



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2015

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

7.5.2015
יח' באייר תשע"ה

דוח דירקטוריון לתקופה ינואר – מרץ 2015

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 למרץ 2015 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 2015 הסתכמו לסך של כ- 98 מיליון ש"ח לעומת כ- 109 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכמו לסך של כ- 100 מיליון ש"ח לעומת כ- 112 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם לסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
שיעור הרווח הגולמי ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2015 עמד על כ- 26% לעומת שיעור של כ-23% בתקופה המקבילה אשתקד.
לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם לסך של כ- 15 מיליון ש"ח לעומת כ- 12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם לסך של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2015 מצויות בביצוע 1,298 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 654 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 31.3.15	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.15	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.15 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני רמת אביב 10	50%	76	75	177,028	2015
שער הים 6	50%	57	53	41,918	2015
חצר הנביאים ⁵	100%	144	79	189,468	2015
גני סביון 121, 122	100%	129	96	190,887	2015
גני סביון 124	100%	52	38	74,484	2015
גני סביון 123	100%	76	27	49,391	2016
גני סביון 125	100%	66	29	60,478	2016
סביוני נצר סירני 27,28,29	50%	84	78	64,065	2016
סביוני ארנונה A	66.7%	112	79	95,409	2016
סביוני ארנונה B	66.7%	112	32	43,944	2016
Space 3	100%	49	37	60,900	2016
סביוני העיר-טייבר 48 גבעתיים	100%	⁶ 8	1	2,076	2016
מגדל סביון מופת	62.3%	110	30	38,649	2017
סביון במשתלה א'	100%	109	101	261,356	2017
סביון באגם	100%	114	28	41,211	2017
סה"כ		1,298	783	1,391,264	

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 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר ומלונאות המיועדים למכירה.

⁶ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה עבור בעלי קרקע בעסקאות תמ"א 38.

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.15 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ² ליום 31.3.15	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.15	חלק החברה	שם הפרויקט
2017	86,390	40	191	100%	סביון במשתלה ב'
2017	9,391	9	108	100%	סביוני נוף חדרה א'
2017	11,123	15	41	50%	סביוני נצר סירני 30
2018	4,156	3	170	100%	סביון VIEW (בית מפא"י) ³
2017	15,527	13	108	50%	סביוני רמת שרת א'
2016-2017	18,914	6	482	100%	סביוני העיר - חקח 116, עוזיאל 133 וחרות 17-19 ר"ג
	-	- ⁵	65	50%	סביוני גבעת שמואל 400
	145,501	86	765		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 2,063 יח"ד, מתוכן נמכרו 869 יח"ד בהיקף כספי של 1,536,765 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2014</u>	<u>31.3.2014</u>	<u>31.3.2015</u>	
2,998,770	2,595,428	3,058,518	סך המאזן
202,925	387,589	186,344	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
223,947	187,828	224,981	בשימוש בחשבונות ליווי
1,396,182	1,052,245	1,431,871	מלאי בניינים למכירה
88,689	50,382	62,375	נכסים שוטפים אחרים
876,845	757,372	939,680	מלאי מקרקעין
			השקעות והלוואות בחברות כלולות
113,277	109,151	113,298	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
96,905	50,861	99,969	נכסים בלתי שוטפים אחרים
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
403,657	439,866	403,466	של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים
-	208	-	אשראי מצדדים קשורים
767,816	637,850	867,462	מקדמות מלקוחות
366,217	354,751	389,772	התחייבויות שוטפות אחרות
753,464	510,152	727,922	התחייבויות שאינן שוטפות
707,616	652,601	669,896	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2015. 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 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

³ בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר ומשרדים המיועדים למכירה.

⁴ לא כולל יחידות דיור שבונה החברה עבור בעלי קרקע בעסקאות תמ"א 38.

⁵ נכון למועד הדוח נחתמו 10 בקשות רכישה ו-3 חוזים.

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מלאי בניינים למכירה - הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.3.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מעלויות שהוצאו במהלך התקופה, בניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד.

מלאי מקרקעין - הגידול בסעיף מלאי מקרקעין ליום 31.3.2015 לעומת 31.12.2014 נובע בעיקר מתשלומים על חשבון רכישת מקרקעין במתחם סומייל, ת"א, כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

3. **תוצאות פעילות**

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2015, 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		
2014	2014	2015	
511,080	109,343	98,023	הכנסות ממכירת דירות למגורים
2,540	-	-	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
7,819	-	-	הכנסות ממכירת מקרקעין
24,618	-	-	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה ואחרים
8,830	2,211	1,894	הכנסות מדמי ניהול
554,887	111,554	99,917	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
415,367	86,524	75,780	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
139,520	25,030	24,137	רווח גולמי
27,777	8,986	5,791	הוצאות מכירה ושיווק
16,159	4,004	3,861	הוצאות הנהלה וכלליות
96,192	12,137	14,696	רווח תפעולי
(4,041)	1,536	3,418	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
26,260	4,151	5,301	מסים על ההכנסה
63,750	9,006	12,158	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 31.3.2015:

שם הפרוייקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרוייקט	מס' יח"ד שאוכלסו בתקופת הדוח	יתרה לאכלוס ליום 31.3.2015 ¹
מגדלי הסביונים 3	50%	70	-	1
סביוני רמת אביב 6	50%	46	3	3
סביוני רמת אביב 5	50%	47	-	2
סביוני ים 24	50%	56	4	-
סביוני ים 25	50%	63	43	-
עיר ימים 1	50%	120	1	3
עיר ימים 1	50%	120	4	5
שער הים 7	50%	58	-	1
שער הים 1	50%	58	3	4
הרב קוק 7	² 100%	128	3	9
סביוני TLV	100%	112	25	9
סה"כ			86	37

בתקופה המקבילה אשתקד נמסרו לרוכשים 114 יחידות דיור.
בשנת 2014 נמסרו לרוכשים 525 יחידות דיור.

¹ ליום 31.3.2015 ולמועד אישור הדוחות הכספיים יתרת יח"ד לאכלוס כוללת 10 יח"ד ו- 8 יח"ד, בהתאמה, אשר טרם נמכרו ע"י החברה.

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 31.3.2015 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		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 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%		25,521	83,822	109,343	מכירת דירות למגורים
		2,211	-	2,211	דמי ניהול
		(2,702)	2,702	-	שכר ואחרות
22%		<u>25,030</u>	<u>86,524</u>	<u>111,554</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2014 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח		רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
27%		137,726	373,354	511,080	מכירת דירות למגורים
43%		3,346	4,473	7,819	מכירת שטחי מסחר
21%		527	2,013	2,540	מכירת מקרקעין
		-	24,618	24,618	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
		8,830	-	8,830	בעסקאות קומבינציית דירות דמי ניהול
		(10,909)	10,909	-	שכר ואחרות
25%		<u>139,520</u>	<u>415,367</u>	<u>554,887</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה¹

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2014	2014	
512	109	125	מס' יח"ד
1,102	254	292	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
822	175	228	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)
			אפריקה השקעות (בתמורה לדמי ניהול)
16	4	5	מס' יח"ד

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 5,791 אלפי ש"ח לעומת כ-8,986 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלויות מכירה ושיווק בגין מבצע מכירות שנערך 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-3,861 אלפי ש"ח לעומת כ-4,004 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.6. הכנסות (עלויות) מימון, נטו

הכנסות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 3,418 אלפי ש"ח לעומת הכנסות מימון בסך של כ- 1,536 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון, נטו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבעו, בעיקר, מהכנסות מימון בגין הפרשי הצמדה על אגרות החוב והלוואות מאחרים, הצמודות למדד המחירים לצרכן (ירידה של 1.6% על בסיס "מדד ידוע", לעומת 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד) וכן הכנסות מימון בגין ניירות ערך סחירים (תשואה של כ-2.8% בתקופת הדוח לעומת כ-2% בתקופה המקבילה אשתקד).

3.7. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 5,301 אלפי ש"ח לעומת כ- 4,151 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2015, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
669,896	22%	הון עצמי
727,922	24%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,660,700	54%	התחייבויות שוטפות
3,058,518	100%	

4.2. כ- 22% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי. השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה בהקמה הגיעו לסך של כ- 2,417,421 אלפי ש"ח, המהווים כ- 79% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.3.2015, ליום 31.3.2014 וליום 31.12.2014 עמד על 1.15, 1.17 ו-1.24, בהתאמה.

4.3. תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2015 (באלפי ש"ח) הינה:

	המקורות
12,158	רווח לתקופה
<u>1,210</u>	התאמות
13,368	מזומנים נטו מפעילות שוטפת
1,043	הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
1	הנפקת כתבי אופציה למניות
2,654	הלוואות שניתנו, נטו
75,961	קיטון בהון חוזר
53,976	קיטון ביתרות מזומנים
147,003	סה"כ מקורות
	השימוש במזומנים
77,753	עליה במקרקעין
17,864	פרעון אגרות חוב
34,769	גידול בבטוחות סחירות, נטו
948	גידול ברכוש קבוע
958	גידול במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים
6,996	בחשבונות ליווי
2,265	ריבית ששולמה, נטו
<u>5,450</u>	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
147,003	מס הכנסה ששולם, נטו
	סה"כ שימושים

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 דצמבר	ליום 31 במרץ		
	2014	2014	
87,378	72,939	33,402	מזומנים ושווי מזומנים
223,947	187,828	224,981	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
115,547	314,650	152,942	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 31.3.2015, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. דיבידנדים

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 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. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, ראו סעיף 2.1 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.

6.2. לפרטים בקשר עם זכייתה של החברה במכרז להתקשרות בחוזה חכירה בקשר לקרקע בעיר מודיעין בשטח של כ- 14 דונם, ראו סעיף 2.3 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.

6.3. לפרטים בקשר עם הקצאת אופציות על פי תוכנית 2014, ראו סעיף 2.6 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.

6.4. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס בפרויקט סביון באגם, ראו סעיף 2.8 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.

- 6.5. לפרטים בדבר עדכון תנאי העסקתו של מר הוד, ראו דוח מידי מיום 11.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-048457). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 6.6. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה, ביחד עם אפריקה נכסים, בהסכם מימון עם גוף מוסדי למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו סעיף 3.1 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 6.7. לעדכון בדבר תביעה שהוגשה בקשר לפרויקט "שער הים", ראו סעיף 3.4 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, 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 31.12.2014.
- 7.2. החזקה בנגזרים
ליום 31.3.2015 לחברה פוזיציות בנגזרים. שווים ההוגן ליום 31.12.2014 אינו מהותי.
- 7.3. דוח לפי בסיסי הצמדה ליום 31.3.2015
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- 36 אלפי ש"ח.

9. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 9 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

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.

הוועדה וחבריה:

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. חברי הוועדה הינם ה"ה ורד רז-אביו (דח"צ), שאול יהלום (דח"צ), וזאב וורמברנד. 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 ומר זאב וורמברנד 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 12.3.3 בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 וכן תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2013. לעניין ניסיונם של מר שאול יהלום ומר זאב וורמברנד, שבהסתמך עליהם, הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ראו תקנה 26 לפרק "פרטים נוספים" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014. 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 5.5.2015. במסגרת הדיון השתתפו ה"ה ורד רז-אביו, שאול יהלום 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 הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה בתאריך ה- 31.3.2015, לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.2015. במסגרת הישיבה הוצגו בפני הנוכחים ונבחנו 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 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 2015 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 7.5.2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו הפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכן בוצעה סקירה וניתוח על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"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 נובורוצקי, יו"ר הדירקטוריון, מר רונן גינזבורג, מר שאול יהלום, גב' ורד רז - אביו ומר זאב וורמברנד.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 11.1. לעדכון בקשר להתקשרות עם שובל אייל, ראו סעיף 2.4 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 11.2. לפרטים בדבר אישורה של האסיפה הכללית של החברה את תוכנית המענק למנכ"ל החברה לשנת 2014, ראו סעיף 2.7 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 11.3. לפרטים בדבר התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת זכויותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרים ראו סעיף 2.2 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 11.4. לפרטים בדבר התקשרותה של אפריקה 38 בהסכם קבלנות עם חברה בת בשליטה מלאה של דניה סיבוס במסגרת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב חרות ברמת גן, ראו סעיף 2.9 לחלק א' – עדכון תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2014, לעיל.
- 11.5. בביום 7.5.2015, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בע"מ, חברה בת (50%) של החברה, בהסכם למכירת דירה בפרויקט מגורים בגבעת שמואל, עם בנו של בעל השליטה (בעקיפין) בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 10.5.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-015549). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה

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 2015