



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום

31 במרץ 2023

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

21.5.2023
א בסיון התשפ"ג

דוח דירקטוריון

לתקופה ינואר - מרץ 2023

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 למרץ 2023 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 (הכוללים, לעתים, גם שטחי מסחר ומשרדים), 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.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות.

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס מסחר להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

1.2. תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 197 מיליון ש"ח לעומת כ- 165 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

כלל הכנסות החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 231 מיליון ש"ח לעומת כ- 176 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הגולמי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 52 מיליון ש"ח לעומת כ- 35 מיליון ש"ח ברבעון בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הרווח התפעולי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכמו לסך של כ- 38 מיליון ש"ח לעומת כ- 22 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי של החברה ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם לסך של כ- 23 מיליון ש"ח לעומת כ- 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.3. צבר פרויקטים

נכון ליום 31.3.2023 מצויות בביצוע 1,537 יחידות דיור ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 227 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 31.3.2023	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2023	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2023 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני העיר-המעין 39, גבעתיים	100%	24	23	70,376	69%	2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	16	45,488	98%	2023
סביוני חריש 8-9	100%	62	62	75,656	88%	2023
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים ג'ד' (הנרקיסים), ראשון לציון בניין 71	50%	76	76	59,974	97%	2023
סביוני העיר-אנה פרנק 25, ר"ג	100%	18	18	50,779	69%	2024
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	117	270,821	31%	2024
סביוני גבעת שמואל 1005	100%	119	109	271,582	17%	2024
סביוני רעננה ⁵	100%	82	81	235,050	41%	2024
סביון ואירוס	100%	216	193	278,402	23%	2024
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), ירושלים ⁶	100%	88	77	172,386	8%	2025
חלומות וסביונים 2 - קרית ביאליק	50%	114	37	27,935	27%	2025
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	76	192,025	7%	2025
DUO TLV ⁷	70%	510	337	1,145,202	17%	2027
סה"כ		1,537	1,222	2,895,676		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. 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 המצוינים בטבלה זו.
5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-234 מ"ר עיקרי.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

מועד סיום צפוי ⁴	שווי חוזי של מכירות ליום 31.3.2023 באלפי ש"ח	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.3.2023	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.3.2023	חלק החברה	שם הפרויקט
2025	33,393	26	42	50%	סביוני נצר סירני, נס ציונה
2025	32,277	12	24	77%	סביוני העיר – בלוך 39-41, ת"א
2027	160,957	75	161	100%	בוליביה 14, ירושלים
	226,627	113	227		סה"כ

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע – 1,764 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,335 יח"ד בהיקף כספי של 3,122,303 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

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

<u>31.12.2022</u>	<u>31.3.2022</u>	<u>31.3.2023</u>	
4,024,320	4,037,299	3,898,299	סך המאזן
359,708	346,847	353,723	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
			מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
569,634	475,007	554,323	לקוחות ונכסים בגין חוזה
234,761	280,604	144,620	מלאי בניינים למכירה
1,032,797	1,015,701	987,003	נכסים שוטפים אחרים
67,950	60,496	69,295	מלאי מקרקעין
724,780	946,466	738,408	נדל"ן להשקעה
559,100	463,152	575,695	הלוואות חברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
414,753	390,131	416,984	מוניטין
19,001	19,578	18,344	נכסים בלתי שוטפים אחרים
41,836	39,317	39,904	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
907,718	1,189,838	937,687	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
568,406	234,275	533,998	

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2023. 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 קומביניציה ועסקאות תמ"א 38.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
⁴ מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. 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 המצוינים בטבלה זו.

<u>31.12.2022</u>	<u>31.3.2022</u>	<u>31.3.2023</u>	
-	30,000	18,000	דיבידנד שהוכרז
346,773	321,441	359,670	התחייבויות שוטפות אחרות
833,264	1,026,484	674,299	התחייבויות שאינן שוטפות
1,368,159	1,235,261	1,374,645	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

לקוחות ונכסים בגין חוזה - השינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה ליום 31.3.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקט סביון view.

