

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2014

תוכן העניינים

עמוד

1-3	דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים :
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-41	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (זוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של חברת דורסל (ב.א.ז.) בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2014. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקונו (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה (3) בקרות על תהליך ניהול אמצעים נזילים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

סניף אילת	סניף באר שבע	סניף חיפה	סניף ירושלים	סניף רמת-גן	משרד ראשי - תל אביב
המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104	פארק תעשיות עומר, בניין 10 ת.ד. 1369 עומר, 84965	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	הרקון 6 רמת-גן, 52521	מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164
טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2014.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו, מיום 23 במרץ, 2015 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Member Firm of Deloitte Touche Tohmatsu

23 במרץ, 2015

סניף אילת	סניף באר שבע	סניף חיפה	סניף ירושלים	סניף רמת-גן	משרד ראשי - תל אביב
המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104	פארק תעשיות עומר, בניין 10 ת.ד. 1369 עומר, 84965	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	הרקון 6 רמת-גן, 52521	מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164
טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוני, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והדוח שלנו מיום 23 במרץ, 2015 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Member Firm of Deloitte Touche Tohmatsu

23 במרץ, 2015

סניף אילת	סניף באר שבע	סניף חיפה	סניף ירושלים	סניף רמת-גן	משרד ראשי - תל אביב
המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104	פארק תעשיות עומר, בניין 10 ת.ד. 1369 עומר, 84965	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	הרקון 6 רמת-גן, 52521	מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164
טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its member firms.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
2,087	10,225		מזומנים ושווי מזומנים
7,185	39,922	א'5	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
724	4,514	ב'5	חייבים ויתרות חובה
202	533	ד'14	נכסי מסים שוטפים
10,198	55,194		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
251,605	405,140	8	נדל"ן להשקעה
-	229		רכוש קבוע, נטו
1,804	-		יתרת חובה לזמן ארוך
5,364	6,058	ב'7	הסדרים משותפים
258,773	411,427		סה"כ נכסים לא שוטפים
268,971	466,621		סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2013	2014		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
13,268	19,153	12	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
3,025	5,259	10	ספקים
2,391	13,161	11	זכאים ויתרות זכות
255	-	14ד'	התחייבויות בגין מסים שוטפים
18,939	37,573		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
102,783	179,324	12	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
-	68,539	13	אגרות חוב
185	697	6	התחייבויות פיננסיות אחרות
21,192	30,672	14א'	התחייבויות מסים נדחים
5,505	5,505		התחייבויות אחרות
129,665	284,737		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
21,555	21,555	16	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
12,682	12,682		קרנות הון
86,607	110,551		עודפים
120,844	144,788		
(477)	(477)		בניכוי מניות החברה המוחזקות בידי החברה
120,367	144,311		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
268,971	466,621		סה"כ התחייבויות והון

שרון מוטעי-וייס
 סמנכ"ל כספים

גבי בוגנים
 מנהל כללי

דן אלון
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 23 במרץ, 2015.
 הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,405	23,768	25,503	ב'8
5,932	5,910	27,681	ב'8
26,337	29,678	53,184	
הכנסות			
מדמי שכירות			
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה			
הוצאות			
הוצאות תפעול			
הוצאות הנהלה וכלליות			
4,452	5,292	5,537	17
1,857	2,190	2,952	18
6,309	7,482	8,489	
20,028	22,196	44,695	רווח הפעלה
466	320	500	19
(5,208)	(4,120)	(6,274)	20
(4,742)	(3,800)	(5,774)	הוצאות מימון, נטו
549	(253)	408	חלק החברה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
15,835	18,143	39,329	רווח לפני מסים על הכנסה
3,146	6,875	10,385	מסים על הכנסה
12,689	11,268	28,944	רווח כולל לשנה
			21
0.60	0.53	1.37	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.
0.60	0.53	1.37	רווח למניה בסיסי
			רווח למניה מדולל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים)			
21,113	21,113	21,113	בסיסי
21,113	21,113	21,113	מדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>מניות</u> <u>החברה</u> <u>המוחזקות</u> <u>בידי החברה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>עודפים</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>קרנות הון</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>הון מניות</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
120,367	(477)	86,607	12,682	21,555	יתרה ליום 1 בינואר 2014
28,944	-	28,944	-	-	רווח כולל לשנה
(5,000)	-	(5,000)	-	-	דיבידנד ששולם
144,311	(477)	110,551	12,682	21,555	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2014
116,099	(477)	82,339	12,682	21,555	יתרה ליום 1 בינואר 2013
11,268	-	11,268	-	-	רווח כולל לשנה
(7,000)	-	(7,000)	-	-	דיבידנד ששולם
120,367	(477)	86,607	12,682	21,555	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2013
103,410	(477)	69,650	12,682	21,555	יתרה ליום 1 בינואר 2012
12,689	-	12,689	-	-	רווח כולל לשנה
116,099	(477)	82,339	12,682	21,555	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2012

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,689	11,268	28,944
(549)	253	(408)
(5,932)	(5,910)	(27,681)
7	-	88
(17)	-	(96)
154	44	2
11	1	226
-	-	9
(552)	(811)	603
-	-	158
2,260	3,884	9,480
78	-	-
8,149	8,729	11,325
(154)	(471)	(2,205)
686	(268)	4,199
(3,018)	797	(117)
(2,486)	58	1,877
5,663	8,787	13,202

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח כולל לשנה
 חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה מוחזקת, נטו ממס
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 הפסד מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
 בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
 שחיקת יתרות מזומנים במט"ח
 שחיקת זכאים לזמן ארוך
 פחת והפחתות
 שיערוך (שחיקת) הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך,
 נטו
 הוצאות מימון בגין אגרות חוב
 מסים נדחים, נטו
 הפחתת ניכיון אגרות חוב להמרה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

גידול בחייבים ויתרות חובה
 גידול (קיטון) בספקים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2 0 1 2	2 0 1 3	2 0 1 4
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(19,366)	(1,607)	(19,575)
(4,000)	(200)	(286)
(109)	(7,185)	(36,517)
-	-	(238)
1,494	-	4,959
-	-	(17,354)
(21,981)	(8,992)	(69,011)
36,064	20,000	13,900
(18,023)	(12,883)	(13,332)
(12,923)	-	-
-	-	68,381
-	(7,000)	(5,000)
5,118	117	63,949
(11,200)	(88)	8,140
13,573	2,219	2,087
(154)	(44)	(2)
2,219	2,087	10,225
5,496	4,783	5,278
108	37	240
1,202	2,668	1,470
(197)	262	366
-	(1,804)	-

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בהסדר משותף
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכישת רכוש קבוע
תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
השקעה בחברה בת
מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
פירעון אגרות חוב הניתנות להמרה
תקבולים מהנפקת אג"ח (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד ששולם
מזומנים נטו מפעילות מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים

תשלומי ריבית
תקבולי ריבית
תשלומי מסים, נטו
גידול (קיטון) בהשקעה בנדל"ן באשראי ספקים

פעילות השקעה שלא במזומן

יתרת חובה לזמן ארוך

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 21 בפברואר, 1995 לפי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 כחברה פרטית. החל מיום 6 באפריל, 2006 החברה הינה חברה ציבורית כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

החברה עוסקת בהקמה, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן. בבעלות החברה שלושה מבנים ביקנעם, המושכרים לחברות שונות, מבנה בלוד ומבנה ברעננה. בפברואר 2014 השלימה החברה התקשרות לרכישת זכויות חכירה מהוונות בבניין משרדים באזור התעשייה באזור. לפרטים אודות רכישת נכס באזור, ראה ביאור 8'ד(7) להלן.

בשנת 2004 הוקמה חברת הבת דורסל רעננה בע"מ (להלן: "דורסל רעננה"). בבעלות דורסל רעננה מקרקעין באזור התעשייה הצפוני של נתניה.

בשנת 2012 הוקמה חברה בשליטה משותפת, המדע 5 יקנעם בע"מ (להלן: "המדע 5"). החברה מחזיקה ב- 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בהמדע 5. בבעלות המדע 5 נכס אחד ביקנעם.

בדצמבר 2014 רכשה החברה חברה פרטית, תורן בע"מ (להלן: "תורן"), שהינה, בין היתר, בעלת זכויות החכירה בבניין משרדים (להלן: "בית אומגה"), בעלת זכות שיווק והשכרת חניות בחניון ציבורי וכן משווקת חשמל לשוכרים בנכס והחניון האמורים. לפרטים אודות רכישת תורן, ראה ביאור 22 להלן.

ב. הגדרות

- **החברה** - דורסל (ב.א.ז.) בע"מ.
- **החברה האם** - סינאל מלל פייוויי בע"מ, חברה שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "סינאל", ו-"החברה האם")
- **הקבוצה** - חברות הקבוצה הינן החברה - דורסל (ב.א.ז.) בע"מ וחברות מוחזקות דורסל רעננה בע"מ ותורן בע"מ.
- **חברות מאוחדות** - חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה - דורסל רעננה בע"מ ותורן בע"מ.
- **הסדר משותף** - חברה המוחזקת על ידי החברה וגורם נוסף, ביניהם קיים הסדר חוזי, שליטה באופן משותף על הפעילות הכלכלית של החברה - המדע 5 יקנעם בע"מ.
- **חברות מוחזקות** - דורסל רעננה בע"מ ותורן בע"מ.
- **צדדים קשורים** - כהגדרתם ב- IAS 24.
- **בעלי עניין** - כהגדרתם בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
- **בעל שליטה** - כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התשע"א-2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"א-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים").

ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח והפסד

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. מטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים בש"ח המהווה מטבע הפעילות.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן: "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בכל מועד מאזן, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם התהוו.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידיית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ז. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות הבנות, הנשלטות על ידי החברה במישרין. לחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

ח. רכישת חברות נכס שאינן צירוף עסקים

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, בעסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק, עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים הוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה זה, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מסים נדחים בגין הפרש הזמני הקיים במועד הרכישה. לעניין תיקון IAS 40 ראה ביאור 3א.

ט. הסדרים משותפים

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית, לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

כאשר ישות מהקבוצה מבצעת פעילויות במסגרת עסקה משותפת, חלק הקבוצה בנכסים הנשלטים במשותף, ובהתחייבויות כלשהן שהתהוו במשותף עם שותפים אחרים מוכרים בדוחות הכספיים המאוחדים ומסווגים בהתאם לטבעם. הכנסה ממכירה או משימוש בחלקה של הקבוצה בתפוקות של נכסי העסקה המשותפת, וכן חלקה של הקבוצה בהוצאות העסקה המשותפת מוכרים במועד בו צפוי כי ההטבות הנובעות מהעסקאות יזרמו אל או מחוץ לקבוצה, וסכומם ניתן למדידה באופן מהימן.

"יישויות בשליטה משותפת" הן תוצאה של הסדרי שליטה משותפת, הכרוכים בהקמה של ישות נפרדת שבה יש זכויות לכל אחד מהשותפים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הסדרים משותפים (המשך)

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של ישויות תחת שליטה משותפת נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, אלא אם כן ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם להוראות IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. על פי שיטת השווי המאזני, נכללת ההשקעה בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו של הישות בשליטה משותפת, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של הישות בשליטה משותפת. הפסדים של ישות בשליטה משותפת, העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה) אינם מוכרים, אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור הישות בשליטה משותפת. לעניין תיקון IFRS 11 ראה ביאור ב'3.

י. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה. בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר השבחה שלהן חלה העלייה.

יא. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח. הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות ע"י הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

יב. עלויות אשראי

עלויות האשראי של החברה מוכרות בדוח רווח והפסד במועד התהוותן.

יג. נכסים פיננסיים

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים במאזן הקבוצה כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינם תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתאימה, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס). השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר עלויות הנלוות לרכישתם נזקפות לדוח רווח והפסד. נכסים פיננסיים מסווגים לקטגוריות המפורטות להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי המוחזק והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי:

- נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד;
 - הלוואות וחייבים.
- לעניין פרסום IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה ביאור ב'3 להלן.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נכסים פיננסיים (המשך)

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

נכסים פיננסיים מסווגים כ"נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד" כאשר אותם נכסים מוחזקים לצורכי מסחר או כאשר הם יועדו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי מסווג כמוחזק למטרות מסחר, אם:

- הוא נרכש בעיקרו למטרת מכירה בעתיד הקרוב; או
- הוא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד על-ידי הקבוצה ושיש לו דפוס מעשי מוכח של פעילות לצורך הפקת רווחים בזמן הקצר; או
- הוא נגזר שאינו מיועד ואפקטיבי כמכשיר מגדר.

נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצג בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר בדוח רווח והפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח והפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה ביאורים 9 ו-23 להלן.

(3) הלוואות וחייבים

פיקדונות, הלוואות וחייבים אחרים עם תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות ריבית מוכרות בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין חייבים לזמן קצר, כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

יד. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

מכשירים פיננסיים לא נגזרים מסווגים כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני, בהתאם למחזור ההסדרים החוזיים שבבסיסם.

מכשיר הוני, הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה, נרשמים לפי תמורת הנפקתם, בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- התחייבויות פיננסיות אחרות.

(2) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי, בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(3) מניות באוצר

עלות מניות החברה, המוחזקות על ידי החברה, מופחתת מההון העצמי כמרכיב נפרד.

טו. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות

ההכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה לה הקבוצה זכאית לקבל ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל.

ההכנסות מדמי השכירות ומאחזקת נכסי הנדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד על פני תקופת השכירות, לפי תנאי העסקה.

לעניין אופן רישום ההכנסה, החברה בוחנת את הצורך במיצוע ההכנסה.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז.ז. חכירות

חכירת קרקע בידי הקבוצה

חכירות קרקע ממינהל מקרקעי ישראל מסווגות כחכירות תפעוליות. לעניין סיווג חכירות תפעוליות כנכסי נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, ראה ביאור 8 להלן. בהסדרי חכירה תפעולית, בהם בתחילת תקופת החכירה מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

ז.ז. מסים על הכנסה

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס, או ניתנים לניכוי בתקופת דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו, או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז, כאשר לישות קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקיזוז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו, או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות, לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעה בחברה מוחזקת, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעה ולפתחה. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברה מוחזקת, מאחר וקיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים על בסיס שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

י.ח. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו, ואומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה

■ **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**
התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40, אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014 ואילך. יישום מוקדם אפשרי. ישנה אפשרות ליישם למפרע, על בסיס עסקה בודדת, ובתנאי שהמידע הנדרש לכך הינו נגיש.

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

■ **תיקון IFRS 11 "הסדרים משותפים" (בדבר רכישת זכויות בפעילות משותפת)**
התיקון קובע כי מפעיל משותף יטפל ברכישת זכויות בפעילות משותפת בהתאם לעקרונות שיטת הרכישה שבתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3 "צירופי עסקים" במידה והפעילות המשותפת הנרכשת מהווה "עסק" כהגדרתו ב- IFRS 3. התיקון ייושם באופן של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2016. יישום מוקדם אפשרי. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

■ **תיקון IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" (היקף התחולה של החריג למדידה בנטו)**
התיקון מרחיב את תחולת אפשרות מדידת שווי הוגן של פורטפוליו של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על בסיס הפוזיציה נטו גם לחוזים אחרים שבתחולת IAS 39 או IFRS 9. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" מתחילת תקופת הדיווח השנתית בה מיושם לראשונה IFRS 13 לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי, 2014 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי מתאים. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

■ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" כללי**

תקן דיווח כספי בינלאומי (2014) IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן: "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)**
נכסים פיננסיים (המשך)

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של התחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי ההשוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

ב. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות (המשך)

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (המשך)**

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בשלב זה, לומדת החברה את השפעת הוראות התקן על החוזים שלה עם לקוחותיה ועל אופן ההכרה בהכנסה מהם. בחינה זו טרם נסתיימה.

▪ **IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)**

התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי 2014, או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

▪ **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת)**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או ההפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. התיקון ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2016. אימוץ מוקדם אפשרי. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ביאור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

להלן מובאים שיקולי דעת הכרוכים באומדנים שביצעה ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה שיש להם השפעה משמעותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 2 לא לעיל, נדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נוקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים אחת לשנה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה. החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של החברה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2014 מסתכם לסך 405,140 אלפי ש"ח (נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2013 : 251,605 אלפי ש"ח).

ב. מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס בישראל. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף. לקבוצה עסקאות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוגדלו או יוקטנו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

ביאור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

א. נכסים פיננסיים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,265	5,007
5,920	34,915
7,185	39,922

מכשירים מוחזקים למסחר
מניות
מלוות ממשלתיים ואגרות חוב אחרות

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף (המשך)

ב. חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
541	1,497
38	556
579	2,053
145	11
-	2,450
145	2,461
724	4,514

חייבים

הכנסות לקבל בגין דמי שכירות (ללא הצמדה)
חברה קשורה

יתרות חובה

הוצאות מראש
מוסדות

ביאור 6 - נכסים והתחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
185	697

היוון תשלום דמי חכירה

לפרטים בדבר הסדרי חכירה ראה ביאור 8ד'.

