



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2016

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

10.5.2016

ב' באייר תשע"ו

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר – מרץ 2016

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 2016 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. פעילותה של החברה 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 ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו לסך של כ- 189 מיליון ש"ח לעומת כ- 98 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכמו לסך של כ- 228 מיליון ש"ח לעומת כ- 100 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לסך של כ- 43 מיליון ש"ח לעומת כ- 24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לסך של כ- 32 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לסך של כ- 20 מיליון ש"ח לעומת כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2016 מצויות בביצוע 1,242 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 677 יח"ד נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים בטבלה מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.3.16	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.16	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.16 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
גני סביון 123	100%	76	50	97,474	2016
גני סביון 125	100%	66	53	111,182	2016
סביוני ארנונה A	66.7%	112	103	133,370	2016
סביוני ארנונה B	66.7%	112	66	93,584	2016
Space 3	100%	49	45	77,916	2016
סביון במשתלה א'	100%	109	109	284,914	2016
מגדל סביון מופת	62.3%	115	59	79,480	2017
סביוני נוף חדרה א'	100%	108	58	63,166	2017
סביוני נצר סירני 30	50%	41	40	34,144	2017
סביון במשתלה ב'	100%	82	78	194,290	2017
סביוני העיר- חרות 17-19	100%	46	23	45,078	2017
סביוני העיר-טייבר 48	100%	8	5	10,280	2017
סביון באגם	100%	114	70	112,237	2017
סביוני גני תקווה	100%	96	9	18,585	2018
סביוני רמת שרת א' ⁵	50%	108	58	66,199	2018
סה"כ		1,242	826	1,421,899	

¹ לא כולל יחידות דיור בפרויקטים בבעלותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).
² כמו כן, לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
³ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.
⁴ כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
⁵ 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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.16	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.16	שווי חוזי של מכירות באלפי ש"ח ליום 31.3.16	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר - ר"ג, גבעתיים	100%	126	52	99,156	2018
סביוני גבעת שמואל 300,400	50%	130	39	35,630	2018
שדרת הסביונים במודיעין ⁵	100%	148	71	98,740	2018
סביוני השרון- כפר יונה	100%	67	5	6,116	2018
סביוני גן ארנונה	66.7%	36	-	-	2018
סביון VIEW (בית מפא"י) ⁵	100%	170	45	85,334	2019
סה"כ		677	212	324,976	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,919 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,038 יח"ד בהיקף כספי של 1,746,875 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2015</u>	<u>31.3.2015</u>	<u>31.3.2016</u>	
3,462,148	3,058,518	3,481,619	סך המאזן
284,557	186,344	296,295	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
274,899	224,981	312,661	בשימוש בחשבונות ליווי
1,513,204	1,431,871	1,521,041	מלאי בניינים למכירה
40,871	62,375	36,160	נכסים שוטפים אחרים
1,055,462	939,680	995,786	מלאי מקרקעין
75,003	45,870	100,805	נדל"ן להשקעה בהקמה
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
156,367	113,298	159,203	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
61,785	54,099	59,668	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
242,549	403,466	396,067	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
1,029,346	867,462	1,111,751	מקדמות מלקוחות
362,860	389,772	343,432	התחייבויות שוטפות אחרות

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2016. 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.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, 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.

⁵ יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצויינים בטבלה זו.

בפרויקטים אלה קיימים גם שטחי מסחר ומשרדים.

<u>31.12.2015</u>	<u>31.3.2015</u>	<u>31.3.2016</u>	
1,068,557	727,922	921,914	התחייבויות שאינן שוטפות
758,836	669,896	708,455	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מעלויות שהוצאו במהלך התקופה (בעיקר בפרויקטים: סביוני גני תקווה, גני סביון, סביון במשתלה, בית מפא"י, חדרה ו- ספייס), מסיווג מקרקעין ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה (בעיקר בפרויקט סביוני גני תקווה) ובניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד.

מלאי מקרקעין - הירידה בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מסיווג מקרקעין למלאי בניינים למכירה (סביוני גני תקווה).

אגרות חוב - הירידה בסעיף אגרות חוב ליום 31.3.2016 לעומת 31.12.2015 נובעת מסיווג של כ- 80 מיליון ש"ח אגרות חוב מסעיף אגרות חוב במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות לסעיף אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות במסגרת ההתחייבויות השוטפות בגין אג"ח סדרות ב' וג'.

