה בהסכם הניהול אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 25.5.2011. לפיכך, דמי הניהול ששולמו לדניה סיבוס בגין שנת 2013 הינם הוגנים וסבירים.

18.2.3 מר אורן הוד – מנכ"ל החברה

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר הוד בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה-"פרטים נוספים" של הדוח התקופתי. יצוין, כי תנאי כהונתו של מר הוד תואמים את מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה, ולפיכך, לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו הוגן וסביר.

18.2.4 מר אהרן פרנקל – סמנכ"ל כספים

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר פרנקל בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה-"פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

במסגרת הדיון על סבירות תגמולו של מר פרנקל צוין, בין היתר, כי הוביל את שמירת דירוג החברה מול מידרוג בע"מ ל-A2; פעל להשלמת גיוס של אגרות חוב לציבור בסך של כ-168 מיליון ש"ח; הוביל את מכירת המניות הרדומות של החברה; הוביל השלמת הסכמי ליווי בפרויקטים; הוביל מתווה למימון בטוחות לרוכשי דירות ובעלי הקרקע במתכונת ליווי פתוח; פעל לצמצום עלויות מימון ועמלות לבנקים; פיקח על ניהול תיק ההשקעות של החברה; פעל להידוק הפיקוח והבקרה בנושאי תקציב,

תשלומים, גביה, ערביות ועוד; ייצג את החברה בהליכי בוררות שונים.

יצוין, כי תנאי כהונתו של מר פרנקל תואמים את מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה, למעט זכאותו להשלמת הסכום הצבור בגין מרכיב פיצויי פיטורין עד לגובה פיצויי פיטורין על פי חוק, גם במקרה של התפטרות, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם העסקתו.

יצוין כי זכאותו של מר פרנקל להשלמת פיצויי הפיטורין קדמה לאישור מדיניות התגמול. כמו כן, בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, אין בה בכדי לגרוע בזכויותיהם של נושאי המשרה אשר הוענקו ואושרו להם קודם למועד אישור מדיניות התגמול, ולדעת הדירקטוריון אין מדובר בחריגה משמעותית המחייבת התאמה להוראות מדיניות התגמול תוך פגיעה בזכות קיימת של מר פרנקל.

לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, בהתחשב, בין היתר, בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידה ביעדי תכנית העבודה, בפעולותיו של מר פרנקל ובנתוני התגמול ההשוואתיים שהוצגו בפני הדירקטוריון, התגמול שניתן למר פרנקל בגין שנת 2013 הינו הוגן וסביר.

18.2.5 מר אייל חכם – סמנכ"ל שיווק

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר חכם בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה- "פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

יצוין, כי תנאי כהונתו של מר חכם תואמים את מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה, ולפיכך, לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו הוגן וסביר.

18.2.6 מר מיכאל קליין – סמנכ"ל הנדסה

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר קליין בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה- "פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

יצוין, כי תנאי כהונתו של מר קליין תואמים את מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה, ולפיכך, לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו הוגן וסביר.

18.2.7 מר דיוד סוקט – אדריכל ראשי

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר סוקט בגין שנת 2013, ראו תקנה 21 לפרק ה- "פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

יצוין, כי תנאי כהונתו של מר סוקט תואמים את מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה, ולפיכך, לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו הוגן וסביר.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

19. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 19.1. לפרטים בדבר הכרזה של הצעת החברה כהצעה הזוכה במסגרת הליך התמחרות לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כגוש 30050 חלקות 51 ו-63, בשטח רשום כולל של כ- 5,410 מ"ר, הממוקמים בירושלים והמוכרים גם כמתחם "בית מפאי", ראו דוח מידי מיום 12.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-011991). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 19.2. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביוני נצר, ראו דוח מידי מיום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013494). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 19.3. לפרטים בדבר עדכון תנאי העסקתו של מר הוד, ראו דוח מידי מיום 13.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-013503). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 19.4. לפרטים בדבר אישור תכנית תגמול לנושאי משרה לשנת 2014, ראו סעיף 14.6 לפרק א' תיאור עסקי התאגיד לעיל.

20. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הסכומים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופת הדיווח. בעת גיבוש האומדנים נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי ודאות משמעותית. באשר לכלל האומדנים החשבונאים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2013.

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

21. תעודות התחייבות בידי הציבור²¹:

סדרה	א'	ב'
מועד הנפקה	22.6.06 (וכן הרחבת סדרה מחודש נובמבר 2009)	5.4.2012 (וכן הרחבת סדרה מחודש נובמבר 2013)
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	260,000 (וכן הרחבת סדרה בסך כ-37,420)	145,588 (וכן הרחבת סדרה בסך כ-147,373)
סוג ריבית	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן+ריבית	הצמדה למדד המחירים	הצמדה למדד המחירים

- 1 לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
2 אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

סדרה	א'	ב'
	לצרכן מחודש 05/06	לצרכן מחודש 2/12
ריבית נקובה	5.90%	4.7%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 20.12.06	אחת לחצי שנה מיום 30.9.12
מועדי תשלום קרן	8 תשלומים שנתיים שווים החל מ-20.12.09	(א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, בגובה של 6% מסכום קרן, כל אחד, ב--31.3.14; (ב) שני תשלומים שנתיים שווים בגובה של 24% מהקרן, כל אחד ב--31.3.17; (ג) תשלום אחד בגובה של 23% מהקרן ב-31.3.19; (ד) תשלום אחד בגובה של 11% מהקרן ב-31.3.20.
ע.נ. נומינלי ליום 31.12.13 (אלפי ש"ח)	111,532	292,961
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.13 (אלפי ש"ח)	133,994	314,468
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.13 (אלפי ש"ח)	239	3,549
שווי שוק ליום 31.12.13 (אלפי ש"ח)	146,074	338,663

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

פרטי הנאמן:

סדרה	א'	ב'
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ
שם האחראי על הסדרה:	דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן.	אורי לזר
דרכי התקשרות:		
טלפון:	03-5274867	03-6237777
פקס:	03-5271451	03-5613824
דוא"ל:	hermetic@hermetic.co.il	
כתובת למשלוח דואר:	הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524, תל אביב 61034	יצחק שדה 17, תל אביב

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

מצ"ב דוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ביחס לאגרות החוב (סדרה א') מיום 27.10.2013:

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקבוע למועד הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין מועד הדוח
א'	מידרוג בע"מ	Aa3	A2 אופק יציב	6/06 – Aa3 , אופק יציב 9/07 – Aa3 , אופק יציב 12/08 – A1 , אופק שלילי 9/09 – A3 , אופק נבנה 2/11 – A3 , אופק יציב 2/12 – A2 , אופק יציב 3/12 – A2 , אופק יציב 4/13 – A2 , אופק יציב 10/13 – A2 , אופק יציב

בחודש אוקטובר 2013 אישרה מחדש מידרוג דירוג A2 באופק יציב לאגרות חוב סדרה א' שבמחזור וכן אישרה דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או סדרה קיימת בסכום של עד כ-170 מיליון ש"ח ע.ג., לצורך פעילותה השוטפת של החברה.

בתום שנת 2013 ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיים לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות א' וב'), ולתאריך דוח תקופתי זה, לא מתקיימים תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

22. עובדי החברה

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

אורן הוד

מנהל כללי

אברהם נובוגרוצקי

יו"ר הדירקטוריון



אפריקה ישראל מגורים בע"מ

עדכון פעולת דירוג - אוקטובר 2013

מחבר:

אילון גרפונקל, עו"ד-רו"ח – ראש צוות
eylong@midroog.co.il

איש קשר:

רן גולדשטיין, עו"ד-חשבונאי - ראש תחום נדל"ן
ranq@midroog.co.il

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

אופק דירוג: יציב	A2	דירוג סדרה (Issue)
------------------	----	--------------------

בהמשך לדוח פעולת הדירוג מיום 22.10.2013 מאשרת מידרוג, כי הדירוג A2 באופק יציב חל על הנפקת סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת, בסכום כולל של עד 170 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת הגיוס תשמש למחזור חוב ולפעילות השוטפת לרבות רכישת קרקעות.

דירוג ההנפקה מתייחס למבנה ההנפקה, בהתבסס על נתונים שנמסרו למידרוג עד ליום 27.10.13. אם יחולו שינויים במבנה ההנפקה תהיה למידרוג הזכות לדון שנית בדירוג ולשנות את הדירוג שניתן.

להלן פירוט האג"ח במחזור של החברה ליום 30 ביוני 2013:

זרת שנות	ערך בספרים של זרת האג"ח ליום 30.06.13 אלפיה	תמיה הצמדה	ריבית שנתית נקובה (%)	מועד ההנפקה המקורית	מספר ני"ע	סדרת אג"ח
2013-2016	173.770	מדד	5.90%	יוני-06	1097955	א'
2014-2020	150.657	מדד	4.70%	אפר-12	1126093	ב'
324.427						סה"כ

¹ להרחבה על שיקולי הדירוג הנכם מופנים לדוח המעקב מחדש אפריל 2013.

¹ הדוח מפורסם באתר מידרוג: www.Midroog.co.il

אופק הדירוג

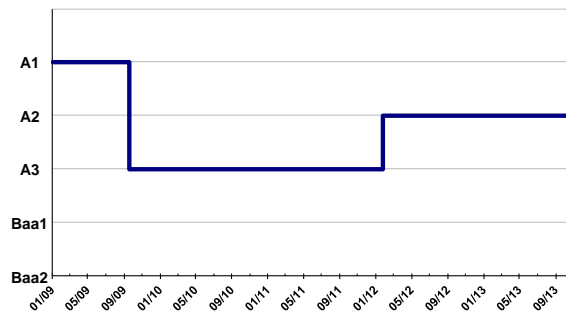
גורמים אשר עשויים לשפר את הדירוג או את אופק הדירוג

- גידול משמעותי בהיקף הפעילות ובהון העצמי, תוך שמירה על נזילות סבירה ועל יחסי האיתנות והכיסוי הנוכחיים לאורך זמן

גורמים העלולים לפגוע בדירוג או באופק הדירוג

- חלוקת דיבידנדים או רכישת מניות החברה, בסכומים מהותיים, אשר יפגעו באיתנות הפיננסית וביכולת העסקית של החברה
- הרעה משמעותית ביחסי האיתנות של החברה ועליה ברמת המינוף של החברה לאורך זמן, תוך פגיעה משמעותית בשיעורי הרווחיות ובתזרימי המזומנים
- הרעה מהותית בסביבה העסקית, כגון ירידה במחירי הנדל"ן למגורים באזורים בהם פועלת החברה

היסטוריית דירוג



אודות החברה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה" או "אפריקה מגורים"), הינה חברה העוסקת בייזום פרויקטים למגורים בישראל על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת המבנים ומכירתם ומהווה את הזרוע של קבוצת אפריקה השקעות לישראל בע"מ לייזום פרויקטים של נדל"ן למגורים בארץ. החברה פועלת בייזום והקמה של שכונות מגורים, המאופיינות במיצוב בינוני – גבוה ביחס לשוק הדירות, הנובע ממיקומן ומפיתוח סביבתי. לחברה פרויקטים עיקריים בלב אזורי הביקוש במרכז הארץ. בחלק מהפרויקטים אותם מבצעת החברה, הקבלן המבצע הינו דניה סיבוס בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה. החברה הוקמה בשנת 1960 והחל מיולי 2006 נסחרות מניותיה בבורסה לני"ע בתל אביב.

מחקרים מתודולוגיים

[ניתוח חברות נדל"ן – דוח מתודולוגי](#) – אוגוסט 2009.

[חברות נדל"ן - מתודולוגיה](#), נובמבר 2008.

[ניתוח חברות נדל"ן למגורים – דוח מתודולוגי](#) – ינואר 2012

המחקרים מפורסמים באתר מידרוג www.Midroog.co.il

דוח קודם: דוח פעולת דירוג מחודש אוקטובר 2013 ודוח מעקב אפריל 2013
תאריך דוח: 27 באוקטובר 2013

מונחים פיננסיים עיקריים

הוצאות מימון מדוח רווח והפסד.	הוצאות ריבית Interest
הוצאות מימון מדוח רווח והפסד לאחר התאמות להוצאות מימון שאינן תזרימיות מתוך דוח תזרים מזומנים.	הוצאות ריבית תזרימיות Cash Interest
רווח לפני מס + מימון + הוצאות/רווחים חד פעמיים.	רווח תפעולי EBIT
רווח תפעולי + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני הפחתות EBITA
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים.	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות EBITDA
רווח תפעולי + פחת + הפחתות של נכסים לא מוחשיים + דמי שכירות + דמי חכירה תפעוליים.	רווח תפעולי לפני פחת, הפחתות ודמי שכירות/חכירה EBITDAR
סך נכסי החברה במאזן.	נכסים Assets
חוב לזמן קצר + חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך + חוב לזמן ארוך + התחייבויות בגין חכירה תפעולית.	חוב פיננסי Debt
חוב פיננסי - מזומן ושוי מזומן - השקעות לזמן קצר.	חוב פיננסי נטו Net Debt
חוב + סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט) + מסים נדחים לזמן ארוך במאזן.	בסיס ההון Capitalization (CAP)
השקעות ברוטו בצידוד, במכונות ובנכסים בלתי מוחשיים.	השקעות הוניות Capital Expenditures (Capex)
תזרים מזומנים מפעילות לפני שינויים בהון חוזר ולפני שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות אחרים.	מקורות מפעילות * Funds From Operation (FFO)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת לפי דוחות מאוחדים על תזרימי מזומנים.	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת * Cash Flow from Operation (CFO)
מקורות מפעילות (FFO) בניכוי דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות.	תזרים מזומנים פנוי* Retained Cash Flow (RCF)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (CFO) - השקעה הונית - דיבידנדים.	תזרים מזומנים חופשי * Free Cash Flow (FCF)

סולם דירוג התחייבויות

התחייבויות המדורגות בדירוג Aaa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מהאיכות הטובה ביותר וכרוכות בסיכון אשראי מינימלי.	Aaa	דרגת השקעה
התחייבויות המדורגות בדירוג Aa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, מאיכות גבוהה, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך מאד.	Aa	

התחייבויות המדורגות בדירוג A נחשבות על ידי מידרוג בחלק העליון של הדרגה האמצעית, וכרוכות בסיכון אשראי נמוך.	A	דרגת השקעה ספקולטיבית
התחייבויות המדורגות בדירוג Baa כרוכות בסיכון אשראי מתון. הן נחשבות כהתחייבויות בדרגה בינונית, וכאלה הן עלולות להיות בעלות מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.	Baa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ba הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות אלמנטים ספקולטיביים, וכרוכות בסיכון אשראי משמעותי.	Ba	
התחייבויות המדורגות בדירוג B נחשבות על ידי מידרוג כספקולטיביות, וכרוכות בסיכון אשראי גבוה.	B	
התחייבויות המדורגות בדירוג Caa הן, על פי שיפוטה של מידרוג, בעלות מעמד חלש וכרוכות בסיכון אשראי גבוה מאוד.	Caa	
התחייבויות המדורגות בדירוג Ca הן ספקולטיביות מאוד ועלולות להיות במצב של חדלות פרעון או קרובות לכך, עם סיכויים כלשהם לפדיון של קרן וריבית.	Ca	
התחייבויות המדורגות בדירוג C הן בדרגת הדירוג הנמוכה ביותר ובד"כ במצב של חדלות פרעון, עם סיכויים קלושים לפדיון קרן או ריבית.	C	

מידרוג משתמשת במשתנים המספריים 1, 2 ו- 3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa ועד Caa. המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג; ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

דו"ח מספר: CRA101013170M

מידרוג בע"מ, מגדל המילניום רח' הארבעה 17 תל-אביב 64739

טלפון 03-6844700, פקס 03-6855002, www.midroog.co.il

© כל הזכויות שמורות למידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") 2013.