ביאור 7 - השקעה בחברות מוחזקות

פירוט החברות המוחזקות ע"י החברה

א. חברות מאוחדות

- (1) דורסל רעננה הינה חברה מוחזקת במישרין בבעלות ובשליטה מלאים של החברה. היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של כל הנכסים ובניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.
- (2) לפרטים אודות רכישת חברת תורן, ראה ביאור 22 להלן.
- (3) **אגרות חוב שניתנו לחברה מאוחדות**

כללי

- א. בחודש מרץ, 2005 חתמה החברה על הסכמי מימון עם חברה מאוחדת אשר חודשו מדי שנה ובמסגרתם הועמדו שתי הלוואות נושאות ריבית בין חברות בסך כולל של 56,088 אלפי ש"ח.
 - ב. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2012, חתמה החברה על אגרות חוב עם חברה מאוחדת, כנגד הסכמי המימון הנזכרים בסעיף א' לעיל, אשר במסגרתן הועמדו שתי אגרות חוב נושאות ריבית בין החברות בסך כולל של 53,166 אלפי ש"ח:
- אגרת חוב א':** אגרת חוב בסך 12,373 אלפי ש"ח, אשר תפרע בהתאם ללוח הסילוקין, בתשלום רבעוני למשך 3 שנים, כאשר מועד הפירעון הראשון הינו ביום 1 בינואר, 2013. הקרן לפי אגרת חוב זו, תהא צמודה במלואה לעליית מדד המחירים לצרכן, כך שבמועד הפירעון תשולם הקרן כשהיא מוכפלת במדד הידוע במועד הפירעון, כשהיא מחולקת במדד הידוע במועד הקובע. בנוסף, הקרן תישא ריבית שנתית בשיעור 4.5% החל מהמועד הקובע ועד למועד הפירעון.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות (המשך)

(3) אגרות חוב שניתנו לחברה מאוחדת (המשך)

כללי (המשך)

ב. אגרת חוב ב': אגרת חוב בסך 40,793 אלפי ש"ח, אשר פירעון הקרן והריבית שתצטבר יבוצעו בתשלום אחד, באחד משני המועדים הבאים: (1) ביום 30 בספטמבר, 2017 (2) במועד פדיונה המוקדם של אגרת החוב בהתאם להחלטת הלווה לפרוע בפירעון מוקדם את סכום הקרן (כולה או חלקה). הריבית השנתית תהא בשיעור 4.5%. הקרן לפי אגרת חוב זו, תהא צמודה במלואה לעליית מדד המחירים לצרכן, כך שבמועד הפירעון תשולם הקרן כשהיא מוכפלת במדד הידוע במועד הפירעון, כשהיא מחולקת במדד הידוע במועד הקובע.

תנאי אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית 31/12/14 %
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
52,935	50,657	4.5%
4,177	3,138	
<u>48,758</u>	<u>47,519</u>	

הלוואות לזמן ארוך לחברה מאוחדת:
 הצמדה
 בניכוי - חלויות שוטפות

ג. הסדרים משותפים

(1) ביום 23 במאי, 2012 חתמה החברה על הסכם מייסדים עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), להקמת חברה המדע 5 יקנעם בע"מ (להלן: "המדע 5"). תחום פעילותה של המדע 5 הינו רכישת מקרקעין, אחזקה וניהול מקרקעין הנרכש. החברה מחזיקה ב- 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בהמדע 5, כאשר יתרת ההחזקות בהונה המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בה הינן בידי השותף. ההסדר המשותף נמדד לפי שווי מאזני. במסגרת הקמת המדע 5, העמידו כ"א מבין החברה והשותף הלוואת בעלים בסך 4 מיליון ש"ח בריבית שנתית בשיעור פריים + 4%.

(2) רכישת זכויות חכירה בנכס ביקנעם ע"י המדע 5

ביום 29 במאי, 2012 התקשרה המדע 5 בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), לרכישת זכויות החכירה של המוכר במבנה תעשייה ביקנעם לתקופת חכירה מהוונת של 49 שנים, המסתיימת ביום 30 באפריל, 2043, לרבות זכות להארכת תקופת החכירה ל- 49 שנים נוספות, בתנאים שיקבעו במועד הארכה. בתמורה לרכישה והעברת החזקה בנכס שילמה המדע 5 למוכר סך של 17.25 מיליון ש"ח.

(3) נטילת הלוואה בנקאית ע"י המדע 5

א. לשם מימון רכישת הנכס, ביום 13 ביוני, 2012 נטלה המדע 5 הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 10 מיליון ש"ח לתקופה של 11 שנים, ללא הצמדה, בריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.9%, כשפירעון הקרן והריבית יבוצע ב- 44 תשלומים רבעוניים שווים, החל מיום 30 בספטמבר, 2012. להבטחת הלוואה שעבדה המדע 5 את הנכס לטובת הבנק, כמו גם את הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו.

ב. ביום 3 במרץ, 2015 נטלה המדע 5 הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 4 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים, ללא הצמדה, בריבית שנתית קבועה של 2.92%, פירעון הקרן והריבית יבוצעו מדי רבעון החל מיום 30 ביוני, 2015.

ג. החברה והשותף העמידו ביחד ולחוד ערבות מוגבלת בסכום של 11 מיליון ש"ח עבור המדע 5 לטובת הבנק.

ד. שעבוד ספציפי בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בקשר עם מבנה המדע 5.

דורסל (ב.א.ז.מ) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה

נדל"ן להשקעה	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
244,350	251,605
1,345	26,409
-	99,445
5,910	27,681
7,255	153,535
251,605	405,140

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במהלך השנה :

רכישות ועלויות לאחר מועד ההכרה הראשוני
כניסה לאיחוד (ראה ביאור 22 להלן)
התאמת שווי הוגן (ראה ביאור 9 להלן)
סה"כ תוספות

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,405	23,768	25,503
5,932	5,910	27,681
4,452	5,292	5,537

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן
להשקעה שהפיק דמי שכירות (ראה גם
ביאור 17)

ג. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של הקבוצה

נדל"ן להשקעה מוצגים בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מייצג את הסכום שבו ניתן היה להחליף נכס או לסלק התחייבות, בין קונה מרצון לבין מוכר לרצון, הפועלים בצורה מושכלת, בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים, לפי תקני חשבונאות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על שקלול תוצאות שהתקבלו מביצוע מודלים רלוונטיים :

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומה באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן של הנכסים שייעודם תעשיית היי-טק הינו 7%-9% (31 בדצמבר, 2013 : 8.2%-8.3%). שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן של הנכסים שייעודם תעשייתי הינו 8.3% (31 בדצמבר, 2013 : 8.3%).

ד. מידע נוסף

(1) מבנה א'

לחברה הסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל. לפי הסכם זה הוחכרה הקרקע לחברה לתקופה של 49 שנים, החל מיום 18 בפברואר, 1997 ועד ליום 17 בפברואר, 2046. בהתאם להסכם החכירה, לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים וזאת בהודעה מראש בת 12 חודשים.

(2) מבנה ב'

לחברה הסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל לפיו הוחכרה הקרקע לחברה לתקופה של 49 שנים החל מיום 4 בינואר, 2001 ועד ליום 3 בינואר, 2050. בהתאם להסכם החכירה, לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים וזאת בהודעה מראש בת 12 חודשים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

(3) מתחם אורדן

החברה המאוחדת דורסל רעננה בע"מ (להלן: "החברה המאוחדת"), התקשרה ביום 10 במרץ, 2005 בהסכם יחד עם אורדן תעשיות בע"מ (להלן: "אורדן"), בהסכם לרכישת מקרקעין מאת אורדן (להלן: "הסכם המכר") והחכרתו לאורדן (להלן: "הסכם החכירה"). המקרקעין הינם שטח קרקע כולל (ברוטו) בן כ- 56 דונם, כולל סככות ו/או מבנים, באזור התעשייה הצפוני של נתניה. בתמורה למקרקעין, זכויות ומתקני חשמל מסוימים שילמה החברה המאוחדת לאורדן סך כולל של 58,721 אלפי ש"ח. בשנת 2011 הושלם הליך הרישום של הנכס על שם החברה המאוחדת.

(4) מבנה ג'

ביום 26 במרץ, 2006 התקשרה החברה עם חברת סינאל מערכות בע"מ (להלן: "סינאל מערכות"), אשר מוזגה לתוך סינאל מלל פיוויי בע"מ (להלן: "חברת האם") בהסכם לפיו רכשה החברה מאת סינאל מערכות נכס הידוע כגוש 7656 חלקה 279 (חלק) בשטח של כ- 539 מ"ר. בתמורה שילמה החברה לסינאל מערכות סך של 4,700 אלפי ש"ח, כשמתוכם כ- 1,350 אלפי ש"ח שולמו באמצעות הסבת הלוואה בנקאית מסינאל מערכות לחברה.

(5) בית אוריין

בשנת 2011 התקשרה החברה בהסכם לרכישת בית אוריין והשכרתו לאוריין ש.מ. בע"מ (להלן: "אוריין"), להעברת זכויות חכירה מהוונות לתקופה המסתיימת ביום 23 בנובמבר, 2043 של אוריין, בבית אוריין (להלן: "הנכס"), אשר משמש כמשרדה הראשי של אוריין, לידי החברה, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 12 באפריל, 2011 נכנס לתוקף הסכם השכירות עם אוריין.

(6) מבנה ד'

ביום 27 באוקטובר, 2011 נחתם הסכם חכירה בין החברה לבין מנהל מקרקעי ישראל ביחס למבנה ד', לתקופה של 49 שנים החל מיום 7 בפברואר, 2008, בשנת 2012 השלימה החברה את עבודות ההקמה במבנה, ובהתאם לכך סווג הנכס מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.

(7) מבנה באזור

ביום 18 בפברואר, 2014 השלימה החברה התקשרות בהסכם עם צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ולבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכר") לרכישת זכויות החכירה המהוונת ב- 3 קומות בבניין משרדים בן 4 קומות (ומרתף) באזור התעשייה באזור (הידועות כתתי חלקות מסוימות בחלקה 179 בגוש 6010) בשטח כולל של 2,730 מ"ר (להלן בסעיף זה: "השטח"), המסתיימת ביום 28 באפריל, 2028, בתמורה לסך של 18 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "התמורה", להלן: "הנכס" ולהלן: "ההסכם", בהתאמה). יודגש, כי למועד פרסום הדוח, סך של 342 אלפי ש"ח מתוך התמורה מוחזק בנאמנות בידי הנאמן עד להתקיימותם של מס' תנאים שנקבעו בהסכם.

לחברה מוקנית האופציה לרכוש את זכויות המוכר בגג המקרקעין בהן מצוי הנכס (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"), לרבות זכויות הבנייה הצמודות להן בשטח כולל של 1,000 מ"ר וזאת למשך תקופה בת 24 חודשים החל ממועד רישומן של הזכויות כאמור ע"ש המוכר, אשר טרם נרשמו נכון למועד דוח זה. מחיר מימוש האופציה כאמור לעיל הינו בסך של 500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) בתוספת כל סכום שישלם המוכר כהיטל השבחה בגין רישום הזכויות כאמור על שמו (להלן: "סך מימוש האופציה").

(8) בית אומגה

לפרטים אודות השלמת עסקת רכישת בית אומגה, ראה ביאור 22 להלן.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

(9) הסכמי שכירות

א. מבנה א'

ביום 22 במאי 2013, הוארך הסכם השכירות עם סינאל, אשר נחתם ביום 8 ביוני, 2010, להשכרת שטח משרדים של כ- 1,902 מ"ר, לתקופה של 25 חודשים, שתחילתה ביום 1 ביולי, 2013. בתמורה להשכרת הנכס משלמת סינאל לחברה דמי שכירות חודשיים בסך של 86,233 ש"ח בתוספת דמי ניהול ואחזקה חודשיים בסך כ- 6,500 ש"ח, דהיינו סך כולל של 92,733 ש"ח לחודש ובצירוף מע"מ כדון, צמודים למדד המחירים לצרכן.

ביום 31 בדצמבר, 2010 חתמה החברה על הסכם עם דייר השוכר שטחים במבנה א'. ההסכם הינו להשכרת שטח של כ- 1,738 מ"ר לתקופה של 5 שנים, שתחילתה ביום 1 בינואר, 2011. הוסכם כי תשלום דמי השכירות הרבעוניים ע"ס 185 אלפי ש"ח יבוצע בתחילת כל רבעון מראש. הסכם השכירות נקוב בש"ח וצמוד למדד המחירים לצרכן.

ב. מבנה ב'

ביום 11 באוגוסט, 2011 האריכה החברה את הסכם השכירות אשר נחתם ביום 2 ביוני, 2003 עם מארוול ישראל (אם.אי.אס.אל.) בע"מ (להלן: "מארוול"), חברה פרטית בלתי קשורה לחברה ולבעלת השליטה בה, לתקופה של חמש שנים החל מחודש ספטמבר, 2012, בתמורה לדמי שכירות בסך כולל של 507,084 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ.

למארוול זכות להאריך את תקופת השכירות לשתי תקופות נוספות של שלוש שנים כל אחת, וזאת תמורת עדכון דמי השכירות ב- 2.5% בכל אחת מתקופות השכירות הנוספות.

ג. מתחם אורדן

לחברה הבת דורסל רעננה הסכם חכירה עם אורדן ממרץ 2005, לפיו מחכירה החברה הבת לאורדן את המקרקעין לתקופה של 10 שנים, החל ממועד השלמת העסקה (להלן: "תקופת החכירה הראשונה") וזאת תמורת דמי חכירה בסך כ- 1.3 מיליון דולר לשנה. לאורדן זכות להאריך, לפי שיקול דעתה בלבד, את תקופת החכירה ל- 3 תקופות נוספות, שתי הראשונות בנות 5 שנים כל אחת והאחרונה מהן בת 5 שנים חסר חודש (להלן: "תקופות החכירה הנוספות") וזאת תמורת דמי חכירה בסך כ- 1.35 מיליון דולר לשנה, בשנה הראשונה עד שביעית ודמי חכירה בסך כ- 1.2 מיליון דולר בשנים השמינית, התשיעית והעשירית.

אורדן מסרה לחברה הבת במועד השלמת העסקה, ערבות בנקאית מתחדשת. ביום 9 באוגוסט, 2014 קטן סכום הערבות הבנקאית מ- 1 מיליון דולר ל- 675 אלפי דולר. בתקופת הדוח הודיעה אורדן לדורסל רעננה על מימוש האופציה להארכת תקופת חכירה נוספת בת חמש שנים.

ד. מבנה ג'

נכון לתאריך דוח זה, לחברה שני הסכמי שכירות אשר נחתמו בחודש פברואר, 2012 להשכרת כ- 60% משטח הנכס בתמורה לתשלום חודשי של כ- 18 אלפי ש"ח בחודש.

ה. בית אוריין

החברה התקשרה עם אוריין בהסכם שכירות לפיו החברה תשכיר את הנכס לאוריין לתקופה של חמש שנים וזאת בתמורה לסך של 90,000 ש"ח לחודש (1.08 מיליון ש"ח בשנה) ובתוספת מע"מ כדון, צמוד למדד המחירים לצרכן. לאוריין זכות להארכת תקופת השכירות לשלוש תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת, זכות כאמור תופעל באופן אוטומטי ובלבד שאוריין לא נתנה הודעה מראש ובכתב בת 120 יום קודם לסיום תקופת השכירות. דמי השכירות בתקופות השכירות הנוספות, קרי החל מהשנה השישית, יגדלו בשיעור של 5% לשנה.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. מידע נוסף (המשך)

(9) הסכמי שכירות (המשך)

ו. מבנה ד'

(1) ביום 11 באוגוסט, 2011 התקשרה החברה בהסכם עם מארוול, להשכרת משרדים בשטח של כ- 3,971 מ"ר בתוספת שטחי שירות וחניות במבנה ד', לתקופה של חמש שנים החל מחודש ספטמבר, 2012, בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך 187,372 ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. כמו כן, תקופת הסכם השכירות תוארך אוטומטית לשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים, כל אחת, תוך הגדלת דמי השכירות בשיעור של 2.5% בראשיתה של כל תקופה נוספת כאמור, והכול ובמידה שהשוכר לא ייתן הודעה בכתב ומראש בת 180 יום קודם לסיום תקופת השכירות או לתקופת השכירות הנוספת הראשונה אודות סיום הסכם השכירות.

(2) ביום 10 בנובמבר, 2011 התקשרה החברה בהסכם שכירות עם צד שלישי, בלתי קשור לחברה ולבעלת השליטה בה (להלן בהתאמה: "**השוכר**") ו "**הסכם השכירות**") לפיו, תשכיר החברה לשוכר שטח כולל של כ- 2,050 מ"ר בתוספת חניות במבנה ד' ושטח נוסף במבנה א', לתקופה של חמש (5) שנים, החל מחודש ספטמבר, 2012 (להלן: "**תקופת הסכם השכירות**"), בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך של 123,190 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין, כשדמי השכירות יגדלו בשיעור של 2.5% לאחר חלוף שלושים (30) חודשים ממועד תחילת תקופת הסכם השכירות, כאמור לעיל. כמו כן, תקופת הסכם השכירות תוארך אוטומטית לשתי תקופות נוספות בנות 3 שנים, כל אחת, תוך הגדלת דמי השכירות בשיעור של 2.5% בראשיתה של כל תקופה נוספת כאמור, והכול ובמידה שהשוכר לא ייתן הודעה בכתב ומראש בת 180 יום קודם לסיום תקופת השכירות או לתקופת השכירות הנוספת הראשונה אודות סיום הסכם השכירות.

ז. מבנה באזור

על פי הסכם הרכישה כמוזכר בסעיף ד' (7) לעיל, רכישת הזכויות בנכס כוללת גם את זכויות והתחייבויות המוכר בהתאם להסכמי שכירות קיימים בנכס, אשר נכון למועד הדוח מושכר במלואו ל- 6 שוכרים בהסכמי השכירות לתקופות של 3 שנים עד 5 שנים (לא כולל אופציות), המניבים דמי שכירות שנתיים בסך כ- 1,700 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. הסכמי השכירות האמורים כוללים הוראות כמקובל, בין היתר, בקשר להמצאת בטחונות למשכיר, ביטוחי מבנה וכו'.

ח. בית אומגה

ביום 26 באוקטובר, 2011 הוארכה ההתקשרות בין חברת הבת תורן לבין קוואלקום ישראל בע"מ, חברה בלתי קשורה לחברה ולבעלת השליטה בה, בהמשך להסכם ההתקשרות המקורי מיום 8 בדצמבר, 1996, להשכרת משרדים בשטח של כ- 6,080 מ"ר בתוספת שטחי שירות וחניות במבנה אומגה לתקופה שעד ליום 31 במאי, 2022. לשוכר ניתנה הזכות להביא את תקופת השכירות לידי סיום ביום 31 במאי בכל אחת מהשנים 2017 עד וכולל 2021.

ביום 7 בנובמבר, 2013 הוארכה ההתקשרות בין חברת תורן לבין 013 נטוויז'ן בע"מ, חברה בלתי קשורה לחברה ולבעלת השליטה בה, בהמשך להסכם השכירות המקורי מיום 19 בינואר, 1998 להשכרת משרדים בשטח של כ- 7,007 מ"ר בתוספת שטחי שירות וחניות בבית אומגה לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2019. לשוכר מוקנות שלוש תקופות אופציות להארכת ההסכם בתקופות שכירות נוספות בנות שנתיים כל אחת. במועד מימוש האופציה השנייה והשלישית יעלה שכ"ד המלא שישולם במועד מימוש האופציה הרלוונטי בשיעור של 2%.

במסגרת התקשרות החברה עם צדדים שלישיים לרכישת חברה פרטית כמוזכר בביאור 22, רכישת המניות בחברה כוללת גם את זכויות והתחייבויות המוכרים בהתאם להסכמי השכירות הקיימים בנכס. ראה ביאור 22 להלן.

ט. בנוסף לדמי השכירות נושאים השוכרים במבנים של החברה ובמתחם אורדן בכל ההוצאות החלות על המבנים. כמו כן, השוכרים במבנים א', ד', אזור ובית אומגה משלמים דמי אחזקה שוטפים, המחושבים על פי העלויות בפועל (חלק מהשוכרים בתוספת 10%), כל שוכר לפי חלקו היחסי.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשד)

ה. דמי חכירה לקבל

הסדרי חכירה תפעולית

דמי חכירה מינימליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,794	31,666
30,667	65,244
<u>49,461</u>	<u>96,910</u>

בשנה הראשונה
בשנה השנייה ועד השנה החמישית

ו. שיעבודים

ראה ביאור 15 להלן.

ביאור 9 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רמה 1	רמה 3	רמה 1	רמה 3
7,185	-	39,922	-
-	171,845	-	324,290
-	79,760	-	80,850
<u>7,185</u>	<u>251,605</u>	<u>39,922</u>	<u>405,140</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח והפסד
תעשיית היי-טק
תעשייה
סה"כ

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - שווי הוגן (המשך)

א. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3

(1) תנועה בנדל"ן להשקעה שנמדד בשווי הוגן

סה"כ	תעשייה	תעשיית היי-טק	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
251,605	79,760	171,845	יתרה ליום 1 בינואר, 2014
125,854	-	125,854	שינויים במהלך השנה: השקעות
27,681	1,090	26,591	התאמות שנרשמו כנגד שערך הנכסים שטרם מומשו
405,140	80,850	324,290	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

(2) תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (*)

טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2014	תיאור המכשיר הנמדד
367-893 ש"ח	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה	היוון תזרימי מזומנים (DCF) ושיטת ההשוואה	324,290	תעשיית היי-טק
6,000-7,520 ש"ח 7.75%-9% 99%	אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה			
196 ש"ח	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	80,850	תעשייה
1,936 ש"ח 7%-8.3% 100%	אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה			

(*) השווי ההוגן נקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

(3) ניתוחי רגישות של נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן

השפעה משמעותית על מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הנתון שאינו נצפה המשמעותי אשר שימש בקביעת השווי ההוגן
כאשר תחול ירידה של 2% בשיעור ההיוון, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בסך 5,820 אלפי ש"ח. כאשר תחול עלייה של 2% בשיעור ההיוון, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בסך 6,120 אלפי ש"ח.	שיעור היוון
כאשר תחול עלייה של 2% ברווח התפעולי הנקי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בסך 4,470 אלפי ש"ח. כאשר תחול ירידה של 2% ברווח התפעולי הנקי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בסך 5,030 אלפי ש"ח.	רווח תפעולי נקי (NOI)
כאשר תחול ירידה של 2% בשיעור התפוסה הצפוי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בסך 4,130 אלפי ש"ח.	שיעור תפוסה צפוי לטווח ארוך

(4) תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן

באשר לתהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 8 ג' וביאור 2 יא'.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - ספקים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,133	2,345
1,892	2,914
<u>3,025</u>	<u>5,259</u>

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
62	1
519	11,313
1,484	1,223
126	131
200	493
<u>2,391</u>	<u>13,161</u>

חברת האם
הוצאות לשלם
שכר דירה מראש
זכאים שונים
ריבית לשלם

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. כללי

נטילת הלוואות ממוסדות בנקאיים

- (1) ביום 27 במרץ, 2012 נטלה החברה שתי הלוואות מתאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), שעיקרי תנאיהן הינם כדלקמן:
- א. הלוואה בסך 10 מיליון ש"ח, לתקופה של 11 שנים, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית קבועה בשיעור 4.5%. פירעון קרן ההלוואה יתבצע ב- 41 תשלומים שווים, מדי רבעון, החל מיום 31 במרץ, 2013. הריבית בגין ההלוואה תשולם מדי רבעון, ביום העסקים האחרון בכל רבעון, החל מיום 30 ביוני, 2012.
- ב. הלוואה בסך 15 מיליון ש"ח, לתקופה של 11 שנים, ללא הצמדה, בריבית שנתית פריים בתוספת מרווח בשיעור 1.5%. פירעון קרן ההלוואה יתבצע ב- 41 תשלומים שווים מדי רבעון החל מיום 31 במרץ, 2013. הריבית בגין ההלוואה תשולם מדי רבעון, ביום העסקים האחרון בכל רבעון, החל מיום 30 ביוני, 2012.
- (2) ביום 27 בספטמבר, 2012 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), בסך 11 מיליון ש"ח, לתקופה של 11 שנים, ללא הצמדה, בריבית שנתית פריים בתוספת מרווח בשיעור 1.55%. פירעון קרן ההלוואה יתבצע ב- 40 תשלומים שווים, מדי רבעון, החל מיום 30 בספטמבר, 2013. הריבית בגין ההלוואה תשולם מדי רבעון, ביום העסקים האחרון בכל רבעון, החל מיום 30 בדצמבר, 2012.
- (3) להבטחת הלוואות, כאמור בסעיפים (1) ו-(2) לעיל, שעבדה החברה לטובת הבנק את מבנה ד' בבעלותה, וכן את הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו.
- (4) ביום 4 באוגוסט, 2013 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן: "הבנק"), בסך 20 מיליון ש"ח, ללא הצמדה, בריבית שנתית פריים בתוספת מרווח בשיעור 1.65%. פירעון קרן ההלוואה יתבצע ב- 32 תשלומים שווים, מדי רבעון, החל מיום 4 באוגוסט, 2014. הריבית בגין ההלוואה תשולם מדי רבעון, החל מיום 4 בנובמבר, 2013.
- להבטחת הלוואה, כאמור בסעיף (4) לעיל, ישמשו את הבנק הביטחונות שניתנו לבנק על-ידי החברה, בגין הלוואות קודמות שנטלה החברה.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

א. כללי (המשך)

נטילת הלוואות ממוסדות בנקאיים (המשך)

(5) ביום 18 בפברואר, 2014 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי (להלן: "הבנק") לשם מימון תשלום התמורה בגין רכישת הנכס באזור (כאמור בביאור 8'ד(7) לעיל), שעיקרי תנאיה הינם כדלקמן:

א. סך קרן ההלוואה הינו כ- 13.9 מיליון ש"ח, ללא הצמדה וכן ערבות בנקאית אשר נכון למועד פרסום הדוח הסתכמה לסך של כ- 342 אלפי ש"ח. פירעון קרן ההלוואה יתבצע בתשלומים חודשיים שווים, מדי חודש, החל מחודש פברואר 2015 למשך 12 שנים.

ב. שיעור הריבית השנתית הינו פריים בתוספת מרווח בשיעור 1.33%. תשלום הריבית בגין ההלוואה יבוצע מדי חודש, החל ממועד נטילת ההלוואה.

ג. להבטחת ההלוואה, שעבדה החברה לטובת הבנק את הנכס וכן את התקבולים הצפויים מהסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו.

(6) באשר להלוואות מתאגידים בנקאיים שניטלו בחברה מאוחדת תורן, ראה ביאור 22 להלן.

ב. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית
ליום 31 בדצמבר 2013	2014	ליום 31 בדצמבר 2013	2014	ליום 31 בדצמבר 2013	2014	31/12/14
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%
16,948	96,129	14,889	90,619	2,059	5,510	4.79
7,504	5,148	4,594	2,259	2,910	2,889	3.07
91,599	97,200	83,300	86,446	8,299	10,754	3.29
116,051	198,477	102,783	179,324	13,268	19,153	

בנקים:

הלוואות:

בהצמדה למדד

בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו

ללא הצמדה

סה"כ התחייבויות פיננסיות

הנמדדות בעלות מופחתת

ג. מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2014

אלפי ש"ח	שנה ראשונה - חלות שוטפת
19,153	שנה שנייה
18,735	שנה שלישית
88,405	שנה רביעית
13,346	שנה חמישית
13,426	שנה שישית ואילך
45,412	
179,324	
198,477	

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אגרות חוב

א. פרסום תשקיף מדף

ביום 29 במאי, 2014 פרסמה החברה תשקיף מדף על פיו תוכל להציע עד 100,000,000 מניות רגילות של החברה, עד 5 סדרות של אגרות חוב (סדרות ב' עד ו'), עד 5 סדרות של אגרות חוב (סדרות ז' עד י"א) הניתנות להמרה למניות, עד 5 סדרות של כתבי אופציה (סדרות 1 עד 5) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ועד 5 סדרות של כתבי אופציה (סדרות 6 עד 10) הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה.

ב. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')

(1) ביום 25 ביוני 2014, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב'). החברה הקצתה 69,150 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') צמודות למדד המחירים לצרכן בתמורה כספית נטו של 68,381 אלפי ש"ח ובריבית של 2.8%. הוצאות ההנפקה של החברה הינן בסך של 769 אלפי ש"ח. להלן מידע בדבר אגרות החוב (סדרה ב') ליום 31 בדצמבר, 2014:

תנאי ההלוואה			סך החוב (באלפי ש"ח)	תאריך לווה
לוח הסילוקין	מנגנון הצמדה	ריבית		
יתרת אגרות החוב ליום 31 בדצמבר, 2014 בסך של כ- 69 מיליון ש"ח עומדת לפירעון ב- 5 תשלומים שנתיים שווים צמודים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016-2020 (כולל), (כל תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן, התשלום הראשון יבוצע ביום 31 בדצמבר, 2016 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר, 2020).	צמוד למדד המחירים לצרכן	היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב נושאת ריבית ממוצעת של 2.8% לשנה, אשר תשולם פעמיים בשנה בכל 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר, 2014 ועד לפירעון האג"ח ב- 31 בדצמבר, 2020. ריבית אפקטיבית – 3.09%.	68,539	החברה

(2) התניות פיננסיות:

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ב') (ומילוי כל יתר ההתחייבויות על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')), התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתניות פיננסיות אשר בהפרתן יהיו זכאים לפירעון מוקדם, כדלקמן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 80 מיליון ש"ח לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה וההון העצמי כאמור יפחת מ- 90 מיליון ש"ח במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2014 סך ההון העצמי המאוחד (בניכוי זכויות מיעוט) הינו 144 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי נטו – חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר) ל- CAP נטו (CAP נטו – משמעו ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בצירוף חוב פיננסי נטו) של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 75% לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2014 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו הינו 60%.

ג. היחס בגין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (EBITDA – סך הרווח התפעולי ב- 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה הכולל לפני ניכוי הוצאות מס, מימון, פחת, הפחתות ומוניטין, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה) לא יעלה על 12 לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 10 במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2014 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA הינו 5.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ב. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') (המשך)

(2) התניות פיננסיות: (המשך)

- ד. החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) אלא בכפוף למגבלות שנקבעו בשטר הנאמנות ובכלל זה כי:
- (1) החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל (וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידה זו).
- (2) ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט) לאחר החלוקה, לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח.
- (3) יצוין, כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, תהא רשאית החברה, בכל שנה קלנדרית, לבצע חלוקה (שלא מרווחי שיערוך שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב')) בסכום השווה לעד 50% מהרווח הנקי המצטבר של החברה החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד החלוקה בפועל. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 15 מיליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו, עובר להנפקת אגרות החוב (סדרה ב').
- ה. החברה התחייבה על שמירת רצף הדירוג. עדכון הדירוג לדרגה BBB- (מינוס) לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, תהא עילה לפירעון מיידי. היה והדירוג האמור יעודכן בדרגה אחת מתחת לדירוג הבסיס BBB+ (פלוס), תהא זו עילה לתוספת ריבית.
- ו. תוספת ריבית, משמעה תוספת בשיעור 0.5% לשנה, בגין כל חריגה מהתניה פיננסית, ולא תעלה על 1.5%.
- נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות ע"פ שטר הנאמנות ולא התקיימו עילות להעמדה לפירעון מיידי ו/או להתאמה בשיעור הריבית.

ביאור 14 - מסים על הכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב התחייבויות (נכסי) מס נדחה מפורטים כדלהלן:

סך הכל	הפרשים בערך נכסים והתאמות שווי הוגן	הפרשים בעיתוי הכנסות והוצאות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,308	18,603	(1,295)	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
3,884	4,045	(161)	תנועה בתקופת החשבון -
21,192	22,648	(1,456)	תנועה שוטפת
9,480	9,419	61	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
30,672	32,067	(1,395)	תנועה בתקופת החשבון -
			תנועה שוטפת
			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2014

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,192	30,672

התחייבויות לא שוטפות – התחייבויות מסים נדחים

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מסים על הכנסה (המשד)

ב. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
886	1,356	905	מסים שוטפים
-	1,635	-	מסים בגין שנים קודמות
2,260	3,884	9,480	מסים נדחים
<u>3,146</u>	<u>6,875</u>	<u>10,385</u>	

ג. המס האפקטיבי

ההפרש בין סכום המס המחושב על הרווח לפי שיעורי המס הרגילים לבין סכום ההפרשה למסים מוסבר להלן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,835	18,396	38,921	סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה
25%	25%	26.5%	שיעור מס סטטוטורי
3,821	4,599	10,314	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
(145)	-	-	תוספת (חסכון) במס בגין: הטבות לצרכי מס שלא נוצרו בגינם מסים נדחים
-	1,184	-	התאמת יתרונות מסים נדחים עקב שינוי בשיעורי המס
-	1,762	-	מסים בגין רווחים כלואים
(1)	(166)	11	הכנסות פטורות
(529)	(504)	60	אחרות
<u>(675)</u>	<u>2,276</u>	<u>71</u>	
<u>3,146</u>	<u>6,875</u>	<u>10,385</u>	סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

ד. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
202	533	נכסי מסים שוטפים
255	-	התחייבויות מסים שוטפים

יתרות מסים שוטפים צמודים לשינויים במדד ונושאים ריבית.

ה. מידע נוסף

- (1) לחברה שומות הנחשבות כסופיות על פי דין עד וכולל שנת המס 2010.
- (2) ביום 19 באוגוסט, 2008, חתמה חברת הבת דורסל רעננה בע"מ על הסכם שומות לשנים 2005-2007. השפעת סגירת השומות אינה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.
- (3) הכנסות מדמי שכירות מדווחות לצרכי מס הכנסה על בסיס תקבולי שכר דירה במועד קבלתם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - מסים על הכנסה (המשד)

ה. מידע נוסף (המשד)

- (4) ביום 12 בנובמבר, 2012 פורסם החוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 69 והוראת שעה), התשע"ג-2012 (להלן: "התיקון"). בתיקון נקבעה הוראת שעה עד ליום 12 בנובמבר 2013, המעניקה תשלום מס מופחת בגין הכנסות פטורות שנצברו עד ליום 31 בדצמבר, 2011 וטרם חולקו כדיבידנד ואשר זכו לכינוי "רווחים כלואים" (הכנסה צבורה). במהלך תקופת הוראת השעה בחרה החברה להפסיר את כלל ההכנסה החייבת בסך 17,618 אלפי ש"ח שנצברה עד ליום 31 בדצמבר, 2011 אשר מתוכה חולק כדיבידנד סך של 7,000 אלפי ש"ח בשנת 2013. בהתאם לכך, הוכרה ושולמה בשנת 2013 על-ידי החברה התחייבות מיסים שוטפים בסך של 1,762 אלפי ש"ח. בשנת 2014 חולק דיבידנד בסך 5,000 אלפי ש"ח מיתרת כלל ההכנסה החייבת לעיל.
- (5) בחודש אוגוסט 2013 פורסם החוק, במסגרתו נקבע כי רווחי שערוד (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערוד ומשערוד זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערוד כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערוד ונרכשה מחדש באותו יום.
- לחקיקה האמורה, קיימות השלכות מס אפשריות על החברה, אולם הן אינן ניתנות לקביעה באופן מעשי.

ביאור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

- א. לטובת מימון המבנים נטלה החברה אשראי בנקאי לזמן ארוך, להבטחתו שיעבדה בשיעבוד צף את כל זכויותיה בקשר עם פרויקטי הבנייה שהוקמו על ידה על המקרקעין המצויים ברחוב המדע 2, המדע 4 והמדע 6 ביקנעם, כל הבנוי והמחובר להם וכן מכונות, כלי רכב, ציוד, חומרים וכל חפץ הקשור או מיועד לשמש לביצוע פרויקטי הבנייה המוקמים על המקרקעין. כמו כן, שיעבד הבנק את זכויותיה הנובעות מפוליסת ביטוח המבנים כאמור וכן כל זכויות החברה לקבלת כספים על פי הסכמי שכירות בינה לבין כל שוכרי המבנים, למעט סך 1,472 אלפי דולר ראשוניים מכספי הביטוח שמובטחים לשוכר במבנה ב' במקרה של אובדן מוחלט.
- ב. שיעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק של כל הזכויות הנובעות לחברה הבת מרכישת מתחם אורדן לרבות הזכויות הנובעות מהסכם המכר ומהסכם החכירה.
- ג. שיעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק של כל הזכות הנובעת לחברה מרכישת בית אוריין לרבות הזכות הנובעת מהסכם המכר ומהסכם השכירות.
- ד. שיעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות הקיימות לחברת תורן ע"פ חוזה חכירה מהוון שנחתם בין תורן לבין מינהל מקרקעי ישראל בקשר למבנה אומגה. שיעבודים צפים על פירות הנכס, שיעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך שיעבוד לזכות הבנק.
- ה. החברה מסרה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת בנק, על מלוא סכום ההלוואות הקיימות בחברת תורן בסך כולל של 83,000 אלפי ש"ח.
- ו. שיעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק של כל הזכות הנובעת לחברה מרכישת הנכס באזור, לרבות הזכות הנובעת מהסכם המכר ומהסכם השכירות.
- ז. ביום 12 ביוני, 2014 נתקבל בידי החברה כתב תביעה אשר הוגש כנגדה בבית משפט השלום בנצרת ע"י קבלן אשר ביצע את עבודות השלד וחלק מעבודות הגמר במבנה ד' של החברה בין השנים 2009-2012. לטענת הקבלן, לכאורה לא קיבל את מלוא התמורה בגין ביצוע העבודות ולכן תובע את תשלום יתרת התמורה. לעמדת החברה, הקבלן לא קיים את התחייבויותיו ע"פ הסכם ההתקשרות בין הצדדים ולפיכך נאלצה החברה להתקשר עם חברה קבלנית אחרת לשם עבודות בנייה והריסה ובנייה מחדש של עבודות שהיו אמורות להתבצע ע"י הקבלן, תוך שנגרם לחברה נזק כספי בשל כך. ביום 11 בפברואר, 2015 התקיים דיון בבימ"ש המחוזי במסגרתו ניתנה החלטה לפיה התביעה שהוגשה ע"י הקבלן לבימ"ש השלום תימחק, והתאפשר לו להגיש תביעה בסדר דין רגיל כתביעה שכנגד לבימ"ש המחוזי במסגרת התביעה שהוגשה ע"י החברה.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים (המשך)

ז. בימ"ש הציע למנות מומחה מוסכם על מנת לבחון את טענות הצדדים בדבר ליקויי הבנייה ועל הצדדים להגיש הודעה בעניין זה עד ליום 12 במאי, 2015. נקבע דיון קד"מ נוסף ליום 15 ביולי, 2015.
 במקביל, הגישה החברה תביעה כספית ע"ס 4,969,690 ש"ח נגד הקבלן לבימ"ש המחוזי בנצרת, בגין אי עמידה בתנאי ההסכם שנחתם בן הצדדים. בכתב התביעה מפורטים בהרחבה הנוקים הכבדים שנגרמו לחברה כתוצאה מאי עמידה בתנאי ההסכם ע"י הקבלן. בהתבסס על חוות הדעת של יועציה המשפטית של החברה, סיכויי החברה להדוף את טענות הקבלן עולים על הסיכוי כי התביעה תתקבל במלואה, קרי סיכויי התביעה נמוכים מ- 50%. בהתאם לכך, לא נזקפה הפרשה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2014.

ביאור 16 - הון מניות

א. הרכב הון המניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ליום 31 בדצמבר 2013		ליום 31 בדצמבר 2014	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
21,325,200	100,000,000	21,325,200	100,000,000

כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א

ב. התפתחות הון המניות

חלוקת דיבידנד

- (1) ביום 5 באוגוסט, 2013 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 7 מיליון ש"ח. חלוקת הדיבידנד שמקורו ברווחי מפעל מאושר, בוצעה תוך יישום "חוק לתיקון חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 69 והוראת שעה), התשע"ג-2012" ובהתאם שילמה החברה, בחודש אוגוסט 2013, מס בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.
- (2) ביום 17 ביולי, 2014 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך 5 מיליון ש"ח. הדיבידנד האמור חולק ביום 10 באוגוסט, 2014.

ביאור 17 - הוצאות תפעול

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
638	697	1,405
3,814	4,595	4,132
4,452	5,292	5,537

אחזקת מבנים
 חשמל מסים ואחרות

ביאור 18 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
850	1,178	1,241
719	564	1,347
163	186	140
125	262	224
1,857	2,190	2,952

דמי ניהול
 שירותים מקצועיים
 ביטוחים
 אחרות

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
274	1	69
181	319	255
455	320	324
11	-	176
-	-	-
-	-	-
11	-	176
466	320	500

א. הכנסות ריבית ושיערוך
הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן ארוך
הכנסות ריבית ושיערוך בגין פיקדונות בבנקים לזמן קצר
הכנסות ריבית אחרות

ב. אחרות
שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
רווח מירידת ערך התחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד
הפרשי שער

ביאור 20 - הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,941	4,120	5,112
267	-	1,162
5,208	4,120	6,274

הוצאות ריבית ושיערוך
הוצאות ריבית ושיערוך בגין הלוואות זמן ארוך ואחרות
הוצאות ריבית ושיערוך בגין אגרות חוב הניתנות להמרה

ביאור 21 - רווח למניה

א. חישוב הרווח למניה והרווח המדולל למניה המוקצה לבעלי המניות הרגילות מבוסס על הנתונים הבאים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,689	11,268	28,944

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	2014
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
21,113	21,113	21,113

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - רכישת חברה בת

ביום 1 בדצמבר, 2014 השלימה החברה התקשרות עם צדדים שלישיים בלתי קשורים לחברה ולבעלי השליטה בה (להלן: "המוכר") לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה של חברה פרטית שהתאגדה בישראל (להלן: "החברה הנרכשת"), בתמורה לסך של 21 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה").

סך של 1 מיליון ש"ח מהתמורה ישולם באמצעות ערבות בנקאית ויוחזק בנאמנות בידי נאמן עד השלמת התחייבות המוכר בהתאם להסכם. החברה הנרכשת הינה:

- א. בעלת זכויות החכירה המהוונות לתקופה המסתיימת ביום 3 באוקטובר 2043, בבניין משרדים בן 3 קומות (ושתי קומות מרתף) בשטח בנוי כולל של כ- 22,528 מ"ר באזור התעשייה בטירת הכרמל (הנכס בנוי על מגרש בשטח של כ- 5,936 מ"ר (גוש 10728, חלק מחלקות 26, 27 ו- 29). יצוין, כי ישנן זכויות בנייה לבניית שתי קומות נוספות בנכס מעל למבנה הקיים, בשטח כולל של כ- 7,000 מ"ר. (להלן: "הנכס");
- ב. בעלת זכות שיווק והשכרת חניות בחניון ציבורי השייך לחברה הכלכלית של טירת הכרמל, הכולל 180 חניות לתקופה שעד ליום 10 ביולי, 2018 (וכן אופציה ל- 10 שנים נוספות) (להלן: "החניון");
- ג. עוסקת ברכישת חשמל בצובר מחברת החשמל במתח גבוה, ממירה אותו בחדר הטרנספורמציה שבבעלותה לחשמל במתח נמוך ומשווקת את החשמל לשוכרים בנכס ולחניון שמופעל על ידי החברה הנרכשת (להלן: "ההסכם").

על פי ההסכם, רכישת החברה הנרכשת כוללת גם את זכויות והתחייבויות המוכר בהתאם להסכמי שכירות קיימים בין החברה הנרכשת לבין שוכרים בנכס, אשר מושכר במלואו ל- 6 שוכרים בהסכמי השכירות לתקופות של שנה עד 8 שנים (לא כולל אופציות), המניבים דמי שכירות ואחזקה שנתיים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. הסכמי השכירות האמורים כוללים הוראות כמקובל, בין היתר, בקשר להמצאת בטחונות למשכיר, ביטוחי מבנה וכו'. הכנסות החברה הנרכשת מהחניון ומחשמל אותו היא משווקת לשוכרים ולחוננים בחניון מסתכמות בסך כולל של כ- 8 מיליון ש"ח לשנה.

בכוונת החברה לממן את תשלום התמורה מתוך התקבולים בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ביוני 2014.

החברה הנרכשת נטלה שתי הלוואות מתאגיד בנקאי לשם מימון פעילותה, אשר עיקריהן הינן כדלקמן:

- א. יתרת הלוואות, נכון ליום 31 בדצמבר 2014, הינה כ- 81 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן. הלוואה אחת אשר יתרתה הינה כ- 9 מיליון ש"ח נפרעת בתשלומים שווים מדי רבעון עד ליום 31 במאי, 2017 והלוואה שנייה אשר יתרתה הינה כ- 72 מיליון ש"ח נפרעת בתשלום אחד ביום 31 במאי, 2017.
- ב. שיעור הריבית השנתית של הלוואות האמורות, אשר משולמת מדי רבעון, הינו 4.9%.
- ג. להבטחת פירעון הלוואות הועמדו לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, בטוחות כדלקמן:
 - (1) שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות החברה הנרכשת בנכס שבבעלותה וכן המחאות זכות בגין תקבולים מהשוכרים.
 - (2) ערבות של החברה להחזר הלוואות האמורות.

רכישת החברה טופלה כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות בהתאם לתיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק), בהתאם למפורט בביאור 3א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לתקן זה, ובהתאם לשיקול דעת של החברה, רכישת תורן לא מהווה עסק ולא טופלה כצירוף עסקים בהתאם לתקן IFRS 3 מהסיבות הבאות: (1) העדר מנגנון ניהול עצמאי של החברה; (2) שירותים נלווים של החברה, ביניהם השכרת חנויות, מכירת חשמל ושירותים אחרים הקשורים לתפעול הנכס אינם משמעותיים ביחס לפעילות השכרת משרדים למספר לקוחות מצומצם. על כן הוקצתה תמורת העסקה לנכסים והתחייבויות שנרכשו על בסיס ערכי השווי ההוגן היחסיים שלהם במועד הרכישה ולא הוכרו מסיים נדחים ברכישה.

הרווח משיערוך הנכס בהתאם לשומה, בניכוי עלויות עסקה הסתכם לסך של 25,025 אלפי ש"ח.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - רכישת חברה בת (המשד)

השפעת הרכישה על הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה למועד הרכישה, הינה כדלקמן:

<u>ערכים שהוכרו</u> <u>במועד הרכישה</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
3,405	מזומנים ושווי מזומנים
1,171	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,916	חייבים ויתרות חובה
99,445	נדל"ן להשקעה
(205)	ספקים
(3,432)	זכאים ויתרות זכות
(81,255)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(286)	התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>20,759</u>	תמורת העסקה

תזרים המזומנים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
20,759	מזומן ששולם
(3,405)	מזומנים ושווי מזומנים של התאגיד הנרכש
<u>17,354</u>	

כתוצאה מהטיפול החשבונאי האמור לעיל, ורישום הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן בסך של 131,670 אלפי ש"ח, רשמה החברה שיערוך בסך 25,025 אלפי ש"ח.

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאור 22-ג' יד.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר, 2014				
<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בשקל חדש</u> <u>לא צמוד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בשקל חדש</u> <u>צמוד מדד</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>בדולר או</u> <u>בהצמדה</u> <u>אליו</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
10,225	10,225	-	-	נכסים פיננסיים מזומנים ושווי מזומנים שווי הוגן דרך רווח או הפסד: מוחזקים למסחר הלוואות וחייבים
39,922	17,088	21,627	1,207	
2,053	2,053	-	-	
<u>52,200</u>	<u>29,366</u>	<u>21,627</u>	<u>1,207</u>	
<u>284,910</u>	<u>114,721</u>	<u>165,025</u>	<u>5,164</u>	התחייבויות פיננסיות הלוואות, אגרות חוב וזכאים

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. קבוצות מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2013

סה"כ	בשקל חדש		בדולר או
	לא צמוד	צמוד מדד	בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,087	2,084	-	3
7,185	4,008	-	3,177
579	579	-	-
<u>9,851</u>	<u>6,671</u>	<u>-</u>	<u>3,180</u>
נכסים פיננסיים			
מזומנים ושווי מזומנים			
שווי הוגן דרך רווח או הפסד:			
מוחזקים למסחר			
הלוואות וחיובים			
התחייבויות פיננסיות			
הלוואות וזכאים			
<u>120,103</u>	<u>95,607</u>	<u>16,957</u>	<u>7,539</u>

ג. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים

מנהלי הקבוצה מפקחים ומנהלים את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (כגון סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית) וסיכון נזילות.

ד. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשער החליפין של מטבע דולר, שינויים בשיעורי הריבית וסיכון מדד המחירים לצרכן. חשיפות לסיכונים שוק נמדדות ע"י ניתוחי רגישות. במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי בסוגי החשיפות לסיכונים השוק. כמו כן, לא חל שינוי בדרך בה הקבוצה מודדת את הסיכונים.

(1) סיכון מטבע

חלק מהכנסותיה של הקבוצה הינן במטבע דולר או בהצמדה אליו, ומשכך חשופה הקבוצה לשינויים בשער הדולר, כך שירידה משמעותית בשער הדולר עלולה להביא לירידה משמעותית בהכנסות הקבוצה וכן לירידה ברווחיה. על פי מדיניות הקבוצה, מתבצע צמצום החשיפה לדולר על ידי נטילת הלוואות הנקובות בדולר או צמודות לו. ועדת השקעות של הדירקטוריון נוהגת לעקוב אחר הפוזיציה נטו של כל הפעילויות בדולר ובהתאם לצורך מבצעת עסקאות אקדמה על אותו מטבע. מעת לעת לקבוצה תזרים מזומנים עודף נטו מקבלת הכנסות דולריות לעיל. החשיפה המטבעית הנובעת מתזרים המזומנים נטו הצפוי, מנוהלת בעיקר על ידי עסקאות החלפת מטבע. הערכים הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

נכסים		התחייבויות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3	1,207	7,539	5,164

דולר ארה"ב

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

הקבוצה חשופה לשינויים בשער חליפין של דולר ארה"ב. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ (דולר) ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 5% בשער חליפין דולר/ש"ח. השפעה של עלייה ב- 5% במטבע הש"ח מול הדולר לפנייה, תגרום לקיטון ברווח לפני מס לשנת 2014 בסך 198 אלפי ש"ח (לשנת 2013: סך 377 אלפי ש"ח).

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק (המשך)

(2) סיכון ריבית

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים הנושאים ריבית משתנה, וכן התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב שהנפיקה החברה, הנושאות ריבית קבועה ומשתנה ועל כן היא חשופה לסיכון ריבית.

ניתוח רגישות שיעורי הריבית

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי הריבית היו גדלים ב- 50 נקודות בסיס ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 היה קטן ב- 684 אלפי ש"ח (2013: קטן ב- 569 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

(3) סיכון מדד המחירים לצרכן

פעילות הקבוצה ממומנת על ידי הלוואות ארוכות מועד בש"ח צמודי מדד. עלייה במדד המחירים לצרכן עשויה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה.

ניתוח רגישות למדד המחירים לצרכן (להלן: "מדד")

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי מדד של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתאריך המאזן. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות צמודות למדד הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתאריך המאזן עמד לאורך כל שנת הדיווח.

בהנחה ששיעורי המדד היו גדלים ב- 100 נקודות בסיס ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014 היה קטן ב- 1,434 אלפי ש"ח (2013: קטן ב- 138 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי מדד ביחס להלוואות מבנקים צמודות מדד. הגידול בחשיפה לשינויים במדד נובע בעיקר מעלייה בהתחייבויות צמודות מדד, נטו במהלך 2014.

ה. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לחברה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת חלק מהתשלומים העתידיים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני נזילות

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 חודשים ועד שנה אלפי ש"ח	1-3 חודשים אלפי ש"ח	עד חודש אלפי ש"ח	שיעור	
						ריבית ממוצע %	
16,704	-	8,816	1,601	2,427	3,860		2014 שאינן נושאות ריבית
107,991	4,882	93,092	7,507	2,510	-	4.79	הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה
1,424	-	-	949	-	475	5.76	הלוואות צמודות דולר לזמן ארוך בריבית קבועה
110,417	43,652	53,265	10,297	3,167	36	3.29	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית משתנה
3,873	-	2,300	1,177	396	-	2.08	הלוואות דולריות לזמן ארוך בריבית משתנה
79,271	14,368	62,785	2,118	-	-	3.09	אגרות חוב סדרה ב'
<u>319,680</u>	<u>62,902</u>	<u>220,258</u>	<u>23,649</u>	<u>8,500</u>	<u>4,371</u>		

סה"כ אלפי ש"ח	מעל 5 שנים אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 חודשים ועד שנה אלפי ש"ח	1-3 חודשים אלפי ש"ח	עד חודש אלפי ש"ח	שיעור	
						ריבית ממוצע %	
3,852	185	-	641	859	2,167	-	2013 שאינן נושאות ריבית
20,372	7,553	10,086	2,044	689	-	4.16	הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה
2,965	-	1,271	1,271	-	423	5.76	הלוואות צמודות דולר לזמן ארוך בריבית קבועה
108,251	47,287	49,403	8,964	2,597	-	4.05	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית משתנה
4,888	-	3,456	1,071	361	-	2.12	הלוואות דולריות לזמן ארוך בריבית משתנה
<u>140,328</u>	<u>55,025</u>	<u>64,216</u>	<u>13,991</u>	<u>4,506</u>	<u>2,590</u>		

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכוני נזילות (המשך)

טבלאות סיכון ריבית ונזילות (המשך)

(2) נכסים פיננסיים לא נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפדיון הצפויים של הקבוצה בגין נכסים פיננסיים לא נגזרים. הטבלאות נערכו בהתבסס על מועדי הפדיון החוזיים הבלתי מהוונים של הנכסים הפיננסיים כולל ריבית שתצמח מנכסים אלו, פרט למקרים בהם הקבוצה צופה כי תזרים המזומנים יתרחש בתקופה שונה.

סה"כ אלפי ש"ח	1-5 שנים אלפי ש"ח	מעל 3 חודשים			עד חודש אלפי ש"ח
		ועד שנה אלפי ש"ח	1-3 חודשים אלפי ש"ח	חודשים	
5,007	5,007	-	-	-	2014 נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד: מניות מלוות ממשלתיים ואגרות חוב אחרות חייבים ויתרות חובה
34,915	34,915	-	-	-	
2,053	-	106	796	1,151	
41,975	39,922	106	796	1,151	
1,263	1,263	-	-	-	
5,922	5,922	-	-	-	
579	-	-	55	524	
7,764	7,185	-	55	524	
18,428	101,206	16,948	96,130	96,130	

ז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שאינם מוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זהה בקירוב לשווי ההוגן:

שווי הוגן		ערך פנקסני		התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2013	2014	2013	2014	
18,428	101,206	16,948	96,130	הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה (1) הלוואות צמודות דולר לזמן ארוך בריבית קבועה (2) אגרות חוב סדרה ב' (ראה ביאור 13 לעיל)
2,921	1,417	2,801	1,384	
-	67,414	-	68,539	
21,349	170,037	19,749	166,053	
18,428	101,206	16,948	96,130	

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית 2.7%-2.95%, המקובלים להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (2013: 1.8%-2.3%).

(2) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך צמודות דולר הנושאות ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית 0.65%, המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (2013: 1.9%).

לצורך מדידת שוויי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי ע"פ שוויי ההוגן, לפי מדרג רמה 1 אשר הינו מחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם חברת האם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,107	1,044	1,053	הכנסות מדמי שכירות
85	78	78	הכנסות מאחזקה
594	884	927	הוצאות הנהלה וכלליות

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75	-	-	הכנסות מדמי שכירות
396	534	554	הוצאות שכר דירקטורים
8	8	7	מספר מקבלים
458	53	-	עסקאות עם חברה קשורה

ג. יתרות עם צדדים קשורים - ראה ביאור 11 וביאור 5ב.