

אפריקה ישראל

אפי פיתוח רווח נקי של 80 מ' \$ ברבעון 4/10 משערוך נכסים, אבל מפחיתה לאפס את קונצובו

עדכונים בדו"ח

- שינוי המלצה
- שינוי מחיר יעד
- שינוי תחזית

נתונים עיקריים

תשואת שוק	המלצה
28.0 ש"ח	מחיר יעד
29.1 ש"ח	מחיר מניה
19.6 ש"ח	שווי במודל NAV סחיר
3,060	שווי שוק (מ' ש"ח)
44.3	גבוה 12 ח' (ש"ח)
17.5	נמוך 12 ח' (ש"ח)
(34%)	שינוי 12 חודשים
2%	שינוי ת"א 100 ח' (מ' ש"ח)
33	מחזור יומי (מ' ש"ח)
53%	סחורה צפה
תשואת שוק	המלצה קודמת
28 ש"ח	מחיר יעד קודם (ש"ח)

חברת הבת (64%) אפי פיתוח פרסמה הבוקר את הדו"חות הכספיים לשנת 2010. להלן נתונים עיקריים מהדו"ח הכספי (מ' \$):

מ' \$	31.12.10	30.9.10	שינוי Q4
הון עצמי	1,728	1,650	79
הון עצמי למניה	1.65	1.57	
נדל"ן להשקעה	193	158	35
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,675	1,535	140
נכסים למסחר (דירות)	21	31	-10
נכסים למסחר בהקמה	175	174	1
מזומנים	130	110	20
אשראי	468	420	49
הכנסות שכ"ד	44	32	12
שערוך (הפחתת) נכסים	74	-62	136
רווח ממכירת נכסים	10	8	2
הוצאות מימון	3	5	-1
רווח (הפסד) נקי	26	-54	80

1. רווח נקי 80 מ' \$ ברבעון

אפי פיתוח רשמה בשנת 2010 רווח נקי של כ- 26 מ' \$ וברבעון 4/10 רשמה רווח נקי של כ- 80 מ' \$. הרווח הוא תוצאה של שערוכים נטו (לאחר הפחתות) של כ- 136 מ' \$ לפני מס ברבעון 4/10.

2. **הון עצמי למניה 1.65** בהשוואה ל-1.57 ב 30.9.10 ולמחיר המניה 1.20. המגלם מכפיל הון 0.72.

3. שערוך באפי-מול, אבל הפחתת קונצובו

בהמשך הבאנו את טבלת הפרויקטים המלאה של החברה המדגישה את שווי הפרויקטים העיקריים של החברה ובפרט איזה פרויקטים רואים לפתע את השווי אפס. ברשותכם נדגיש מספר נקודות מהטבלה:

1. **אפי-מול** הוא הפרוייקט עם השווי הגבוה ביותר (חלק החברה כ- 732 מ' \$ לפני רכישת חלק העירייה). החברה שערכה את הפרוייקט בהתאם להערכת שווי מעודכנת ורשמה ברבעון 4/10 רווח של 96 מ' \$ מהפרוייקט.

שווי זה לקניון (973 מ' \$ ללא החניון) תומך בהערכת החברה לפיה רכישת חלק העירייה בקניון בתוספת החניון בתמורה ל 310 מ' \$ מהווה מחיר נוח. אנו חוזרים על אבני הדרך המרכזיות: השלמת ההשכרות (יעד 130-150 מ' \$) ומימון מחדש של הקניון.

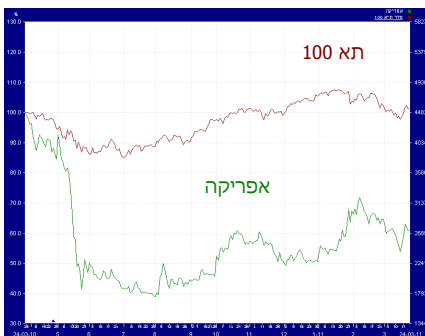
2. **קונצובו** היה פרוייקט מגורים שהחברה דיברה בו רבות עם תכניות להקמת דירות בשטח של 1 מיליון מ"ר במערב מוסקבה. באופן מפתיע, החברה הפחיתה את הפרוייקט בכ- 80 מ' \$ והעמידה את ערכו על אפס מה שמעורר סימני שאלה עליהם טרם קיבלנו תשובה.

3. **אורקובסקיה** - כפי שהערכנו לפני מספר חודשים החברה רשמה הצפת ערך חשובה בפרוייקט משרדים זה אשר הסתכמה בכ- 66 מ' \$ ברבעון הנוכחי לקראת השלמת המשרדים והשכרתם.

4. **פרוייקט W4W** - החברה רשמה שערוך של 20 מ' \$ בגין בניין המשרדים במתחם טברסקיה. אנו מדגישים את הפרוייקט הזה כסימן לפוטנציאל העתידי בפרוייקטים כמו Plaza IC;

מדובר בבניין בשטח של כ- 17.5 אלף מ"ר אשר הניב NOI של כ- 13.4 מ' \$; הפרוייקט שוערך בשווי של כ- 120 מ' \$ בהשוואה להשקעה מקורית של כ- 31 מ' \$.

לסיכום: פוטנציאל בחברה הבת שהיא ההשקעה המועדפת.



טבלה מפורטת של נכסי אפי פיתוח ליום 31.12.10

#	Property	Date of last valuation	Last valuation	Valuation 31/12/2010	Change in value	Balance sheet value 31/12/2009	Balance sheet value 31/12/2010	Change in Balance sheet value
Income yielding properties								
1	H2O	31/12/2009	14,850,000	15,200,000	2%	11,150,000	15,200,000	36%
2	Ozerkovskaya IV	31/12/2009	2,380,000	2,550,000	7%	1,980,000	2,550,000	29%
3	Four Winds Office	31/12/2009	104,025,000	119,300,000	15%	100,150,000	119,300,000	19%
4	Berezhkovskaya	31/12/2009	23,675,000	24,600,000	4%	27,195,946	33,243,243	22%
	Total		144,930,000	161,650,000	12%	140,475,946	170,293,243	21%
Active Projects Under Development								
5	AFI Mall City	31/12/2009	490,305,334	732,400,000	49%	490,305,334	732,400,000	49%
6	Tverskaya Zastava	31/12/2009	76,595,000	74,800,000	-2%	76,595,000	74,800,000	-2%
7	Plaza I	31/12/2009	131,725,000	133,700,000	1%	131,725,000	133,700,000	1%
8	Plaza II	31/12/2009	57,600,000	72,800,000	26%	57,600,000	72,800,000	26%
9	Plaza IIa	31/12/2009	5,825,000	12,200,000	109%	5,825,000	12,200,000	109%
10	Plaza IV	31/12/2009	95,260,000	105,000,000	10%	100,273,684	110,526,316	10%
11	Paveletskaya	31/12/2009	12,750,000	21,600,000	69%	12,750,000	21,600,000	69%
12	Ozerkovskaya Phase III	31/12/2009	66,700,000	140,450,000	111%	66,700,000	140,450,000	111%
13	Kosinskaya	31/05/2010	144,350,000	144,250,000	0%	190,043,580	144,250,000	-24%
	Total		1,081,110,334	1,437,200,000	33%	1,131,817,598	1,442,726,316	27%
Residential Projects Under Development								
14	Otradnoye	31/05/2010	98,500,000	104,000,000	6%	104,695,572	105,962,436	1%
15	Botanic Garden	31/05/2010	60,400,000	64,000,000	6%	66,533,637	68,841,949	3%
	Total		158,900,000	168,000,000	6%	171,229,209	174,804,385	2%
Completed Residential Properties								
16	Four Winds Residential (incl. fitness & retail)	31/05/2010	22,460,000	28,100,000	25%	35,375,609	26,723,248	-24%
17	Ozerkovskaya II	31/05/2010	41,500,000	30,000,000	-28%	30,589,630	17,342,984	-43%
	Total		63,960,000	58,100,000	-9%	65,965,239	44,066,232	-33%
Land Bank Properties								
18	Kuntsevo	31/05/2010	76,800,000	77,200,000	1%	74,282,884	0	-100%
19	Ruza	31/05/2010	63,500,000	63,700,000	0%	4,171,864	4,108,753	-2%
20	St. Petersburg	31/05/2010	1,810,000	1,850,000	2%	3,862,524	1,850,000	-52%
21	Volgograd	31/05/2010	2,925,000	2,950,000	1%	1,266,923	0	-100%
22	Bolshaya Pochtovaya	31/05/2010	205,660,000	212,400,000	3%	203,290,490	212,400,000	4%
23	Boryspol (Ukraine)	31/05/2010	11,730,000	13,500,000	15%	0	13,500,000	n/a
24	Zaporozhie (Ukraine)	31/05/2010	5,170,000	5,050,000	-2%	34,618,633	0	-100%
25	Old Lake (Kislovodsk)	31/05/2010	9,060,000	9,200,000	2%	3,009,187	0	-100%
	Total		376,655,000	385,850,000	2%	324,502,505	231,858,753	-29%
Hotels								
26	Aquamarine Hotel	31/05/2010	40,800,000	42,800,000	5%	34,729,389	35,584,021	2%
27	Plaza Spa Hotel in Kislovodsk	31/05/2010	30,200,000	30,600,000	1%	27,049,326	26,786,827	-1%
28	Kalinina Hotel in Zheleznovodsk	31/05/2010	7,385,000	7,600,000	3%	12,582,000	8,200,000	-35%
29	Park Plaza hotel developments in Kislovodsk	31/05/2010	9,730,000	10,000,000	3%	8,045,000	8,386,050	4%
30	Versalles project in Kislovodsk	31/05/2010	6,670,000	6,900,000	3%	19,146,000	7,980,000	-58%
	Total		94,785,000	97,900,000	3%	101,551,715	86,936,898	-14%
	Grand Total		1,920,340,334	2,308,700,000	20%	1,935,542,211	2,150,685,826	11%

העברת דו"ח זה לצדדים שלישיים ללא אישור מראש ובכתב מכלל פיננסים ברוקראד' מהווה הפרה של זכויות היוצרים

ראה הערת אזהרה בסוף המסמך

כלל פיננסים ברוקראד'

בית רובינשטיין, דרך מנחם בגין 37, ת"א. טל': 03-5653557, פקס: 03-6251017

מפת הפרויקטים בביצוע, כפי שהופיעה במצגת מחודש 2/11 - שימו לב לקונצובו

- הפרויקטים במפה:
1. קניון אפי-מול (התייחסות בהבנות עם העירייה);
 2. קניון טברסקיה (התייחסות כנ"ל);
 3. ברסקייה, מתחם משרדים בסמוך לטברסקייה;
 4. אוזרקובסקיה - נתייחס להתקדמות במתחם המשרדים;
 5. שני פרויקטים למגורים - **קונצובו** ופו כטוביה, שניים מתוך 3 פרויקטי הענק אותם בתחום המגורים אותם מנסה החברה לקדם.



בנק הקרקעות לפיתוח עתידי - מתוך מצגת מחודש 2/11

Project	Type	Land (Ha)	GBA upon completion (sqm)	B/S value June 30, 2010 (AFID share)	MV upon completion (\$)	Extensive land bank
Kosinskaya (existing building)	office	10.3	111,770	144,740,438	240,380,533	<ul style="list-style-type: none"> Over 650 Ha of land Total future area – c. 3 mln sqm (commercial/residential % 60/40) MV when completed – over US\$ 6.6 bln*
Brestskaya 50/2 (Plaza Ic, Ia, Ib)	mixed use	1.0	134,712	133,627,424	602,480,000	
Plaza II	office	0.6	55,030	60,238,053	253,865,450	
Plaza IIa	office	0.2	10,500	6,016,609	34,195,025	
Plaza IV	hotel and office	1.3	132,500	100,522,320	624,083,926	
Ozerkovsky per., 3 (future phase IV)	office	0.0	1,864	1,966,882	2,380,000	Land bank strategy <ul style="list-style-type: none"> Development upon securing necessary financing and gaining full confidence in levels of demand from tenants/buyers
Serebryakova	residential	3.2	246,700	67,596,618	443,833,042	
Odintsovo	residential	30.0	729,420	106,576,537	1,230,087,950	Planned for development next <ul style="list-style-type: none"> Brestskaya 50/2 Kuntzevo Bolshaya Pochtovaya
Park Plaza Kislovodsk	hotel resort	5.3	47,683	8,224,844	92,400,000	
Versailles project in Kislovodsk	hotel resort	0.6	11,762	9,591,744	29,000,000	
Old lake - Kislovodsk	hotel resort	20.8	51,625	9,225,502	129,074,000	
Kuntsevo	residential	50.7	1,000,000	77,461,937	1,505,037,509	
Ruza	residential	387.0	n/a	4,138,360	273,693,000	
St. Petersburg	retail	3.7	n/a	1,823,161	1,810,000	
Volgograd	retail	7.7	n/a	2,957,041	2,925,000	
Bolshaya Pochtovaya	residential	4.5	143,000	206,149,456	1,113,157,019	
Boryspol (Ukraine)	residential	130.7	n/a	11,723,304	11,730,000	
Zaporozhie (Ukraine)	retail	4.6	n/a	5,166,975	5,170,000	
TOTAL		662.2	2,958,381	957,854,385	6,595,302,454	

*valuation done by JLL, Dec 31, 2010, includes only project ownership of AFID

WAFIDEVELOPMENT

העברת דו"ח זה לצדדים שלישיים ללא אישור מראש ובכתב מכלל פיננסים ברוקראז' מהווה הפרה של זכויות היוצרים
ראה הערת אזהרה בסוף המסמך

כלל פיננסים ברוקראז'

בית רובינשטיין, דרך מנחם בגין 73, ת"א. טל': 03-5653557, פקס: 03-6251017

אפריקה ישראל – מודל NAV

מודל כלל פיננסים ברוקראד'				מודל סחיר - שווי שוק					
אחוז מסך ההחזקות	שווי החזקה	שווי חברה	מחיר מניה	אחוז מסך ההחזקות	שווי החזקה	שווי חברה	מחיר מניה	אחוז החזקה	החזקה
46%	₪ 3,623	₪ 5,686	\$1.5	41%	₪ 2,823	₪ 4,430	\$1.2	63.7%	אפי פיתוח
12%	₪ 956	₪ 1,707	₪ 60	12%	₪ 788	₪ 1,407	₪ 49	56.0%	אפריקה נכסים
6%	₪ 498	₪ 682	₪ 24	6%	₪ 401	₪ 549	₪ 19.3	73.0%	דניה סיבוס
4%	₪ 321	₪ 419	₪ 278	5%	₪ 321	₪ 419	₪ 278	76.6%	אפריקה תעשיות
3%	₪ 262	₪ 2,339	\$12.3	4%	₪ 262	₪ 2,339	\$12.3	11.2%	אלון ארה"ב
0%	₪ 31	₪ 470	₪ 33.7	0%	₪ 31	₪ 470	₪ 33.7	6.7%	אלון גז
9%	₪ 711			10%	₪ 711		NR	100.0%	אפי ארה"ב
2%	₪ 180			3%	₪ 180	360	NR	50.0%	אפריקה מלונות
3%	₪ 253			4%	₪ 253	NR	NR	NR	נדל"ן בישראל
1%	₪ 115			2%	₪ 115	NR	NR	NR	אחר
88%	₪ 6,950			86%	₪ 5,885				סה"כ החזקות
	₪ 3,820				₪ 3,820				חוב נטו
	₪ 3,130				₪ 2,065				שווי במודל נכסי
	₪ 29.7				₪ 19.6				שווי למניה
	₪ 29.1				₪ 29.1				מחיר מניה
	2%				-33%				הפרש

מעיון במודל לעיל עולה המסקנה הבאה:

אמנם המודל הכלכלי שלנו כולל פוטנציאל לעליית ערך בחברה אפריקה ישראל, אבל ברור שהחברה נסחרת מעל לערכה במודל הסחיר. המשמעות היא שהאסטרטגיה האופטימלית היא השקעה ישירה בחברות הבנות ובפרט בחברת הבת אפי פיתוח.

כמו כן אנו מעריכים שהחברה תפעל לגיוס הון בדרך של הנפקת זכויות, בהן ישתתף בעל השליטה בחברה, כחלק מהסדר החוב אשתקד.

נרחיב לאחר הדו"חות הכספיים בהמשך השבוע.

העברת דו"ח זה לצדדים שלישיים ללא אישור מראש ובכתב מכלל פיננסים ברוקראד' מהווה הפרה של זכויות היוצרים
ראה הערת אזהרה בסוף המסמך

כלל פיננסים ברוקראד'

בית רובינשטיין, דרך מנחם בגין 73, ת"א. טל': 03-5653557, פקס: 03-6251017

כלל פיננסים ברוקראז' בע"מ

דסק ישראלי

משה בן אסאייג מנהל חדר מסחר 03-5653550 mosheba@clal-fin.co.il	נאור אל חי 03-5653552 neor@clal-fin.co.il	הונן ויסרברג מנכ"ל 03-5653546 ronen@clal-fin.co.il
--	--	---

לי ברט טלמור 03-6251080 leeb@clal-fin.co.il	מעוז הראל 03-5653549 maozh@clal-fin.co.il	אסף קרפה 03-5653541 asafk@clal-fin.co.il	חגית דלאל 03-5653543 hagitd@clal-fin.co.il
--	---	--	---

עשיית שוק

דרור וסרמן
03-7611905
drorw@clal-fin.co.il

אג"ח

אסף לוינסון
03-7613702
traasaf@clal-fin.co.il

בני סימון
03-7611988
benis@clal-fin.co.il

דסק בינלאומי

דקלה מנדלבי 03-7611985 diklam@clal-fin.co.il	אלירן אליהו 03-7613646 eliran@clal-fin.co.il	אלה מוריס 03-5653540 ellam@clal-fin.co.il	עדי בבאני 03-5653556 adibab@clal-fin.co.il	סער גולן 03-7611987 saarg@clal-fin.co.il
---	---	---	---	--

נגזרים

צחי סוקול
03-7616450
tzahis@clal-fin.co.il

אג"ח בינלאומי

גיא מגן
03-5652565
guyma@clal-fin.co.il

יסכה ארז
03-6251024
yisca@clal-fin.co.il

מחקר

נדב אופיר אג"ח חו"ל 03-6251039 nadavo@clal-fin.co.il	יונתן קרייזמן כימיה, פרמצבטיקה 03-6274883 jonathank@clal-fin.co.il	ירון זר אנרגיה 03-5652546 yaronze@clal-fin.co.il	צחי אברהם תקשורת, מזון וטכנולוגיה 03-5652510 tsahiav@clal-fin.co.il	יובל בן זאב מנהל מחקר פיננסים, החזקות, נדל"ן 03-5653559 yuvalb@clal-fin.co.il
--	---	---	---	---

Back office

ליעד דקל 03-5653570 liadd@clal-fin.co.il	אתי סאבח 03-7613732 etisa@clal-fin.co.il	בטי מזרחי 03-5653537 betty@clal-fin.co.il	נדב קליק 03-7611990 nadavk@clal-fin.co.il
--	--	---	--

ק. ציות

מריסה בנדר
03-6251014
marisab@clal-fin.co.il

מנהלה

יעל זומר
03-7613654
yaelzo@clal-fin.co.il

סימה דקל
03-5653557
simade@clal-fin.co.il

העברת דו"ח זה לצדדים שלישיים ללא אישור מראש ובכתב מכלל פיננסים ברוקראז' מהווה הפרה של זכויות היוצרים

ראה הערת אזהרה בסוף המסמך

כלל פיננסים ברוקראז'

בית רובינשטיין, דרך מנחם בגין 37, ת"א. טל': 03-5653557, פקס: 03-6251017



הערות אזהרה וגילוי נאות בנוגע לעבודת האנליזה

א. פרטי מכין האנליזה

יובל בן זאב
ת.ז. 024181976
רשיון משווק השקעות מספר 5380
רחוב מנחם בגין 37, תל אביב
השכלה - מוסמך (MA) בכלכלת עסקים, אוניברסיטת תל אביב; בוגר (BA) בכללה וניהול, אוניברסיטת תל אביב.
נסיון - תפקידי מחקר ואנליזה בשנים 1995-היום (15 השנים האחרונות) בחברות הבאות: כלכל פיננסים בטוחה ניהול השקעות, לידר ושות' בית השקעות, דן טהורי ייעוץ כלכלי, ברייטמן שרותי ניהול.

התאגיד המורשה מטעמו פועל מכין האנליזה:
כלכל פיננסים בטוחה ניהול השקעות בע"מ
רחוב מנחם בגין 37, תל אביב
טלפון: 03 5653557

ב. גילוי נאות מטעם מכין האנליזה

להלן גילוי על ניגוד עניינים של מכין האנליזה, ככל שידוע לו או שיש חשש לקיומו, המועד הפרסום של האנליזה.
אין למכין האנליזה ניגוד עניינים עליו הוא יודע בעת פרסום האנליזה.

ג. הערות לאנליזה

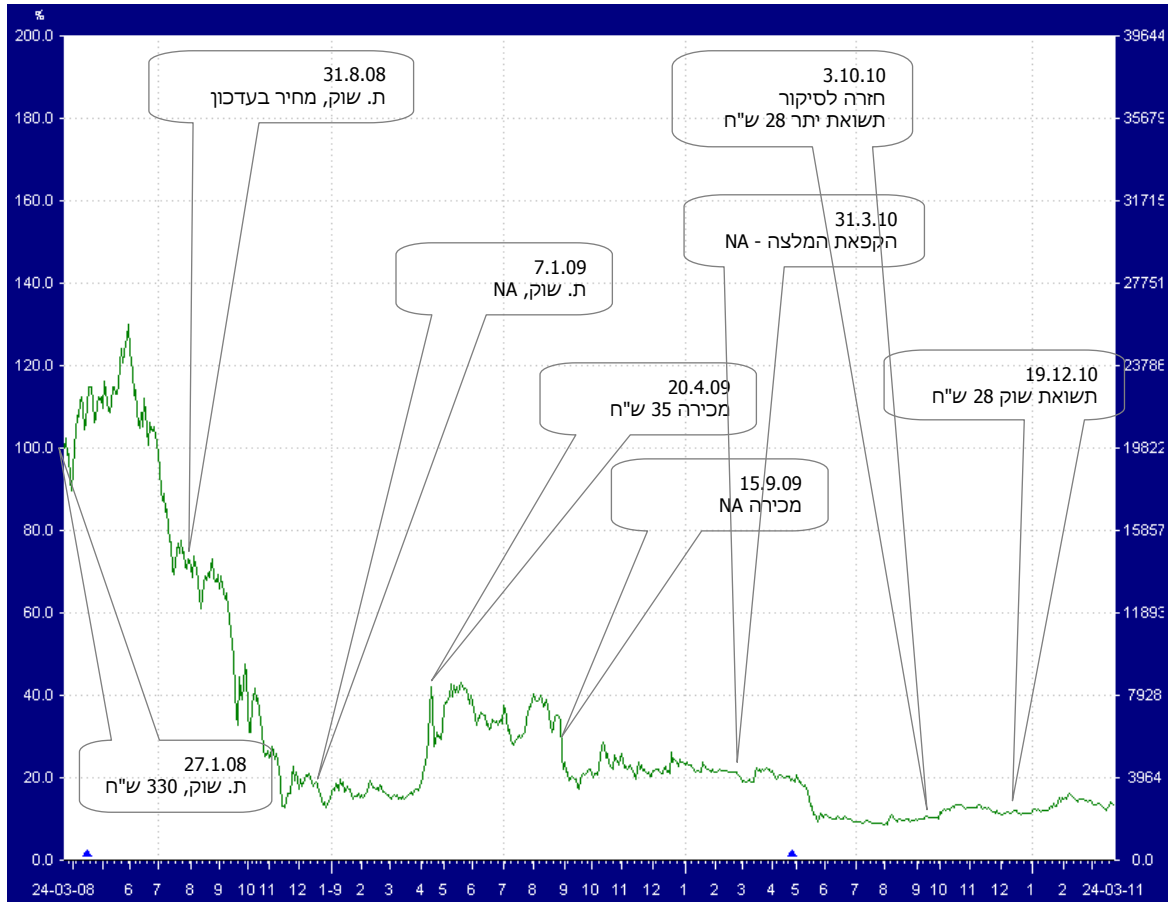
1. סולם המלצות

- **קניה** - המניה צפויה להניב תשואת יתר של 20% ומעלה ביחס למדד ת"א 100 ב- 12 החודשים הבאים.
- **תשואת יתר** - המניה צפויה להניב תשואת יתר של 10% - 20% ביחס למדד ת"א 100 ב- 12 החודשים הבאים.
- **תשואת שוק** - המניה צפויה להניב תשואה שתהיה בין ת. יתר של 10% לת. חסר של 10% ביחס למדד ת"א 100 ב- 12 החודשים הבאים.
- **תשואת חסר** - המניה צפויה להניב תשואת חסר של 10% - 20% ביחס למדד ת"א 100 ב- 12 החודשים הבאים.
- **מכירה** - המניה צפויה להניב תשואת חסר של 20% ומעלה ביחס למדד ת"א 100 ב- 12 החודשים הבאים.

2. גישת הערכת אפריקה ישראל וקביעת מחירי היעד בוצעו במודל NAV כלכלי, תוך התייחסות למודל NAV בערכי שוק.

3. סיכונים עיקריים העשויים להשפיע מהותית על מחיר היעד של אפריקה ישראל:
- האטה בכלכלת רוסיה ומדינות חבר העמים לשעבר בהן יש לקבוצה פעילות נרחבת ובתחום הנדל"ן בפרט.
 - שינויים פוליטיים ברוסיה, ובפרט השפעה אפשרית של סיום כהונתו של ראש עיריית מוסקבה, שעלולים להשפיע בסופו של דבר על מעמדה של אפי פיתוח בשוק הנדל"ן בעיר ובמדינה.
 - האטה בשוק הנדל"ן העולמי בדגש על רוסיה ועל ארה"ב.
 - קושי בהשגת מקורות מימון לפעילותה העסקית של החברה. בתחומי פעילותה העיקריים יש לזמינות מקורות המימון חשיבות רבה ביכולת לממש את הפוטנציאל.
 - ירידת שווי נכסי החברה, בין אם בעקבות עלייה בתשואות בהן מתומחרים נכסים מניבים (Cap rates) ובין אם בתמחור חברות נדל"ן ביחס לערכן הנכסי;

4. גרף מנית אפריקה ישראל ושינוי המלצות בשלוש השנים האחרונות. מחירי היעד למניות מתייחסים לתקופה של 12 חודשים מיום מתן ההמלצה.



* הערה – גרף המניה מוצג כשהוא מתואם לחלוקת דיבידנד, בעוד שההמלצות אינן מתואמת רטרואקטיבית לתשלומי הדיבידנד ומתייחסים למצב כפי שהיא בעת ההמלצה

ד. עצמאות שיקול הדעת

אני, יובל בן זאב, בעל רשיון מספר 5380, מצהיר בזאת שהדעות המובעות בעבודת אנליזה זו משקפות נאמנה את דעותיי האישיות על ניירות הערך המסוקרים ועל התאגיד שהנפיק ניירות ערך אלה.

יובל בן זאב

העברת דו"ח זה לצדדים שלישיים ללא אישור מראש ובכתב מכלל פיננסים ברוקראז' מהווה הפרה של זכויות היוצרים
ראה הערת אזהרה בסוף המסמך

כלל פיננסים ברוקראז'

בית רובינשטיין, דרך מנחם בגין 73, ת"א. טל': 03-5653557, פקס: 03-6251017



ה. גילוי נאות מטעם כלל פיננסים בטוחה בע"מ (להלן: "התאגיד המורשה")

להלן גילוי על ניגוד עניינים של התאגיד המורשה, ככל שידוע לו או שיש חשש לקיומו, במועד הפרסום של האנליזה.

1. התקיימו הנפקות פרטיות ו/או ציבוריות של ניירות ערך של אפריקה ישראל, או של חברות מקבוצת אפריקה ישראל, שהתאגיד המורשה או תאגיד קשור שלו ניהל או ייעץ להם, בין לבדו ובין ביחד עם אחרים במהלך 12 החודשים שקדמו למועד הפרסום של האנליזה.
2. במועד פרסום עבודת אנליזה זו, או במהלך 30 הימים שקדמו ליום הפרסום, התאגיד המורשה או, למיטב ידיעת התאגיד המורשה, תאגיד קשור אליו, החזיקו, בחשבונות הנוסטרו שלהם או בחשבונות המנוהלים על ידם, החזקה מהותית בסוג מסוים של ניירות ערך של אפריקה ישראל ושל חברות הקבוצה לרבות דניה סיבוס, אפריקה מגורים ואפריקה נכסים.
3. מועד פרסום האנליזה: דוח זה פורסם ביום ג' 29.3.2011.

ו. הערות ואזהרות כלליות מטעם כלל פיננסים בע"מ

ניתוח הכלול בדוח זה הנו למטרת אינפורמציה בלבד, ובשום אופן אין לראות בו הצעה או ייעוץ לרכישה ו/או מכירה ו/או החזקה של ניירות הערך ו/או הנכסים הפיננסיים המתוארים בדוח.

הניתוח מתפרסם בהתבסס על מידע אשר פורסם לכלל הציבור ומידע אחר, לרבות מידע שפורסם על ידי החברה נשוא דוח זה, ואשר כלל פיננסים מניחה שהינו מהימן, וזאת, מבלי שביצעה בדיקות עצמאיות לשם בירור מהימנות המידע. המידע המופיע בדוח זה אינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע זה או אחר, וכן אינו מתיימר להוות ניתוח מלא של כל העובדות והפרטים המופיעים בו והדעות האמורות בו עשויות להשתנות ללא כל מתן הודעה נוספת.

דוח זה אינו מהווה בשום צורה שהיא תחליף לייעוץ השקעות המתחשב בנתונים ובצרכים המיוחדים של כל אדם.

חברת כלל פיננסים, חברות בשליטתה וכך בעלי מניותיה ועובדיה, לא יהיו אחראים בכל צורה שהיא לנזק ו/או הפסד שיגרם משימוש בדוח זה, אם ייגרמו, וכן אינם יכולים לערוב או להיות אחראים למהימנות המידע המפורט בדוח זה.

כלל פיננסים נמנית על קבוצת חברות אי.די.בי.

קבוצת כלל פיננסים עוסקת, בין היתר, בניהול תיקי השקעות, מסחר בניירות ערך, שיווק השקעות, ביצוע פעולות בבורסה ובבנקאות להשקעות.

כמו כן, חברות בשליטתה ובעלי מניותיה, או גורמים אחרים הקשורים עמה באופן זה או אחר מחזיקים או עשויים להחזיק, מעת לעת, במישרין ו/או בעקיפין בניירות ערך נשואי דוח זה, הן לפני פרסומו, הן בזמן פרסומו והן לאחר פרסומו.

כמו כן, מתוקף היות כלל פיננסים, חברות בשליטתה, בעלי מניותיה או גורמים אחרים הקשורים עמה, גופים העוסקים בחיתום, עשויים גופים אלה לשמש כחתמים של ניירות ערך של החברה נשואת דוח זה, וכן עשויים להיות קשורים עמה בקשרים עסקיים.

בנוסף, כלל פיננסים משמשת כעושה שוק בניירות ערך של חברות שונות, על פי אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ועשויה לשמש במועד כלשהו כעושה שוק בניירות הערך של החברה נשוא דו"ח זה.

יובל בן זאב, מנהל המחקר של כלל פיננסים בטוחה ברוקראז', חברת הבת של כלל פיננסים בטוחה, הינו בעל ענין בכלל פיננסים בטוחה ברוקראז'.

דוח זה מיועד אך ורק לנמען ששמו מופיע לעיל, והעברת חלקים מתוכנו לאחרים, או פרסומם בכל דרך שהיא, ללא קבלת אישור מראש ובכתב מכלל פיננסים וללא ציון הערה זו בגוף הטקסט, במקום הבולט לעין, הנה אסורה, אם לא צוין אחרת.