התחייבויות שאינן שוטפות - הקיטון ב התחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2016 לעומת 31.12.2015 נובע בעיקר מסיווג אשראי בפרויקט "סביוני גני תקווה" במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות לאשראי במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם - הירידה בסעיף הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם ליום 31.3.2016 לעומת 31.12.2015 נובעת מדיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח שהוכרז בחודש מרץ 2016 ושולם בחודש אפריל 2016.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2016, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 31 במרס		
	2015	2016	
685,750	98,023	188,658	הכנסות ממכירת דירות למגורים
40,576	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
7,320	1,894	1,357	הכנסות מדמי ניהול
10,214	-	38,290	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ואחרים
743,860	99,917	228,305	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
547,983	75,780	184,974	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
195,877	24,137	43,331	רווח גולמי
31,721	5,791	6,505	הוצאות מכירה ושיווק
17,334	3,861	5,442	הוצאות הנהלה וכלליות
597	-	-	הפסד מירידת ערך נכס פיננסי
147,101	14,696	31,587	רווח תפעולי
(5,592)	3,418	(1,110)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
36,094	5,301	9,624	מסים על ההכנסה
100,818	12,158	19,740	רווח לתקופה

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 בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2016:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 31.3.2016 ¹
גני סביון 121	100%	80	28	16
גני סביון 122	100%	49	1	2
גני סביון 124	100%	52	6	5
סביוני רמת אביב 10	50%	76	20	56
סביוני נצר סירני 27-29	50%	84	29	3
חצר הנביאים	100%	144	18	42
עיר ימים 2	50%	120	-	1
שער הים 6	50%	57	5	1
הרב קוק	² 100%	128	-	5
סה"כ			107	131

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 86 יחידות דיור.
בשנת 2015 נמסרו לרוכשים 427 יחידות דיור.

¹ ליום 31.3.2016 ולמועד אישור הדוחות הכספיים נמכרו מתוך יתרת יח"ד לאכלוס 96 יח"ד ו- 110 יח"ד, בהתאמה.

² בחודש יוני 2014 התקשרה החברה עם השותף בפרוייקט בהסכם לחלוקת יתרת הדירות הלא מכורות בפרוייקט בהתאם ליחס הצדדים בפרוייקט.

3.3

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2016 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	45,160	143,498	188,658	מכירת דירות למגורים
	-	38,290	38,290	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	1,357	-	1,357	דמי ניהול
	(3,186)	3,186	-	שכר ואחרות
19%	<u>43,331</u>	<u>184,974</u>	<u>28,305</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
26%	25,019	73,004	98,023	מכירת דירות למגורים
	1,894	-	1,894	דמי ניהול
	(2,776)	2,776	-	שכר ואחרות
24%	<u>24,137</u>	<u>75,780</u>	<u>99,917</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
24%	166,432	519,318	685,750	מכירת דירות למגורים
83%	33,731	6,845	40,576	מכירת מקרקעין
	-	10,214	10,214	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,320	-	7,320	דמי ניהול
	(11,606)	11,606	-	שכר ואחרות
26%	<u>195,877</u>	<u>547,983</u>	<u>743,860</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2015	2015	
657	125	154	מס' יח"ד
1,360	292	306	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,129	228	275	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
			אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
15	5	5	מס' יח"ד

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 6,505 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,791 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. 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.

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5,442 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,861 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בחלקו מתשלום מענקים מיוחדים בגין ביצועי שיא של החברה בשנת 2015 (כולל מענק מיוחד למנכ"ל החברה) וכן מהסכם מתן שירותי רישום, שירותי תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה לאפריקה השקעות, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2015.

3.6. הכנסות (עלויות) מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 1,110 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 3,418 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת הכנסות המימון התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר, מהכנסות מימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים בתקופה המקבילה, הצמודות למדד המחירים לצרכן (ירידה של 0.9% על בסיס "מדד ידוע", לעומת ירידה של 1.6% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים (תשואה של כ- 0.3% בתקופת הדוח לעומת כ- 2.8% בתקופה המקבילה אשתקד).