מסמך זה, לרבות פיסקה זו, הוא רכושה הבלעדי של מידרוג והוא מוגן על ידי זכויות יוצרים ודיני הקניין הרוחני. אין להעתיק, לצלם, לשנות, להפיץ, לשכפל או להציג מסמך זה למטרה מסחרית כלשהי ללא הסכמת מידרוג בכתב.

כל המידע המפורט במסמך זה ושעליו הסתמכה מידרוג נמסר לה על ידי מקורות הנחשבים בעיניה לאמינים ומדויקים. מידרוג אינה בודקת באופן עצמאי את נכונותו, שלמותו, התאמתו, דיוקו או אמיתותו של המידע (להלן: "המידע") שנמסר לה והיא מסתמכת על המידע שנמסר לה לצורך קביעת הדירוג על ידי החברה המדורגת.

הדירוג עשוי להשתנות כתוצאה משינויים במידע המתקבל ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו: www.midroog.co.il. הדירוגים המתבצעים על ידי מידרוג הנם בגדר חוות דעת סובייקטיבית ואין הם מהווים המלצה לרכישה או להימנעות מרכישה של אגרות חוב או מסמכים מדורגים אחרים. אין לראות בדירוגים הנעשים על ידי מידרוג כאישור לנתונים או לחוות דעת כלשהן או כניסיונות לבצע הערכה עצמאית למצבה הכספי של חברה כלשהי או להעיד על כך, ואין להתייחס אליהם בגדר הבעת דעה באשר לכדאיות מחירן או תשואתן של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים. דירוגי מידרוג מתייחסים במישרין רק לסיכונים אשראי ולא לכל סיכון אחר, כגון הסיכון כי ערך השוק של החוב המדורג ירד עקב שינויים בשערי ריבית או עקב גורמים אחרים המשפיעים על שוק ההון. כל דירוג או חוות דעת אחרת שמעניקה מידרוג צריכים להישקל כמרכיב בודד בכל החלטת השקעה הנעשית על ידי משתמש במידע הכלול במסמך זה או על ידי מי מטעמו, ובהתאם, כל משתמש במידע הכלול במסמך זה חייב ללמוד ולבצע הערכה של כדאיות השקעה מטעמו לגבי כל מנפיק, ערב, אגרת חוב או מסמך מדורג אחר שבכוונתו להחזיק, לרכוש או למכור. דירוגיה של מידרוג אינם מותאמים לצרכיו של משקיע מסוים ועל המשקיע להסתייע בייעוץ מקצועי בקשר עם השקעות, עם הדין או עם כל עניין מקצועי אחר. מידרוג מצהירה בזאת שהמנפיקים של אגרות חוב או של מסמכים מדורגים אחרים או שבקשר עם הנפקתם נעשה דירוג, התחייבו לשלם למידרוג עוד קודם לביצוע הדירוג תשלום בגין שרותי הערכה ודירוג הניתנים על ידי מידרוג.

מידרוג הינה חברת בת של מודי'ס (Moody's) (להלן: "מודי'ס"), שלה 51% במידרוג. יחד עם זאת, הליכי הדירוג של מידרוג הנם עצמאיים ונפרדים מאלה של מודי'ס, ואינם כפופים לאישורה של מודי'ס. בו בזמן שהמתודולוגיות של מידרוג מבוססות על אלה של מודי'ס, למידרוג יש מדיניות ונהלים משלה וועדת דירוג עצמאית.

למידע נוסף על נהלי הדירוג של מידרוג או על ועדת הדירוג שלה, הנכם מופנים לעמודים הרלוונטיים באתר מידרוג.



Africa Israel Residences Ltd מפיקת מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2013