

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

1-3	דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים :
4-5	דוח על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
8 - 9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10 - 42	באורים לדוחות הכספיים

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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ וחברת הבת דורסל רעננה בע"מ (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2011. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה 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 על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (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 ההלוואות והאג"ח (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע 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 בתאגיד 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 מספקת 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

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.

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, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2011.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2011 ו- 2010 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 והדוח שלנו, מיום 15 במרץ, 2012 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

20 במרץ, 2012

סניף אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104 טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	סניף באר שבע פארק תעשיות עומר, בניין 10 ת.ד. 1369 עומר, 84965 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	סניף חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	סניף ירושלים שרי ישראל 12 ירושלים, 94390 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	סניף רמת-גן הרקון 6 רמת-גן, 52521 טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	משרד ראשי - תל אביב מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164 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, 2011 ו-2010 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה 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 ולבצעה 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 שישמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לדעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברת הבת שלה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספיים", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2011 והדוח שלנו מיום 15 במרץ, 2012, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

20 במרץ, 2012

סניף אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104	סניף באר שבע פארק תעשיות עומר, בניין 10 ת.ד. 1369 עומר, 84965	סניף חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	סניף ירושלים שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	סניף רמת-גן הרקון 6 רמת-גן, 52521	משרד ראשי - תל אביב 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

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

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,509	13,573	א'5
10,082	1,375	ב'5
1,068	1,102	ג'5
409	67	ד'13
15,068	16,117	
178,370	194,730	8
20,645	24,125	8
4,054	-	א'6
203,069	218,855	
218,137	234,972	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 נכסים פיננסיים
 חייבים ויתרות חובה
 נכסי מסים שוטפים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בהקמה
 נכסים פיננסיים
סה"כ נכסים לא שוטפים
סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר			
2010	2011	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון עצמי
			התחייבויות שוטפות
7,213	10,996	11	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,234	12,845	12	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
744	868	9	ספקים ונותני שירותים
5,702	5,773	10	זכאים ויתרות זכות
-	58	13	התחייבויות בגין מסים שוטפים
25,893	30,540		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
61,268	81,260	11	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
12,525	-	12	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
28	-		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
131	173	ב'6	התחייבויות פיננסיות
(*) 10,173	15,048	13	התחייבויות מסים נדחים
3,802	4,541		התחייבויות אחרות
87,927	101,022		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון עצמי
21,555	21,555	15	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
12,682	12,682		קרנות הון
(*) 70,557	69,650		עודפים
104,794	103,887		
(477)	(477)		בניכוי מניות החברה המוחזקות בידי החברה
104,317	103,410		סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה האם
218,137	234,972		סה"כ התחייבויות והון עצמי

(*) תואם למפרע עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 3א.

לנה פרידריך
 סמנכ"ל כספים

גבי בוגנים
 דירקטור ומנהל כללי

דן אלון
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 20 במרץ, 2012.
 הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,330	16,657	17,942	ב'8
5,457	6,723	5,429	ב'8
22,787	23,380	23,371	
הכנסות			
מדמי שכירות			
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה			
ונדל"ן להשקעה בהקמה			
הוצאות			
הוצאות תפעול			
הוצאות הנהלה וכלליות			
3,207	2,925	3,200	16
1,514	1,650	2,200	17
4,721	4,575	5,400	
18,066	18,805	17,971	
רווח הפעלה			
506	907	380	18
(7,059)	(4,194)	(7,316)	19
(6,553)	(3,287)	(6,936)	
הוצאות מימון, נטו			
11,513	15,518	11,035	
(*) (2,494)	(*) 2,410	5,942	13
14,007	13,108	5,093	
רווח לפני מסים על הכנסה			
הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה			
רווח כולל לשנה			
			20
(*) 0.66	(*) 0.62	0.24	
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.			
רווח למניה בסיסי			
(*) 0.61	(*) 0.57	0.24	
רווח למניה מדולל			
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש			
בחישוב הרווח למניה (באלפים)			
21,113	21,113	21,113	
28,337	26,443	21,113	
בסיסי			
מדולל			

(*) תואם למפרע עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 3א'.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	מניות החברה המוחזקות	עודפים	קרנות הון	הון מניות	
אלפי ש"ח	בידי החברה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
104,317	(477)	70,557	12,682	21,555	יתרה ליום 1 בינואר 2011 רווח כולל לשנה דיבידנד ששולם
5,093	-	5,093	-	-	
(6,000)	-	(6,000)	-	-	
103,410	(477)	69,650	12,682	21,555	סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2011
95,709	(477)	(*) 61,949	12,682	21,555	יתרה ליום 1 בינואר 2010 רווח כולל לשנה דיבידנד ששולם
13,108	-	(*) 13,108	-	-	
(4,500)	-	(4,500)	-	-	
104,317	(477)	70,557	12,682	21,555	סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2010
85,702	(477)	(*) 51,942	12,682	21,555	יתרה ליום 1 בינואר 2009 רווח כולל לשנה דיבידנד ששולם
14,007	-	(*) 14,007	-	-	
(4,000)	-	(4,000)	-	-	
95,709	(477)	61,949	12,682	21,555	סה"כ הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2009

(*) תואם למפרע עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 3א'.

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
(5,718)	(9,449)	(14,182)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(23,555)	(13,629)	(1,804)	רכישת נכסים פיננסיים
29,169	14,308	10,299	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
-	2,672	4,118	הפסד
(104)	(6,098)	(1,569)	גביית פיקדון לזמן ארוך
			מזומנים נטו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
-	39,565	30,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(6,762)	(27,352)	(7,450)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(11,782)	(12,204)	(12,712)	פירעון אגרות חוב הניתנות להמרה
(4,000)	(4,500)	(6,000)	דיבידנד ששולם
(22,544)	(4,491)	3,838	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
(12,556)	(5,072)	9,976	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
21,568	8,612	3,509	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(400)	(31)	88	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
			מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
8,612	3,509	13,573	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים
5,169	4,751	5,239	תשלומי ריבית
640	440	376	תקבולי ריבית
(923)	112	751	תשלומי (תקבולי) מסים
817	(327)	206	השקעה בנדל"ן באשראי ספקים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

באור 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 שני מבנים ביקנעם, המושכרים לחברות שונות וכן מבנה נוסף ברעננה המושכר במלואו לצד קשור.

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

בשנים האחרונות פועלת החברה להקמת מבנה נוסף ביקנעם. בתקופת הדיווח התקבל היתר בניה מעודכן, לפרטים נוספים ראה באור 8'ה' להלן.

בתקופת הדיווח השלימה החברה רכישת נכס באזור התעשייה בלוד, לפרטים נוספים בדבר העסקה ראה באור 8'ה' להלן.

ב. הגדרות

- החברה** - דורסל (ב.א.ז.) בע"מ.
- החברה האם** - סינאל תעשיות בע"מ, חברה שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הקבוצה** - חברות הקבוצה הינן החברה - דורסל (ב.א.ז.) בע"מ וחברה מאוחדת דורסל רעננה בע"מ.
- חברה מאוחדת** - חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IAS 27) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה - דורסל רעננה בע"מ.
- חברה מוחזקת** - דורסל רעננה 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.

באור 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, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בבאור 3.

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
באורים לדוחות הכספיים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

עד ליום 31 בדצמבר, 2003 נחשבה ישראל למדינה בה שוררים תנאים של כלכלה היפר אינפלציונית. לפיכך, פריטים לא כספיים במאזן המוצגים על בסיס עלות הותאמו לשינויים במדד המחירים לצרכן עד ליום 31 בדצמבר, 2003. ממועד זה ואילך שימשו הסכומים המותאמים כבסיס דיווח לתקופות שלאחר יום 31 בדצמבר, 2003 (להלן: "**עלות היסטורית**"). הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית, למעט: הנכסים וההתחייבויות הבאים הנמדדים לפי שוויים ההוגן: נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומכשירים פיננסיים נגזרים. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן ראה באורים 8ג-ד' ו-21, בהתאמה.

ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח והפסד

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

ו. מטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים בש"ח המהווה מטבע הפעילות. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה באור 2'ח'.

(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 נבעו.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

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

ח. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברת הבת, הנשלטת 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.

ט. 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 מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה (המשך)

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". לעניין פרסום IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" ראה באור ד3'.

י. עלויות אשראי

עלויות האשראי של החברה מוכרות בדוח רווח והפסד במועד התהוותן.

יא. 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 המתייחס, 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 הרווח 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 תיקון IFRS 7, "מכשירים פיננסיים: גילויים" (המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים), ראה באור ב3'.

לעניין פרסום התיקון ל- IFRS 7, "מכשירים פיננסיים: גילויים", (גילויים בדבר העברת נכסים פיננסיים), ראה באור ד3'.

לעניין פרסום IFRS 9 "מכשירים פיננסיים", ראה באור ג3'.
לעניין פרסום IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" ראה באור ד3'.

(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 מזהים, 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.

יא. נכסים פיננסיים (המשך)

(2) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (המשך)

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 באור 21.

(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.

יב. 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 למהות 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) אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה

אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן הינן מכשיר פיננסי מעורב (Hybrid), הכולל רכיב חוב ואופציית המרה. במועד הנפקת אגרות החוב, מפוצלת תמורת הנפקה בין רכיב החוב של אגרות החוב לבין אופציית ההמרה הגלומה בהן.

במועד ההנפקה נמדדת אופציית ההמרה בשווי הוגן. יתרת התמורה בגין אגרות החוב מיוחסת לרכיב החוב. עלויות גיוס מוקצות בין רכיב החוב לאופציית ההמרה באופן יחסי על בסיס השווי ההוגן שיוחס לכל רכיב במועד ההנפקה. חלק עלויות הגיוס המיוחס לרכיב החוב מוצג בקיזוז מההתחייבות בגין אגרות החוב הניתנות להמרה. חלק עלויות הגיוס המיוחס לאופציית ההמרה נזקף מיידית לדוח הרווח והפסד.

לאחר הנפקת אגרות החוב, מוצג רכיב החוב כהתחייבות פיננסית אחרת. אופציית ההמרה מוצגת כנגזר, ונמדדת בכל תאריך מאזן בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד.

לאחר הנפקת אגרות החוב, מוצג רכיב החוב כהתחייבות פיננסית אחרת בהתאם לעקרונות המתוארים בסעיף 4 להלן. אופציית ההמרה מוצגת כנגזר, ונמדדת בתום כל תקופת דיווח בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. לעניין פרסום IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ראה באור ג'.

יב. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו ע"י הקבוצה (המשך)

(3) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח והפסד אם היא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה אשר נכללות בקטגוריה זו כוללות: התחייבות בגין אופצית ההמרה של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות והצמודות למדד המחירים לצרכן.

התחייבות פיננסית מסווגת כמוחזקת למטרות מסחר, אם:

- היא נוצרה בעיקרה למטרת רכישה חוזרת בעתיד הקרוב; או
- היא מהווה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד ע"י הקבוצה ושיש לו דפוס פעילות מעשי מוכח של הפקת רווחים בזמן הקצר; או
- היא נגזר שאינו מיועד ואפקטיבי כמכשיר גידור.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן מוכר בדוח רווח והפסד. הרווח או ההפסד נטו המוכר בדוח רווח והפסד מגלם בתוכו ריבית ששולמה בגין ההתחייבות הפיננסית. עלויות עסקה נזקפות במועד ההכרה הראשונית לדוח רווח והפסד.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה באור 21.

לעניין פרסום IFRS 13, "מדידת שווי הוגן" ראה באור ד3.

(4) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך

התמורה שהתקבלה מהנפקת חבילה של ניירות ערך יוחסה למרכיבי החבילה השונים. התמורה יוחסה תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה יוחסה למכשירים ההוניים. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה הוקצו בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נזקפות לדוח רווח והפסד במועד ההנפקה. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות הוצגו בניכוי מההתחייבות, ונזקפו לדוח רווח והפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים הוצגו בניכוי מההון העצמי.

(5) 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.

(6) מניות באוצר

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים

(1) כללי

הקבוצה עושה שימוש במגוון מכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לנהל את החשיפות לשינוי שערי מטבע חוץ ושינוי מדד המחירים לצרכן.

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובכל מועד מאזן שלאחר מכן לפי שוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לדוח רווח והפסד.

סיווגם המאזני של מכשירים פיננסיים נגזרים, נקבע בהתאם למשך הזמן החוזי של המכשיר הפיננסי הנגזר. אם יתרת הזמן החוזית של הנגזר עולה על 12 חודשים, הנגזר יוצג במאזן כפריט לא שוטף, ואם יתרת הזמן אינה עולה על 12 חודשים יסווג הנגזר כפריט שוטף.

לעניין תיקון 7 IFRS, "מכשירים פיננסיים: גילויים" (המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים) ראה באור ד3'.

(2) נגזרים משובצים

נגזרים המשובצים במכשירים פיננסיים או כל חוזה מארח אחר מופרדים מהחוזה המארח, אם המאפיינים והסיכונים הכלכליים אינם קשורים באופן הדוק (Closely related) למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, אלא אם המכשיר המעורב בכללותו (כולל הנגזר המשובץ) מוצג ככנס פיננסי או כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח והפסד. שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים הניתנים להפרדה נזקפים לדוח רווח והפסד.

לחברה נגזרים משובצים בגין חוזי שכירות, הנקובים בדולר ארה"ב או הצמודים לו אשר נחתמו לפני 31 בדצמבר, 2006. לאור היות הדולר ארה"ב מטבע מקובל בשימוש (commonly used) בישראל עד למועד זה, לא הופרדו נגזרים משובצים אלו.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן של נגזרים משובצים ראה באור ג3'.

יד. הכרה בהכנסה

הכנסות מדמי שכירות

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

טו. חכירות

חכירת קרקע בידי הקבוצה

חכירות קרקע ממנהל מקרקעי ישראל מסווגות כחכירות תפעוליות. לעניין סיווג חכירות תפעוליות כנכסי נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן ראה באור 8. 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.

טז. מסים על הכנסה

(1) כללי

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מסים על הכנסה (המשך)

(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 בתקופות 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 חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(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 חקיקתם 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 הפרש 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.

יז. 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 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 המדללות.

יח. הצגת דוח נוסף על המצב הכספי

הנהלת החברה החליטה שלא להציג דוח נוסף על המצב הכספי, זאת על אף כי יישמה למפרע מדיניות חשבונאית חדשה כמפורט בבאור 3 א'. הנהלת החברה סבורה, כי מאחר ויישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה כאמור לעיל משפיעים באופן שאינו מהותי על המצגים המשתקפים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2009, הצגת דוח נוסף ליום 31 בדצמבר, 2009 תהא בנסיבות האמורות לא רלוונטית להבנת הדוחות הכספיים וכן אינה תורמת למשתמשי הדוחות הכספיים לצורך קבלת החלטות כלכליות או לצורך הבנת ההשפעה של עסקאות מסוימות ואירועים על המצב הכספי של החברה.

יט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה (המשך)

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל	שער החליפין	
מדד ידוע נקודות	היציג של הדולר (ש"ח ל- 1 דולר)	
120.38	3.821	תאריך הדוחות הכספיים
117.38	3.549	ליום 31 בדצמבר 2011
		ליום 31 בדצמבר 2010
%	%	שיעורי השינוי:
		לשנה שנסתיימה:
2.55	7.66	ביום 31 בדצמבר 2011
2.28	(5.99)	ביום 31 בדצמבר 2010
3.81	(0.71)	ביום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו

א. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ואומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים הינה מהותית

▪ **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה"**

במסגרת התיקון נקבע כי נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן בהתאם להוראות IAS 40 יראו בהם כמי שהשבת ערכם בספרים תהיה בדרך של מכירה. בהתאם לכך, מסים נדחים יחושבו בהתאם לשיעורי המס ובסיסי המס שיחולו בעת מכירת הנכס. ההנחה האמורה ניתנת להפרכה במקרה בו הנדל"ן להשקעה הינו בר פחת ומוחזק בהתאם למודל עסקי אשר מטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנדל"ן להשקעה שלא בדרך של מכירה (אלא בדרך של שימוש). התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2012 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. החברה מיישמת למפרע בדוחות אלו את התיקון ביישום מוקדם.

השפעת היישום למפרע על הרווח הכולל לתקופה הנוכחית ולתקופות קודמות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,390	267	1,070	קיטון בהוצאות מיסים
1,390	267	1,070	סך השפעה על הרווח
0.06	0.02	0.05	השפעת התיקון על הרווח הבסיסי למניה (בש"ח)
0.04	0.02	0.05	השפעת התיקון על הרווח המדולל למניה (בש"ח)

השפעת היישום למפרע על המצב הכספי לתקופה הנוכחית ולתקופות קודמות

ליום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,723	2,990	4,060	קיטון בהתחייבויות מיסים נדחים
2,723	2,990	4,060	גידול בעודפים

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

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו (המשך)

א. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ואומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים הינה מהותית (המשך)

▪ **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה" (המשך)**

כתוצאה מיישום תיקון למפרע, יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2009 גדלה ב-1,333 אלפי ש"ח, ביחס לאותה יתרה אשר הוצגה למועד זה בתקופות קודמות.

ב. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים)**

התיקון מעודד מתן גילויים איכותיים בהקשר של הגילוי הכמותי, הנדרש בכדי לסייע לקוראי הדוחות ליצור תמונה כוללת של האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. כמו כן התיקון מבהיר את רמת הגילוי הנדרשת בעניין סיכון אשראי ובטחונות מוחזקים וכן נותן הקלת גילוי בנוגע להלוואות שתנאיהן נידונו מחדש.

▪ **תיקון IAS 24 (מתוקן) "גילויים בהקשר לצד קשור"**

התקן משנה את הגדרת צד קשור.

ג. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

התקן מפרט את הוראות הסיווג והמדידה של מכשירים פיננסיים. התקן קובע שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה לפי העלות המופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. קביעת מודל המדידה תהיה 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 לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת.
- מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח והפסד, לרבות בעת במימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. במקום זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש מעלות מופחתת לשווי הוגן ולהיפך 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 תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

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

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו (המשך)

ג. תקנים ופרשנויות חדשים 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)**

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה כשווי הוגן דרך רווח והפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, 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 והפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות.

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ד. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו, אשר אינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים אינה צפויה להיות מהותית

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (גילויים בדבר העברת נכסים פיננסיים)**

התיקון דורש דרישות גילוי בדבר חשיפת הישות לסיכונים בגין עסקאות העברת נכסים פיננסיים אשר במסגרתן נותרת בידי המעביר רמה מסוימת של חשיפה מתמשכת לנכס ("מעורבות נמשכת"), ובדבר עסקאות העברת נכסים פיננסיים שנגרעו באופן מלא, שבוצעו סמוך לתום תקופת הדיווח.

▪ **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

▪ **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחת.

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

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים והבהרות שפורסמו (המשך)

ד. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו, אשר אינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים אינה צפויה להיות מהותית (המשך)

▪ **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

▪ **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי פריטים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - פריטים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, ופריטים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד.

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

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא 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.

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 בבאור 2ט' נדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים 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, 2011 מסתכם לסך 194,730 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2010 : 178,370 אלפי ש"ח).

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

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

ג. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בבאור 2ט' נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך המאזן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים אחת לשנה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה לפי שיטת הערכה המקובלת עבור סוג זה של נכסים. השווי הוגן של קרקע נקבע באמצעות שיטת השוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה. השווי הוגן של השקעות בבניה נקבע על פי עלויות שנבעו בפועל בתוספת מרכיב הייזום, בשיעור של 7% (31 בדצמבר, 2010 : 5%) מסך העלויות כאמור. בנוסף, במסגרת הערכת שווי ליום 31 בדצמבר, 2011 נבחן השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה גם בשיטת החילוץ. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי ומחירי שכירות לנכסים דומים. 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 בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה בהקמה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה 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 נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכם לסך 24,125 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2010 : 20,645 אלפי ש"ח בהתאמה).

ג. 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.

באור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

א. מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
837	2,909
2,672	10,664
3,509	13,573

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

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

באור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף

ב. נכסים פיננסיים

ההרכב:

נכסים שוטפים	
ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,453	-
8,629	354
10,082	354
-	1,021
10,082	1,375

מכשירים מוחזקים למסחר
מניות
מלוות ממשלתיים ואגרות חוב אחרות

הלוואות וחייבים
פקדונות לזמן קצר

ג. חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
454	528
-	439
454	967
351	-
263	135
614	135
1,068	1,102

חייבים
הכנסות לקבל בגין דמי שכירות (ללא הצמדה)
המחאות לגביה

יתרות חובה
מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש

ד. שעבודים - ראה באור 14.

באור 6 - נכסים והתחייבויות פיננסיות

א. נכסים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר, 2010 פיקדון לזמן ארוך בבנק בסך 4,054 אלפי ש"ח בשיעור ריבית שנתית של 1.84%. הפיקדון התקבל מחברת אורדן והינו להבטחת דמי החכירה לשנה השישית או השביעית (ראה גם באור 8ה'7(ג)). ליום 31 בדצמבר, 2010 כנגד הפיקדון קיימת התחייבות בסך 3,539 אלפי ש"ח במסגרת התחייבויות אחרות.

ב. התחייבויות פיננסיות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
131	173

היוון תשלום דמי חכירה

לפרטים בדבר הסדרי חכירה ראה באור 8ה'.

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

באור 7 - השקעה בחברה מוחזקת

א. חברה מאוחדת

דורסל רעננה בע"מ (להלן: "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.

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10	10
18,897 (*)	17,351
<u>18,907</u>	<u>17,361</u>

עלות רווחים שנצברו מתאריך הרכישה, נטו

(*) הוצג מחדש עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 3א.

ב. הלוואות שניתנו לחברה מאוחדת

(1) כללי

ביום 31 בדצמבר, 2011 חתמה החברה על הסכמי מימון מחדש עם חברה מאוחדת אשר במסגרתו תועמדה שתי הלוואות נושאות ריבית בין חברות בסך כולל של 56,088 אלפי ש"ח:

- הלוואה א' - הלוואה בסך 15,295 אלפי ש"ח, אשר תפרע בהתאם ללוח סילוקין עד ליום 30 בספטמבר, 2015.
- הלוואה ב' - הלוואה בסך 40,793 אלפי ש"ח, אשר פירעון של הקרן והריבית יבוצע ביום 31 בדצמבר, 2013.

(2) תנאי ההלוואות

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית 31/12/11 %
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
56,775	56,088	4.5-4.85
5,835	3,906	
<u>50,940</u>	<u>52,182</u>	

הלוואות לזמן ארוך לחברה מאוחדת: ללא הצמדה בניכוי- חלויות שוטפות

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. ההרכב והתנועה

נדל"ן להשקעה בהקמה		נדל"ן להשקעה		
2010	2011	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,200	20,645	171,970	178,370	יתרה ליום 1 בינואר
8,987	2,373	135	12,038	תוספות במהלך השנה:
458	1,107	6,265	4,322	רכישות
9,445	3,480	6,400	16,360	התאמת שווי הוגן
				סה"כ תוספות
20,645	24,125	178,370	194,730	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
17,330	16,657	17,942	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
5,457	6,723	5,429	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
3,207	2,925	3,200	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק דמי שכירות (ראה גם באור 16)

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 ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה, בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה, לפי תקני הערכות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על שקלול תוצאות שהתקבלו מביצוע מודלים רלוונטים:

- (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 8.5%-8.7% (31 בדצמבר, 2010: 8.7%). שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן של הנכסים שייעודם תעשייתי הינו 8.8% (31 בדצמבר, 2010: 9%).

ד. קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה

נדל"ן להשקעה בהקמה מוצגים בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה, בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה, לפי תקני הערכות בינלאומיים. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על שקלול תוצאות שהתקבלו מביצוע מודלים רלוונטים:

- (1) השווי ההוגן של קרקע נמדד בהתבסס על מחירים עדכניים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, הכפוף לחכירה או לחוזים אחרים שונים, תוך התאמה המשקפת הבדלים אלו.
 - (2) השווי ההוגן של השקעות בבנייה נקבע על פי עלויות שנבעו בפועל בתוספת מרכבי הייזום, בשיעור של 7% (31 בדצמבר, 2010: 5%) מסך העלויות כאמור.
- בנוסף, במסגרת הערכת שווי ליום 31 בדצמבר, 2011 נבחן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה גם בשיטת החילוף.

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשד)

ה. 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 במרץ, 2050. בהתאם להסכם החכירה, לחברה אופציה להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים וזאת בהודעה מראש בת 12 חודשים.

(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 חברת הבת.

(4) מבנה ג'

ביום 26 במרץ, 2006 התקשרה החברה עם חברת סינאל מערכות בע"מ (להלן: "סינאל מערכות"), שהינה חברת בת של סינאל תעשיות בע"מ (להלן: "חברת האם") בהסכם לפיו רכשה החברה מאת סינאל מערכות נכס הידוע כגוש 7656 חלקה 279 (חלק) בשטח של כ- 603 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

ביום 27 בפברואר, 2011 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בעסקה לרכישת בית אוריין והשכרתו לאוריין ש.מ. בע"מ (להלן: "אוריין"). החברה התקשרה בהסכם המכר עם 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. הנכס הינו בניין משרדים ברח' המלאכה 8 באזור התעשייה הצפוני של לוד. שטח המגרש עליו עומד הנכס הינו כ- 1,278 מ"ר והשטח הבנוי הינו כ- 3,082 מ"ר, כולל חניון תת קרקעי בשטח של כ- 685 מ"ר וחניון עילי. ביום 12 באפריל, 2011 לאחר העברת מלוא התמורה בגין רכישת הנכס, נמסרה לחברה אחזקה בממכר ונכנס לתוקף הסכם השכירות עם אוריין. ביום 26 באפריל, 2011 העמידה אוריין ערבות בנקאית בסך של כ- 540,000 ש"ח לטובת החברה.

(6) מבנה ד' (נדל"ן להשקעה בהקמה)

החברה התקשרה עם מתכננים ויועצים לצורך תכנון המבנה. כמו כן, התקשרה החברה עם קבלן עבודות עפר, קבלן עבודות ביסוס ודיפון, קבלן עבודות אינסטלציה, קבלן עבודות חשמל וקבלן עבודות שלד. בתקופת הדוח בוצעו בנכס עבודות תכנון ובינוי בסך כולל של 2,374 אלפי ש"ח. ביום 21 ביולי, 2011 התקבל היתר בניה מעודכן מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה יקנעם עילית עבור מבנה ד' בשטח של 12,213 מ"ר. במועד קבלת ההיתר מסרה החברה לעיריית יקנעם עילית ערבות בנקאית בסך 100 אלפי ש"ח להבטחת קיום תנאי ההיתר לתקופה שמסתיימת ביום 2 ביולי, 2012. ביום 27 באוקטובר, 2011 נחתם הסכם חכירה בין החברה לבין מינהל מקרקעי ישראל ביחס למבנה ד', לתקופה של 49 שנים החל מיום 7 בפברואר, 2009, לפיו הוקצתה לחברה קרקע הידועה כגוש 12330 חלקה 50, תכנית ג/5631 מגרש 106/2, ביקנעם בשטח של כ- 3,080 מ"ר למטרת הקמת מבנה ד'.

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. מידע נוסף (המשך)

(7) הסכמי שכירות

א. מבנה א'

ביום 8 ביוני, 2010, נחתם הסכם שכירות מעודכן עם חברת האם, סינאל תעשיות, להשכרת שטח של כ- 2,009 מ"ר משרדים וכ- 117 מ"ר מחסנים לתקופה של שלוש שנים, שתחילתה ביום 1 ביולי, 2010. הוסכם כי תשלום דמי השכירות הרבעוניים ע"ס 274 אלפי ש"ח יבוצע בתחילת כל רבעון מראש. הסכם השכירות נקוב בש"ח וצמוד למדד המחירים לצרכן.

ביום 31 בדצמבר, 2010 חתמה החברה על הסכם עם דייר המשכיר שטחים במבנה א' להגדלת השטח המושכר על ידו, וזאת במקום דייר אחר אשר תקופת השכירות שלו הסתיימה מאותו תאריך. ההסכם המעודכן 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 ולא לשינוי בשער החליפין של הדולר כפי שהיה בעבר.

נכון לתאריך דוח זה לחברה מספר הסכמי שכירות נוספים להשכרת שטחים במבנה א'. לגבי שטחים אלה מסתכמים דמי השכירות החודשיים בכ- 38 ש"ח למ"ר.

ב. מבנה ב'

ביום 2 ביוני, 2003 התקשרה החברה בחוזה שכירות עם צד מארוול ישראל (אם. איי. אס. אל) בע"מ (להלן: "מארוול") להשכרת המבנה ביקנעם לתקופה של 5 שנים. סך דמי השכירות שיתקבלו במשך התקופה האמורה מסתכמים ב- 6,803 אלפי דולר. ביום 30 ביוני, 2011, הודיע השוכר על הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת שנה, וזאת בהתאם לאופציה שניתנה לו בהסכם מיום 2 ביולי, 2003. ביום 11 באוגוסט, 2011 האריכה החברה את הסכם השכירות עם מארוול לתקופה של חמש שנים החל מיום 1 במרץ, 2012, או ממועד מאוחר יותר, בהתאם לתנאי הסכם השכירות במבנה ד' כאמור בסעיף ו' להלן, בתמורה לדמי שכירות בסך כולל של 507,084 ש"ח לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. לשוכר נתונה הזכות להארכת תקופת הסכם השכירות, תוך עדכון דמי השכירות. במידה והסכם השכירות במבנה ד' כאמור בסעיף ו' להלן, יתבטל עקב הפרה יסודית של החברה בשל אי מסירת החזקה במבנה ד' במועד, הארכת הסכם השכירות ביחס למבנה ב' כאמור בסעיף זה, תתבטל ויחולו הוראות הסכם השכירות ביחס למבנה ב', כפי שהינן בתוקף כיום.

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, בסך 1.5 מיליון דולר להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם החכירה. סכום ערבות זו יקטן החל מהשנה השביעית לתקופת החכירה הראשונה לסך 1 מיליון דולר, והחל מהשנה העשירית לתקופת החכירה הראשונה לסך 675 אלפי דולר בתנאים מסוימים לאורך תקופת החכירה. ביום 9 באוגוסט, 2011 קטן סכום הערבות הבנקאית ל- 1 מיליון דולר.

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. מידע נוסף (המשך)

(7) הסכמי שכירות (המשך)

ג. מתחם אורדן (המשך)

אורדן מסרה לחברה הבת במועד השלמת העסקה, המחאות מעותדות בגין דמי החכירה לשנים השנייה, השלישית, הרביעית, החמישית, השישית והשביעית, בסך כולל של 7.8 מיליון דולר. בנוסף, הפקידה אורדן לחברה הבת במועד השלמת העסקה פיקדון בסך כ- 1.3 מיליון דולר להבטחת פירעון המחאות מעותדות שהפקידה אורדן בנאמנות עבור תשלום דמי החכירה לשנה השביעית.

ביום 15 ביולי, 2010 חתמה חברת הבת דורסל רעננה בע"מ על תוספת לחוזה חכירה בלתי מוגנת מיום 10 במרץ, 2005. בהתאם לתוספת הוסבו כל זכויות וחובות החוכר על פי החוזה המקורי מגרינסטון תעשיות (לשעבר אורדן תעשיות בע"מ) (להלן: "גרינסטון") לאורדן תעשיות מתכת ויציקות בע"מ (להלן: "אורדן מתכת"), וזאת בהמשך להעברת הפעילות, הנכסים, ההתחייבויות וההסכמים של מפעל היציקות הממוקם על המוכר מגרינסטון לאורדן מתכת, בתוקף ליום 31 בדצמבר, 2007. במסגרת תוספת לחוזה החכירה, מסרה אורדן מתכת לחברת הבת המחאות מעותדות בגין דמי שכירות לשנים השישית והשמינית, בסך כולל של 10 מיליון ש"ח.

ד. מבנה ג'

ביום 1 ביולי, 2008 נחתם הסכם שכירות מעודכן בין החברה לבין סינאל מלל פייווי בע"מ, (להלן: "סינאל מלל פייווי"). על פי הסכם זה שכרה סינאל מלל פייווי את כל שטחי מבנה ג' לרבות 20 החניות, בתמורה לסך כ- 424 אלפי ש"ח בשנה כולל דמי ניהול. דמי השכירות נקובים בש"ח וצמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן. הסכם השכירות הינו עד ליום 31 בדצמבר, 2011. לשוכר ניתנה אופציה להארכת חוזה השכירות לתקופה נוספת של 36 חודשים.

ביום 1 בדצמבר, 2011 הודיע השוכר כי אינו מאריך את הסכם השכירות, אלא לתקופה של חודשיים בלבד. לאחר תאריך המאזן הושכרו 60% משטח הנכס.

ה. בית אוריין

במקביל לחתימה על הסכם המכר עם חברת אוריין כאמור בסעיף ה'(5), התקשרו הצדדים 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 כדין, 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.

ו. מבנה ד' (נדל"ן להשקעה בהקמה)

(1) ביום 11 באוגוסט, 2011 התקשרה החברה בהסכם עם מארוול (אם. איי. אס. אל) בע"מ (להלן: "מארוול"), חברה פרטית, בלתי קשורה לחברה ולבעלת השליטה בה, להשכרת משרדים בשטח של כ- 3,100 מ"ר בתוספת שטחי שירות וחניות במבנה ד' לתקופה של חמש שנים החל מיום 1 במרץ, 2012 או ממועד מסירת החזקה במבנה ד', לפי המאוחר, בתמורה לתשלום חודשי כולל בסך 150,790 ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. למארוול נתונה הזכות להארכת תקופת הסכם השכירות, תוך עדכון דמי השכירות.

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

באור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. מידע נוסף (המשך)

(7) הסכמי שכירות (המשך)

ו. מבנה ד' (נדל"ן להשקעה בהקמה)

(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 בהקמה באזור התעשייה ביקנעם (להלן: "מבנה ד'") וכן במבנה נוסף של החברה ביקנעם (להלן: "מבנה א'"), לתקופה של חמש (5) שנים, החל מיום 1 ביוני, 2012 או ממועד מסירת החזקה, לפי המאוחר (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, כ"א, 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. בנוסף לדמי השכירות נושאים השוכרים במבנים של החברה ובמתחם אורדן בכל ההוצאות החלות על המבנים. כמו כן, השוכרים במבנים א' ו- ג' משלמים דמי אחזקה שוטפים, המחושבים על פי העלויות בפועל (חלק מהשוכרים בתוספת 10%), כל שוכר לפי חלקו היחסי.

(8) שעבודים - ראה באור 14.

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
744	356
-	512
<u>744</u>	<u>868</u>

חשבונות פתוחים
המחאות לפירעון

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59	57
293	1,038
4,782	4,251
88	95
480	332
<u>5,702</u>	<u>5,773</u>

חברת האם
הוצאות לשלם
שכר דירה מראש
זכאים שונים
ריבית לשלם

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

באור 11 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. כללי

נטילת הלוואות ממוסדות בנקאיים

- (1) ביום 23 במרץ, 2011 נטלה החברה הלוואה בנקאית בסך 10,000 אלפי ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית קבועה בשיעור 3.75%. ההלוואה תיפרע על פני 10 שנים בתשלומים רבעוניים, החל מחודש יוני 2011.
- (2) ביום 15 ביוני, 2011 נטלה החברה הלוואה בנקאית בסך 10,000 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בסיסית (פריים) בתוספת מרווח בשיעור 0.8%. ההלוואה תיפרע על פני 7 שנים בתשלומים רבעוניים החל מחודש דצמבר 2013.
- (3) ביום 21 בספטמבר, 2011 נטלה החברה הלוואה בנקאית בסך 10,000 אלפי ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בסיסית (פריים) בתוספת מרווח בשיעור 1%. ההלוואה תיפרע על פני 9 שנים בתשלומים רבעוניים החל מחודש ספטמבר 2013.

ב. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית
ליום 31 בדצמבר 2010	2011	ליום 31 בדצמבר 2010	2011	ליום 31 בדצמבר 2010	2011	31/12/11
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		%
5,199	12,818	3,330	9,815	1,869	3,003	4.20
20,165	18,575	17,076	13,087	3,089	5,488	4.97
43,117	60,863	40,862	58,358	2,255	2,505	5.33
68,481	92,256	61,268	81,260	7,213	10,996	

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 2011

אלפי ש"ח	
10,996	שנה ראשונה - חלות שוטפת
18,079	שנה שנייה
8,699	שנה שלישית
8,574	שנה רביעית
9,559	שנה חמישית
36,349	שנה שישית ואילך
81,260	
92,256	

באור 12 - אגרות חוב הניתנות להמרה במניות החברה

א. כללי

בהתאם לתשקיף החברה אשר הושלם ביום 6 באפריל, 2006 הנפיקה החברה 45,540,000 אגרות חוב ניתנות להמרה במניות במחיר של 95% מערכן הנקוב. אגרות חוב עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שווים (ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2009-2012) החל מיום 31 במרץ, 2009 ועד ליום 31 במרץ, 2012 (ועד בכלל), כשהן צמודות למדד המחירים לצרכן, כשהמדד היסודי הוא המדד בגין חודש פברואר 2006, ונושאות ריבית שנתית בשיעור 5.75% כפי שנקבע במכרז (להלן: "שיעור הריבית") אשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 בספטמבר וביום 31 במרץ. בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 15 במרץ, 2012 (כולל), למעט בימים 16 עד 31 בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2009 עד 2011, אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות בנות - 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה באופן שכל 6 ש"ח ע.ג. קרן אגרות חוב תהינה ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת - 1 ש"ח ע.ג. של החברה וזאת בכפוף להתאמות, ראה באור 15ב'.

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

באור 12 - אגרות חוב הניתנות להמרה במניות החברה

א. כללי (המשך)

בהתאם להוראות IAS 39, התמורה מהנפקת חבילת ניירות הערך (אגרות חוב הניתנות להמרה ומניות) בסך כ- 62,980 אלפי ש"ח יוחסה בתחילה למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה יוחסה למרכיב ההמרה. בהתאם, שיעור הריבית האפקטיבית נקבע על סך כ- 8.3%.

ב. פירעון אג"ח

(1) ביום 31 במרץ, 2011 חל מועד הפירעון השנתי (שלישי מתוך ארבעה) של קרן אגרות החוב הניתנות להמרה למניות החברה. החברה שילמה סך של 12,712 אלפי ש"ח, כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך 1,622 אלפי ש"ח.

(2) ביום 31 במרץ, 2010 חל מועד הפירעון השנתי (שני מתוך ארבעה) של קרן אגרות החוב הניתנות להמרה למניות החברה. החברה שילמה סך של 12,204 אלפי ש"ח, כולל הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך 1,114 אלפי ש"ח.

ג. מועד הפירעון של יתרת אגרות החוב להמרה למניות החברה בסך 12,845 אלפי ש"ח יחול ביום 1 באפריל, 2012.

באור 13 - מסים על הכנסה

א. יתרות מסים נדחים

הרכב התחייבויות (נכסי) מס נדחה מפורטים כדלהלן:

סך הכל אלפי ש"ח	הפסדים מועברים אלפי ש"ח	הפרשים בערך נכסים והתאמות שווי הוגן	הפרשים בעיתוי הכנסות והוצאות	
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,921	(727)	9,328 (*)	(680)	יתרה ליום 1 בינואר, 2010 תנועה בתקופת החשבון - תנועה שוטפת
2,252	694	1,192 (*)	366	
10,173	(33)	10,520	(314)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2010 תנועה בתקופת החשבון - תנועה שוטפת
4,875	33	5,548	(706)	
15,048	-	16,068	(1,020)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,173 (*)	15,048

התחייבויות לא שוטפות – התחייבויות מסים נדחים

(*) תואם למפרע עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 3א'.

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

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
184	158	1,067	מסים שוטפים
(2,678) (*)	2,252 (*)	4,875	מסים נדחים
<u>(2,494)</u>	<u>2,410</u>	<u>5,942</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			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,513	15,518	11,035	סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה
26%	25%	24%	שיעור מס סטטוטורי
2,993	3,879	2,648	הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי
(207)	-	-	תוספת (חסכון) במס בגין: התאמה בגין שיעור מס בחברות בעלות מפעלים מאושרים, נטו הטבות לצרכי מס שלא נוצרו בגינם מסים נדחים
165	(48)	47	התאמה עקב שינוי בשיעורי המס
(4,036)	(976)	4,497	השפעת יישום תיקון IAS 12
(1,390)	(267)	(1,070)	הכנסות פטורות
(77)	(12)	(8)	אחרות
58	(166)	(172)	
<u>(5,487)</u>	<u>(1,469)</u>	<u>3,294</u>	
<u>(*) (2,494)</u>	<u>(*) 2,410</u>	<u>5,942</u>	סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח והפסד

(*) תואם למפרע עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 13א.

ד. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
409	67	נכסי מסים שוטפים
-	58	התחייבויות מסים שוטפים

יתרות מסים שוטפים צמודים לשינויים במדד ונושאים ריבית.

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

באור 13 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מידע נוסף

- (1) לחברה שומות הנחשבות כסופיות על פי דין עד וכולל שנת המס 2007.
- (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.
- (4) ביום 26 בפברואר, 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן: "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה הסתיימה בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא חלו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
- (5) בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה-2005, שיעור המס של 34% המושת על חברות יופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).
- (6) **חוק ההתייעלות הכלכלית**
ביום 23 ביולי, 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי מס בגובה 26% ו-25% המושתים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. בעקבות השינוי, הכירה החברה בהכנסות מסים נדחים בסך כ- 3,321 אלפי ש"ח בשנת 2009. בדבר ביטול הפחתות מס שתוכננו בהמשך לאישור המלצות ועדת טרכטנברג, ראה סעיף קטן 8.
- (7) **חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011-2012**
ביום 29 בדצמבר, 2010 אושר בכנסת חוק המדיניות הכלכלית לשנים 2011-2012 (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011, אשר פורסם ביום 6 בינואר, 2011. במסגרת חוק המדיניות הכלכלית, תוקן החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "התיקון לחוק"). על פי התיקון לחוק, מסלולי המס השונים בוטלו ובמקומם נקבעו שיעורי מס קבועים על כל המחזור היצרני של החברה. שיעורי המס הקבועים הינם: בשנים 2011-2012 15% (באזור א' – 10%), בשנים 2013-2014 12.5% (באזור א' – 7%) ובשנת 2015 ואילך 12% (באזור א' – 6%). הוראות התיקון לחוק נכנסו לתוקף החל מיום 1 בינואר, 2011.
- (8) **המלצות הוועדה לשינוי כלכלי חברתי (ועדת טרכטנברג)**
ביום 26 בספטמבר, 2011 התפרסמו המלצותיה של הוועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. המלצות אלו כוללות מספר שינויים בתחום המיסוי, אשר להן השפעה משמעותית על הדוחות הכספיים והתוצאות המדווחות של ישויות רבות.
להלן עיקרי המלצות הוועדה בתחום המיסוי לחברות:
א. ביטול ההפחתות המתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.
ב. העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.
ג. העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף ב' לעיל.
יתרות המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר, 2011 מביאות בחשבון את המלצות הוועדה לעיל, מאחר והושלמה חקיקתן.

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

באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

- א. לטובת מימון המבנים נטלה החברה אשראי בנקאי לזמן ארוך, להבטחתו שיעבדה בשיעבוד צף את כל זכויותיה בקשר עם פרויקטי הבניה שהוקמו על ידה על המקרקעין המצויים ברחוב המדע 2 והמדע 6 ביקנעם, כל הבנוי והמחובר להם וכן מכונות, כלי רכב, ציוד, חומרים וכל חפץ הקשור או מיועד לשמש לביצוע פרויקטי הבניה 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.

באור 15 - הון מניית

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

ליום 31 בדצמבר 2010		ליום 31 בדצמבר 2011		כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
21,325,200	100,000,000	21,325,200	100,000,000	

ב. התפתחות הון המניות

חלוקת דיבידנד

ביום 4 באוקטובר, 2011 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 6,000 אלפי ש"ח, כ- 28.41 אג' למניה ששולם ביום 31 באוקטובר, 2011. בעקבות ההחלטה על חלוקת הדיבידנד, הופחת יחס ההמרה למחזיקי אגרות החוב מ- 4.48564 אג"ח למניה ל- 4.09996 אג"ח למניה החל מיום 18 באוקטובר, 2011, בהתאם לאמור בסעיף 3.1.14 לתשקיף החברה מיום 29 במרץ, 2006 בכל הנוגע לקביעת יחס ההמרה.

באור 16 - הוצאות תפעול מבנים

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			אחזקת מבנים חשמל מסים ואחרות
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
311	324	349	
2,896	2,601	2,851	
3,207	2,925	3,200	

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

באור 17 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
739	797	882
431	587	976
147	149	165
197	117	177
<u>1,514</u>	<u>1,650</u>	<u>2,200</u>

דמי ניהול
שירותים מקצועיים
ביטוחים
אחרות

באור 18 - הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30	86	64
-	-	187
164	47	13
<u>194</u>	<u>133</u>	<u>264</u>
180	774	-
132	-	28
-	-	88
<u>312</u>	<u>774</u>	<u>116</u>
<u>506</u>	<u>907</u>	<u>380</u>

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

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

באור 19 - הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,728	1,538	5,589
4,331	2,656	1,727
<u>7,059</u>	<u>4,194</u>	<u>7,316</u>

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

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

באור 20 - רווח למניה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,007 (*)	13,108 (*)	5,093	הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת
3,148	1,992	-	התאמות אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
<u>17,155</u>	<u>15,100</u>	<u>5,093</u>	הרווח ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות	
21,113	21,113	21,113	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת
7,224	5,330	-	התאמות אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
<u>28,337</u>	<u>26,443</u>	<u>21,113</u>	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

ב. מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	12,845	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה

(*) תואם למפרע עקב יישום מוקדם של תיקון IAS 12, ראה באור 3א'.

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

באור 21 - 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, תחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 21א-יג'.

ב. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר, 2011

סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בדולר או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
13,573	11,439	-	2,134
354	253	101	-
1,988	1,988	-	-
<u>15,915</u>	<u>13,680</u>	<u>101</u>	<u>2,134</u>
<u>107,569</u>	<u>63,043</u>	<u>25,847</u>	<u>18,679</u>

נכסים פיננסיים
מזומנים ושווי מזומנים
שווי הוגן דרך רווח או הפסד :
מוחזקים למסחר
הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות
הלוואות, אגרות חוב הניתנות להמרה
למניות החברה וזכאים

ליום 31 בדצמבר, 2010

סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בדולר או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,509	3,407	-	102
10,082	6,608	3,474	-
4,509	4,509	-	-
<u>18,100</u>	<u>14,524</u>	<u>3,474</u>	<u>102</u>
28	-	28	-
<u>94,947</u>	<u>44,379</u>	<u>30,315</u>	<u>20,253</u>
<u>94,975</u>	<u>44,379</u>	<u>30,343</u>	<u>20,253</u>

נכסים פיננסיים
מזומנים ושווי מזומנים
שווי הוגן דרך רווח או הפסד :
מוחזקים למסחר
הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות
מכשירים פיננסיים נגזרים
הלוואות, אגרות חוב הניתנות להמרה
למניות החברה וזכאים

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.

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

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

רוב הכנסותיה 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	
2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
102	2,134	20,253	18,679

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 לפני תגרום קיטון ברווח לפני מס לשנת 2011 בסך 827 אלפי ש"ח (לשנת 2010 סך 1,008 אלפי ש"ח).

(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, 2011 היה קטן ב- 311 אלפי ש"ח (2010: קטן ב- 254 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

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

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק (המשך)

(3) סיכון מדד המחירים לצרכן

פעילות הקבוצה ממומנת בחלקה באמצעות אגרות חוב והלוואות ארוכות מועד בש"ח צמודי מדד. עלייה במדד המחירים לצרכן עשויה לגרום לעליה 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, 2011 היה קטן ב- 257 אלפי ש"ח (2010: קטן ב- 269 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשיעורי מדד ביחס לאגרות חוב להמרה של החברה. הקיטון בחשיפה לשינויים במדד נובע בעיקר מירידה בהתחייבויות צמודות מדד, נטו במהלך 2011.

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.

ו. סיכונים 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	מעל 5 שנים		מעל 3 חודשים ועד שנה		1-3 חודשים		שיעור ריבית ממוצע %
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,136	173	-	-	581	1,382	-	שאינן נושאות ריבית הלוואות צמודות מדד
14,668	4,685	6,500	2,613	760	110	4.2	לזמן ארוך בריבית קבועה הלוואות צמודות דולר
6,994	-	5,129	1,399	-	466	5.76	לזמן ארוך בריבית קבועה הלוואות שקליות לזמן
78,965	39,253	34,227	4,135	1,350	-	5.33	ארוך בריבית משתנה הלוואות דולריות לזמן
13,142	1,122	7,752	3,638	630	-	2.29	ארוך בריבית משתנה אגרות חוב הניתנות
13,211	-	-	13,211	-	-	5.44	להמרה למניות החברה
129,116	45,233	53,608	24,996	3,321	1,958		

2011

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

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכומי נזילות (המשך)

(1) התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

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 %	
1,227	131	-	-	735	361	-	2010 שאינן נושאות ריבית
5,608	-	3,499	1,578	423	108	5.45	הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה
8,228	-	6,496	1,299	-	433	5.76	הלוואות צמודות דולר לזמן ארוך בריבית קבועה
55,352	29,696	21,661	2,968	1,027	-	3.92	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית משתנה
13,894	2,101	9,782	1,411	600	-	2.39	הלוואות דולריות לזמן ארוך בריבית משתנה
27,341	-	13,487	183	13,671	-	5.44	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
<u>111,650</u>	<u>31,928</u>	<u>54,925</u>	<u>7,439</u>	<u>16,456</u>	<u>902</u>		

(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 ועד שנה אלפי ש"ח	1-3 חודשים אלפי ש"ח	עד חודש אלפי ש"ח	
354	354	-	-	-	2011 מכשירים מוחזקים למסחר:
967	-	-	315	652	מלוות ממשלתיים ואגרות חוב אחרות
11,767	-	1,034	10,733	-	חייבים ויתרות חובה
<u>13,088</u>	<u>354</u>	<u>1,034</u>	<u>11,048</u>	<u>652</u>	פקדונות

2010

1,453	-	-	1,453	-	מכשירים מוחזקים למסחר:
8,629	-	-	8,629	-	מניות
455	-	-	421	34	מלוות ממשלתיים ואגרות חוב אחרות
6,946	4,223	31	2,685	7	חייבים ויתרות חובה
<u>17,483</u>	<u>4,223</u>	<u>31</u>	<u>13,188</u>	<u>41</u>	פקדונות

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

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,530	12,264	5,199	12,819
7,350	5,858	7,154	6,250
43,117	60,862	43,117	60,862
13,011	12,326	13,011	12,326
25,922	13,064	24,759	12,845
<u>94,930</u>	<u>104,374</u>	<u>93,240</u>	<u>105,101</u>

התחייבויות פיננסיות

- הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
הלוואות צמודות דולר לזמן ארוך בריבית קבועה (2)
הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית משתנה
הלוואות דולריות לזמן ארוך בריבית משתנה
אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (3)
סה"כ התחייבויות פיננסיות

- (1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך צמודות מדד הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית 4.5%-5.8% המקובלים להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (2010: 3.4%-3.6%).
- (2) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך צמודות דולר הנושאת ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית 4.15% המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (2010: 4.25%).
- (3) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתום תקופת הדיווח.

לצורך מדידת שוויי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי ע"פ שוויי ההוגן, למדרג הכולל את שתי הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.

רמה 2: מחירים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים נגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, ע"פ רמות:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2010	ליום 31 בדצמבר, 2011
רמה 1	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,453	-
8,629	354
<u>10,082</u>	<u>354</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

מניות
מלוות ממשלתיים ואגרות חוב אחרות

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

באור 21 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2010	ליום 31 בדצמבר, 2011
רמה 2	רמה 2
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28	-
28	-

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
נגזרים

באור 22 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם חברת האם

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,072	1,099	1,131
88	88	88
533	582	594

הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מאחזקה

הוצאות הנהלה וכלליות (1)

(1) ביום 22 ביולי, 2010 נחתם הסכם ניהול עם חברת האם לתקופה של שלוש שנים. ההסכם קובע כי שירותי הניהול יכללו ליווי פרויקטים לבנייה, אם וככל שקיימים, גיוס אשראי בנקאי למימון הבניה, קשר וליווי מול מרכז השקעות והגשת דוחות ביצוע, שרותי חשבות, הנהלת חשבונות וליווי פיננסי, מציאת שוכרים, ניהול משא ומתן, וקיום קשר שוטף בכל הנוגע להשכרת שטחים ואחזקתם, שירותי אחזקה ותפעול הבניין ברחוב המדע 2.

ההסכם קובע את בעלי התפקידים בחברת האם ואת היקף עבודתם לצורך מתן שרותי הניהול לחברה. כמו כן, נקבע בהסכם כי חברת האם רשאית למנות נושאי משרה בשכר אשר יחליפו את נותני השירותים, כולם ו/או מקצתם, בהיקף משרה אשר יידרש בהתאם לעניין ובשכר אשר ייגזר מהיקף המשרה כאמור, בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
437	438	419
206	215	288
6	6	7

הכנסות מדמי שכירות

הוצאות שכר דירקטורים

מספר מקבלים

ג. יתרות עם צדדים קשורים - ראה באור 10.

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

באור 23 - אירועים בתקופת המאזן

א. מינוי ועדה לבחינת הדוחות הכספיים

בהתאם לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010, בישיבת דירקטוריון שהתקיימה ביום 27 בפברואר, 2011 מונתה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים והוחלט כי יכהנו בה דירקטורים מר דוד עזריה (שיהיה יו"ר הוועדה), מר אורי מאיר ומר יצחק זינגר. ביום 9 באוגוסט, 2011 החליט דירקטוריון החברה על מינויה של הדירקטורית החיצונית מיכל צוקרמן שחורי לחברת ועדת הדוחות במקומו של הדירקטור יצחק זינגר.

ב. מינוי יו"ר דירקטוריון

ביום 14 באוגוסט, 2011 מינה דירקטוריון החברה את מר דן אלון ליו"ר דירקטוריון החברה.