נדל"ן להשקעה - הגידול בנדל"ן להשקעה ליום 31.3.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מעלויות בנייה כתוצאה מהתקדמות הביצוע.

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים - הגידול באשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 31.3.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מסיווג הלוואות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

התחייבויות שאינן שוטפות - השינוי בהתחייבויות שאינן שוטפות ליום 31.3.2023 לעומת 31.12.2022 נובע בעיקר מפירעון קרן בגין אג"ח סדרות ד' ו-ה' בסך של כ- 130 מיליון ש"ח וכן מסיווג הלוואות בסך של כ- 35 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות במסגרת אשראי לזמן קצר.

3. תוצאות פעילות

3.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2023, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
708,038	164,554	196,786	הכנסות ממכירת דירות למגורים
6,892	-	6,858	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
177,473	3,110	3,917	הכנסות מהשכרה
55,103	-	3,831	הכנסות ממכירת מקרקעין
13,712	7,864	18,753	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
1,325	45	390	הכנסות מדמי ניהול
962,543	175,573	230,535	סה"כ הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
738,798	140,216	178,963	עלויות בעסקאות בניה ומקרקעין
223,745	35,357	51,572	רווח גולמי
31,998	6,690	6,165	הוצאות מכירה ושיווק
30,340	7,103	7,766	הוצאות הנהלה וכלליות
(83,406)	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(2,619)	(743)	(91)	הכנסות אחרות, נטו
247,432	22,307	37,732	רווח תפעולי
54,512	15,048	8,806	הוצאות מימון, נטו
52,485	15,165	1,605	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
43,902	(3,769)	(7,395)	מסים על ההכנסה
201,503	18,655	23,136	רווח נקי לתקופה

3.2 הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").
 בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר.

3.3 להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2023 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
23%	44,892	151,894	196,786	מכירת דירות למגורים
34%	2,325	4,533	6,858	מכירת שטחי מסחר
	3,831	-	3,831	מכירת מקרקעין
	-	18,753	18,753	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	3,803	114	3,917	הכנסות מהשכרה
	390	-	390	דמי ניהול
	(3,669)	3,669	-	שכר ואחרות
22%	<u>51,572</u>	<u>178,963</u>	<u>230,535</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.3.2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח

גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
22%	35,424	129,130	164,554	מכירת דירות למגורים
	-	7,864	7,864	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	2,896	214	3,110	הכנסות מהשכרה
	45	-	45	דמי ניהול
	(3,008)	3,008	-	שכר ואחרות
20%	<u>35,357</u>	<u>140,216</u>	<u>175,573</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקות בניה ומקרקעין לשנת 2022 (באלפי ש"ח):

אחוז רווח			
הכנסות	עלויות	רווח גולמי	גולמי
708,038	559,915	148,123	21%
177,473	107,328	70,145	40%
6,892	1,536	5,356	
55,103	55,103	-	
13,712	1,446	12,266	
1,325	-	1,325	
-	13,470	(13,470)	
<u>962,543</u>	<u>738,798</u>	<u>223,745</u>	23%

מכירת דירות למגורים
מכירת שטחי מסחר
מכירת מקרקעין
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
בעסקאות קומבינציית דירות
הכנסות מהשכרה
דמי ניהול
שכר ואחרות
סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יחידות דיור והיקף כספי שמכרה החברה¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		החברה
	2022	2022	
752	195	74	מס' יח"ד ² מתוכן:
666	146	74	מס' יחידות דיור שוק חופשי
86	49	-	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
1,884	424	200	היקף כספי (מיליוני ש"ח)
1,662	380	180	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

עוד נציין כי, במהלך החודשים אפריל-מאי 2023 התקשרה החברה ב-51 בקשות לרכישת יחידות דיור בהיקף כספי כולל של כ-237 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), באתרים שונים של פרויקטים של החברה (לרבות פרויקטים משותפים ביחד עם צדדים שלישיים). בנוסף, למועד דוח זה קיימות 23 בקשות רכישה שטרם הבשילו לחוזים חתומים.