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

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 9,624 אלפי ש"ח לעומת כ- 5,301 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
בתחילת חודש ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור של 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש יחול על הכנסה שהופקה או שנצמחה החל מיום 1.1.2016.
כתוצאה מחקיקת החוק עדכנה החברה את יתרות נכסי המסים הנדחים שלה, ורשמה בתקופת הדוח הוצאות המסים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2016, כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	<u>%</u>	
708,455	20%	הון עצמי
921,914	26%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,851,250	54%	התחייבויות שוטפות
<u>3,481,619</u>	100%	

4.2. כ- 20% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 30% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,617,632 אלפי ש"ח, המהווים כ- 75% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2016, ליום 31.3.2015 וליום 31.12.2015 עמד על 1.17, 1.15 ו-1.29, בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2016 (באלפי ש"ח)
הינה:

		המקורות
	19,740	רווח לתקופה
	<u>11,004</u>	התאמות
30,744		מזומנים נטו מפעילות שוטפת
28,853		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
39,412		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
1,391		הלוואות שניתנו, נטו
<u>78,181</u>		קיטון בהון חוזר
<u>178,581</u>		סה"כ מקורות השימוש במזומנים
25,206		עליה במקרקעין
17,828		פרעון אגרות חוב
362		גידול ברכוש קבוע
		גידול במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בחשבונות ליווי
37,756		ריבית ששולמה, נטו
9,910		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
23,822		השקעה בחברות מוחזקות
3,336		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>6,486</u>		גידול ביתרות המזומנים סה"כ שימושים
<u>53,875</u>		
<u>178,581</u>		

4.4 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):

	ליום 31 במרץ		
	<u>2015</u>	<u>2016</u>	
67,640	33,402	121,515	מזומנים ושווי מזומנים
274,899	224,981	312,661	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
216,917	152,942	174,780	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 31.3.2016, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח ראו סעיף 1.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

6.1. לעדכון בדבר עתירה לביטול היתרי הבניה שהוגשה בקשר לפרויקט סביוני גבעת שמואל, ראו סעיף 2.1 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1. לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח בחשיפה לסיכוני שוק ולדרכי ניהולם ביחס לדוח הדירקטוריון שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015.

7.2. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.3.2016

לא חלו שינויים מהותיים בתקופת הדוח ביחס לדוח לפי בסיסי הצמדה שצורף לדוחות הכספיים ליום 31.12.2015.

היבטי ממשל תאגידי

8. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 45 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 5 ישיבות דירקטוריון וועדותיו והתקבלה החלטה בכתב אחת.

10. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה האחראי על בקרת העל הינו דירקטוריון החברה. 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.

הועדה וחבריה:

הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

חברי הועדה הינם ה"ה ורד רז-אביו (דח"צ), ישראל קורט (דח"צ), זאב וורמברנד. יו"ר הועדה הינה גב' רז-אביו.

גב' רז-אביו, מר ישראל קורט ומר זאב וורמברנד נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית פיננסית וממילא הינם בעלת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

לעניין ניסיונה, ידיעותיה והשכלתה של יו"ר הועדה, גב' רז-אביו, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו סעיף 12.3.6 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015. לעניין ניסיונם של מר ישראל קורט ומר זאב וורמברנד, שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו סעיפים 12.3.7 ו-12.3.8 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

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

הליך אישור הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 8.5.2016. במסגרת הדיון השתתפו ה"ה ורד רז-אביו, ישראל קורט וזאב וורמברנד. כמו כן, נכחו בדיון רואי החשבון המבקרים של החברה וכן ממלאי תפקידים ויועצים נוספים, מר אורן הוד מנכ"ל החברה ומר אהרן פרנקל סמנכ"ל הכספים 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 לישיבה, נשלחו לבחינתם של חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה בתאריך ה-31.3.2016, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.2016. במסגרת הישיבה הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו על ידי חברי הועדה 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 ובמאחד.

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

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

הועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2016 ואלו הועברו לעיונו של דירקטוריון החברה, 2 ימי עסקים קודם לשיבת הדירקטוריון, פרק זמן אשר נקבע כסביר על ידי הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 10.5.2016. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו הפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה 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, גב' ורד רז - אביו, מר ישראל קורט ומר זאב וורמברנד.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

11.1. לפרטים בדבר אישור תכנית המענק לשנת 2016 למנכ"ל החברה, תכנית המענק התלת שנתית לשנים 2016 – 2018 ותשלום מענק מיוחד למנכ"ל החברה בסך של 350 אלפי ש"ח, בגין ביצועי החברה בשנת 2015, ראו סעיף 2.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

11.2. לפרטים בדבר אישור ואישור דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה עם קבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי בפוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.5.2016 ועד יום 1.11.2017, ראו סעיף 2.3 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2015, לעיל.

12. 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



Africa Israel Residences Ltd אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2016