¹ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
² כולל חלק השותפים.

3.4 השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בעיקר בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה".

פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס ייח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס
דיור להשכרה מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 705 מ"ר למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	בביצוע
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	מאוכלס

פרויקט של שטחי מסחר למועד הדוח:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין ולמועד הדוח החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. שיעור התפוסה למועד הדוח הינו 87%.

שם פרויקט	מיקום	היקף במ"ר	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
שדרות הסביונים	מודיעין	3,165	100%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 3,917 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,110 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר ייזום דיור להשכרה ראו באור 9 לדוחות הכספיים.

3.5 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 6,165 אלפי ש"ח לעומת כ- 6,690 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.6 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 7,766 אלפי ש"ח לעומת כ- 7,103 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מזקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות בהתאם לתוכנית תגמול הוני.

3.7. הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 8,806 אלפי ש"ח לעומת כ- 15,048 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בהוצאות המימון נובע בעיקר מירידות שערים בבורסה בתקופה המקבילה אשתקד שהשפיע על שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה ומעליית ריבית הפריים. בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך זניחות לעומת הוצאות מימון ממימוש ושערוך ניירות ערך בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.8. חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח בסך של כ- 1,605 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 15,165 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה שוהם בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, לאור טופס 4 לפרויקט שהתקבל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022.

3.9. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 7,395 אלפי ש"ח לעומת כ- 3,769 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.3.2023, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,374,645	35%	הון עצמי
674,299	17%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,849,355	47%	התחייבויות שוטפות
<u>3,898,299</u>	100%	

4.2. כ- 35% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 40.9% בנטרול מקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה ומקרקעין, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,301,106 אלפי ש"ח, המהווים כ- 59% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני.

יחס ההון החוזר ליום 31.3.2023, ליום 31.3.2022 וליום 31.12.2022 עמד על 1.14, 1.24, ו- 1.23 בהתאמה.

4.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.3.2023 (באלפי ש"ח) הינה:

		המקורות
	23,136	רווח לתקופה
	<u>16,709</u>	התאמות
39,845		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
90,983		קיטון בהון חוזר
<u>29,263</u>		פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
15,311		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,868		קיטון בבטוחות סחירות, נטו
<u>2,168</u>		קיטון ביתרות המזומנים
<u>179,438</u>		סה"כ מקורות
		השימוש במזומנים
9,475		עליה במקרקעין
15,645		השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
130,691		פירעון אגרות חוב
206		גידול ברכוש קבוע
10,556		ריבית ששולמה, נטו
8,183		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
19		הלוואות שניתנו, נטו
<u>4,663</u>		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>179,438</u>		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 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
118,787	95,139	116,619	מזומנים ושווי מזומנים
569,634	475,007	554,323	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
240,921	251,708	237,104	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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". בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2023, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

ביום 19.1.2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 10.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה עם מר שחר לוקסנבורג (להלן: "העובד") בנו של מר יעקב לוקסנבורג בעל השליטה, בתפקיד רפרנט שיווק ומנהל מערכות מידע דיגיטלי בהיקף של 80% משרה. בתמורה, זכאי העובד לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 9,600 ש"ח. בנוסף, זכאי לתנאים נלווים כמקובל בחברה. לפרטים נוספים, ראו הדוח המידי של החברה מיום 22.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008461), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

היבטי ממשל תאגידי

6. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 86 אלפי ש"ח.

7. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 7 ישיבות דירקטוריון וועדותיו.

8. אירועים לאחר תאריך המאזן

8.1. ביום 20.4.2023, שולם על ידי החברה, לבעלי מניותיה, דיבידנד בסך של 18,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31.3.2023 והדוח המידי שפרסמה החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023815). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

8.2. ביום 21.5.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 18 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 15.6.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-054222). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

8.3. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה על תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225 ו- 2023-01-054228). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

9. עובדי החברה

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

מיכאל קליין

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון