



DORSEL
Real estate. Real innovation

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

תאריך הדוח: 27 במרץ 2024

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
באמצעות המגנא

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות המגנא

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2023

מוגש בזאת דוח תקופתי בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023.

שם התאגיד: דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 512112806

מספר מנפיק בבורסה: 1312

כתובת: רחוב שחם 3, פתח תקוה

טלפון: 074-7122880

דואר אלקטרוני: Idit@dorsel.co.il

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר 2023

תאריך הדוח: 27 במרץ 2024

החברה הינה תאגיד קטן כמשמעות מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). בכלל זה, ביום 27 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות בהתאם לתקנות הדוחות, למעט לעניין פרסום דוחות כספיים רבעוניים.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

תוכן עניינים:

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

חלק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023

חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

הצהרות מנהלים

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד

5.....	תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה	1.1
6.....	תחומי הפעילות	1.2
7.....	מידע כספי	1.3
9.....	השקעות בהון החברה	1.4
9.....	חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה	1.5
10	תחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן בישראל	1.6
53	תחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן באנגליה	1.7
64	תחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן בקפריסין	1.8

תיאור עסקי החברה

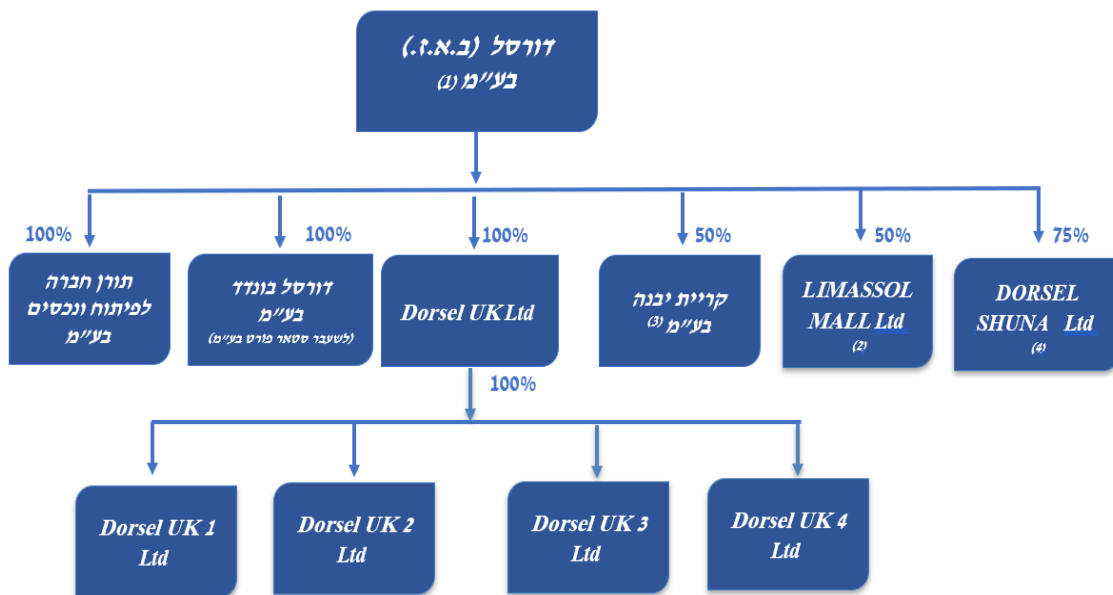
1.1 תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקי החברה

הקמת החברה

החברה התאגדה בישראל ביום 21 בפברואר, 1995 לפי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "החברה"). החברה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, במרץ 2006 וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") באפריל 2006.

ביום 29 בספטמבר, 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מהלך שינוי מבנה ומיזוג בקבוצה, הכולל את החברה, סינאל מלל פייוויי בע"מ, דורסל החזקות בע"מ (להלן: "דורסל החזקות") ודורסל יעד מיזוג בע"מ. בהתאם, ביום 6 בנובמבר, 2022, הושלם מהלך שינוי המבנה והמיזוג האמור, באופן שהחל מאותו מועד, החברה הפכה להיות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאים של דורסל החזקות ומניותיה נמחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה"). נוכח העובדה שאגרות החוב שהנפיקה החברה ממשיכות להיסחר בבורסה, החברה הפכה להיות חברת אגרות חוב, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט - 1999.

תרשים מבנה החזקות החברה



- (1) חברות פעילות בלבד נכון ליום פרסום הדוח
- (2) יתרת ההחזקות ב- LIMASSOL MALL LTD בשיעור 50% מוחזקות על ידי צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (לשעבר ארנה סטאר גרופ בע"מ) (להלן: "קבוצת ארנה"). לפרטים נוספים ראה ביאור 7 ב' לפרק ג' להלן.
- (3) יתרת ההחזקות בקריית יבנה בע"מ בשיעור 50% מוחזקות על ידי צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, בחרי עסקים ומימון (1994) בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 ב' לפרק ג' להלן.
- (4) יתרת ההחזקות ב- DORSEL SHUNA LTD (להלן: DORSEL SHUNA, לשעבר Dorcel O.H) בשיעור 25% מוחזקת ע"י צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה. לפרטים נוספים ראה ביאור 27 א' לפרק ג להלן.

השליטה בחברה

נכון למועד פרסום הדוח, כל מניות החברה מוחזקות בידי דורסל החזקות (חברה ציבורית בשליטת מר גבריאל בוגנים).

התפתחות עסקי החברה

1.1.1 נכון למועד פרסום הדוח, לחברה זכויות בחמישה עשר נכסי מקרקעין בתחום הנדל"ן המניב במישרין ובעקיפין, לרבות באמצעות תורן חברה לפיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "תורן"), דורסל בונדד בע"מ (להלן: "דורסל בונדד"), קבוצת Dorsel UK Ltd- (להלן: "Dorsel UK"), קרית יבנה בע"מ (להלן: "קרית יבנה") ו-LIMASSOL MALL LTD (להלן: "LIMASSOL MALL") בשטח כולל להשכרה של כ- 139 אלפי מ"ר ובשיעור תפוסה של כ- 99% לפרטים בדבר נכסים מהותיים מאוד של החברה, ראה סעיף 1.6.3 להלן.

בנוסף לנכסים כאמור מחזיקה החברה בזכויות בשטח כולל של כ- 2,558 מ"ר מתוך שטח של כ- 13,000 מ"ר בקניון הידוע כ"קניון כיכר העיר" בכרמיאל, אשר נכון להיום אינו מניב הכנסות ולגביו מתנהלים תהליכים להריסתו והסבתו למתחם תעסוקה ומגורים (להלן: "נכס כרמיאל"), לפרטים ראה ביאור 8 ה' (12) לפרק ג' להלן, במשרדים המשמשים אותה לפעילותה (להלן: "נכס בסר"), לפרטים ראה ביאור 10 ה' (10) לפרק ג' להלן, ובקרקע בקפריסין (לפרטים ראה ביאור 27 א' לפרק ג' להלן).

תחומי הפעילות של החברה 1.2

1.2.1 נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב. הפעילות הינה בהשקעה בנכסים מניבים לענף ההיי-טק, המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בישראל, באנגליה ובקפריסין. תחומי הפעילות של החברה הינם:

- תחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן בישראל (ראה סעיף 1.6 להלן)
- תחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן באנגליה (ראה סעיף 1.7 להלן)
- תחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן בקפריסין (ראה סעיף 1.8 להלן)

1.3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

נתוני תחומי הפעילות כוללים גם את מלוא (100%) פעילותן וכן את הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומבוטלות בטור התאמות, להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות (באלפי ש"ח):

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	2023
82,050	(63,891)	49,456	14,688	81,797	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
3,442	(19,982)	16,074	(15,051)	22,401	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
5,160	(10,427)	9,051	141	6,395	הוצאות תפעול קבועות
8,052	(4,070)	1,977		10,145	הוצאות תפעול משתנות
9,725	(5,562)	2,474	252	12,561	הוצאות הנהלה וכלליות
22,937	(20,059)	13,502	393	29,101	סה"כ הוצאות הפעלה
62,555	(63,814)	52,028	(756)	75,097	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
14,497	-	10,515	-	3,982	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
77,052					רווח מפעולות רגילות
1,149,326	(673,736)	516,991	196,156	1,109,915	סה"כ נכסי התחום ליום 31/12
636,964	(593,458)	394,774	219,255	636,964	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31/12

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	2022
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
57,213	(8,665)	-	(14,482) (*)	80,360	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון מממוש
4,926	(7,129)	5,360	97	6,598	הוצאות תפעול קבועות
8,066	(3,649)	1,862	-	9,853	הוצאות תפעול משתנות
7,698	(2,104)	-	398	9,404	הוצאות הנהלה וכלליות
20,690	(12,882)	7,222	495	25,855	סה"כ הוצאות הפעלה
1,521	-	-	-	1,521	הכנסות אחרות
113,343	(33,546)	16,650	(2,612)	132,851	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
23,319	-	17,122 (**)	-	6,197	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
136,662					רווח מפעולות רגילות
1,173,220	(602,652)	458,218	192,559	1,125,095	סה"כ נכסי התחום ליום 31/12
731,214	(541,860)	373,642	207,938	691,494	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31/12

(*) כולל הוצאות רכישת נכסים בסך 4,428 אלפי ש"ח, והפסד מהתאמת שווי הוגן בסך 10,054 אלפי ש"ח.

(**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים בסך 16,074 אלפי ש"ח.

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	2021
63,531	-	4,368	59,163	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
27,475	-	(8,917) (**)	36,392	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון מממוש
6,921	-	-	6,921	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
4,836	-	32	4,804	הוצאות תפעול קבועות
7,028	-	-	7,028	הוצאות תפעול משתנות
6,353	-	-	6,353	הוצאות הנהלה וכלליות
18,217	-	32	18,185	סה"כ הוצאות הפעלה
79,710	-	(4,581)	85,291	רווח מפעולות רגילות
961,117	(373,619)	137,116	1,197,620	סה"כ נכסי התחום ליום 31/12
593,080	(151,185)	114,427	629,838	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31/12

(**) הוצאות רכישת נכסים

להסברים בדבר השינויים בנתונים כאמור בטבלה לעיל, ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

התאמות לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי, מאוחד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר					
א ל פ י ש " ח					
2022		2023			
אנגליה	ישראל	אנגליה	ישראל		
182,548	709,061	183,924	730,376	סעיף נדלין להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי ובדוח תיאור עסקי התאגיד

1.3.2 התאמות לרווחי FFO, מאוחד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	לתקופה של לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לתקופה של לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023	
א ל פ י ש " ח			
54,252	96,537	41,976	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(34,274)	(61,546)	(12,067)	שינויים בערך של נכסי נדלין להשקעה ורווחי הון ממימוש
7,883	17,486	6,371	מסים נדחים בגין שינויים בערך של נכסי נדלין להשקעה
(4,107)	765	691	השפעת יישום IFRS 9 על שינוי תנאי הלוואות ושיערוך דמי הוון
(3,409)	3,482	5,171	השפעת מכשירים פיננסיים ששימשו לגידור הפרשי שער
(1,695)	(309)	(1,663)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
-	(1,521)	-	הכנסות מתביעה
-	(14,782)	-	רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים, והוצאות הקשורות לעסקת הרכישה
950	1,000	-	אחרות
(34,652)	(55,425)	(1,497)	סה"כ התאמות
19,600	41,112	40,479	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדלין להשקעה" של רשות ניירות ערך
5,847	(1,753)	(6,652)	השפעת הפרשי שער
25,447	39,359	33,827	Funds From Operations (FFO) לפי גישת ההנהלה

תמצית התוצאות

הנתונים להלן כוללים את חלק החברה בהסדרים משותפים, קריית יבנה המוחזקת 50%, על ידי החברה וחלק החברה בהסדרים משותפים LIMASSOL MALL המוחזקת 50% על ידי החברה.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2020	2022	2023	
אלפי ש"ח			
70,268	94,180	109,792	סך הכנסות החברה
33,274	61,546	12,067	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
82,310	127,079	90,040	רווחי הפעילות
55,538	75,800	89,454	סה"כ NOI
52,104	55,205	59,775	NOI מנכסים זהים (*)

(*) כולל נכסים אשר נכללו ב NOI בשלוש השנים האחרונות.

להסבר בדבר שינויים ברווחי הפעילות ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד שלהלן.

1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בתקופת הדוח לא היו השקעות בהון החברה.

1.5 חלוקת דיבידנדים ומניות הטבה וכן רכישת מניות חברת האם

1.5.1 מדיניות חלוקת דיבידנד

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד. סכום הרווח הראוי לחלוקה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, מסתכם לסך של כ- 434,235 אלפי ש"ח (בשנת 2022 : 397,996 אלפי ש"ח), סכומים אלו כוללים הכנסות משערוך נדל"ן להשקעה שנצברו בסך של כ- 249,465 אלפי ש"ח (בשנת 2022 : 246,023 אלפי ש"ח).

1.5.2 בתקופה שמיום 1 בינואר, 2022 ועד לתאריך דוח זה, לא חילקה החברה מניות הטבה ו/או דיבידנד

במזומן, למעט כמפורט להלן :

מועד התשלום	סך הדיבידנד	מועד האישור ע"י דירקטוריון החברה
12 באפריל, 2022	5,000,000 ש"ח (0.2216954 ש"ח למניה)	20 במרץ, 2022
3 באוגוסט, 2022	6,000,000 ש"ח (0.2660345 ש"ח למניה)	13 ביולי, 2022
דיבידנד שחולק לאחר שהחברה הפכה לחברה פרטית		
	11,000,000 ש"ח	27 בנובמבר, 2022
	6,000,000 ש"ח	27 באוגוסט, 2023

ובהר, כי החלוקות כמפורט בטבלה לעיל, בוצעו תוך יישום החוק לתיקון חוק לעידוד השקעות הון (תיקון מס' 69 והוראת שעה), התשע"ג-2012. לפרטים נוספים, לרבות לנימוקי דירקטוריון החברה אודות עמידה במבחני החלוקה, ראה דיווחים מידיים, מיום 21 במרץ, 2022 מס' אסמכתא 2022-01-032101, מיום 14 ביולי, 2022 מס' אסמכתא 2022-01-089434, מיום 28 בנובמבר 2022

(אסמכתא : 2022-01-142885) ומיום 27 באוגוסט 2023 (אסמכתא : 2023-01-098754) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים אודות החלטה בדבר חלוקת דיבידנד ביום 27 במרץ, 2024 ראה ביאור 27 ז' לפרק ג' להלן.

לפרטים אודות מגבלות על יכולת החברה לחלק דיבידנד, ראה סעיף 5.9 לתיקון מס' 2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף ביום 8 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-074565), וראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף ביום 4 ביולי 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-047821), אשר המידע הכלול בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.5.3 ביום 22.2.2023, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה של מניות חברת האם, דורסל החזקות בע"מ, בתמורה כוללת שלא תעלה על 15 מיליון ש"ח (ביום 29.5.2023 אישר דירקטוריון החברה את הגדלת תוכנית הרכישה בעד 10 מיליון ש"ח נוספים, באופן שהתמורה הכוללת של הרכישות לא תעלה על 25 מיליון ש"ח). התקופה לביצוע התוכנית (לאחר שהוארכה) הינה עד ליום 31.12.2024. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה רכשה 1,236,850 מניות של חברת האם, בעלות כוללת של כ- 14,582 אלפי ש"ח, המהווים כ- 57% מהיקף תוכנית הרכישה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי החברה רכשה עוד 4,000 מניות של חברת האם בעלות של 44 אלפי ש"ח נוספים. ההשקעה במניות חברת האם כאמור מוצגת בסעיף נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד במאזן החברה.

1.6 תחום פעילות להשקעת נכסי נדל"ן בישראל

1.6.1 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים

האמור בסעיף זה מבוסס על הערכות החברה בלבד, באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות של פעילות החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה, באשר להערכות החברה על ההתפתחות העתידית והשפעתה על החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי. הערכות אלו עשויות שלא להתממש ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות של אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו-כלכליים, אשר ישפיעו על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר.

1.6.1.1 מצב המשק הישראלי בשנת 2023

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, וגבתה חיים של למעלה מ-1,200 אנשים. בנוסף, כ-240 אנשים נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על עזה. במקביל, ממועד זה גוברת המתיחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. בנוסף, במסגרת תמיכת ארגון המורדים החותיים מתימן בפלסטינים, ישראל מתמודדת עם איום טילים שמשוגרים משטח תימן בידי המורדים החותיים וכן התרבו תקיפות של אוניות בינלאומיות בים האדום ובמפרץ עדן על ידי ארגון החותיים. לנוכח המתקפות הכריזו חברות ספנות גדולות בעולם על עצירת מעבר ספינותיהן בים האדום וחלה ירידה משמעותית בתנועת כלי שיט בים האדום. פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם האטה כלכלית שהתבטאה בהתכווצות התוצר ב-19.4% ברבעון הרביעי של השנה, כך שבסיכום השנה התוצר צמח בשיעור של 2% - מה שמשקף צמיחה שלילית לנפש של 0.1%. הירידה בצמיחה ברבעון הרביעי משקפת צניחה של 70% בהשקעות, 42% ביבוא ו-27% בצריכה הפרטית, ועלייה חדה של 88% בהוצאה לצריכה ציבורית בשל המלחמה בעזה ובצפון. מנגד, הנתונים שהיו זמינים בסיום המחצית השנייה של השנה¹, מצביעים על התאוששות הדרגתית של הפעילות הכלכלית והתעסוקה, לאחר ירידתן החדה עם פרוץ המלחמה. האינפלציה השנתית התמתנה בהדרגה במהלך שנת 2023 ובעיקר בחציה השני, ועמדה בסיכום השנה על שיעור שנתי של 3%. משמעות הדבר הינה כי קצב האינפלציה נכנס לתחום יעד יציבות המחירים הקבוע בחוק בנק ישראל (1%-3%), וזאת על רקע המדיניות המוניטרית המרסנת כפי בה נקט בנק ישראל בשנתיים האחרונות.

1 מתוך: דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 של בנק ישראל

במהלך המחצית השנייה של 2023 הותיר בנק ישראל את הריבית ללא שינוי ברמה מרסנת של 4.75% בתחילת שנת 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית ל 4.5%. עד לפרוץ המלחמה, בתחילת אוקטובר, פעל בנק ישראל בסביבה של מגמת פיחות בשקל, על רקע גידול אי-הוודאות לגבי ההשפעות של ההצעות לשינויי החקיקה על הכלכלה, לצד אינפלציה הגבוהה מהיעד. בחלק השני של המחצית, על רקע המלחמה, התמקדה המדיניות המוניטרית תחילה בייצוב השווקים הפיננסיים, בפרט שוק המט"ח, ובהפחתת אי-הוודאות, זאת לצד שמירה על יציבות המחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.

על רקע המלחמה עלה הגירעון בתקציב הממשלה בשנת 2023 והסתכם ב-4.2 אחוזי תוצר, לעומת עודף של 0.6 אחוזי תוצר ב 2022, הגירעון בתקציב המועדכן לשנת 2024 צפוי לעמוד על 6.6 אחוזי תוצר, ויחס החוב לתוצר צפוי לעלות ולעמוד על 66% בסוף 2024, ביחס לשיעור של כ-60% ערב המלחמה, זאת על רקע עלויות המלחמה בצד ההוצאות הביטחוניות והאזרחיות ואובדן ההכנסות. בנוסף, בחודש פברואר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חברת הדירוג מודייס הורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מ A2 A1 והורידה את תחזית הדירוג לשלילית

קיטון בצמיחה, גידול בגירעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה, התמשכות המלחמה וכל התפתחות ביטחונית אחרת, עלולה להשפיע על המצב הכלכלי בישראל ומכאן על החברה, הכנסותיה ועלויות המימון שלה.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף. כל נכסי החברה פתוחים ופועלים כסדרם. למועד פרסום דוח זה לא ניכרת השפעה, על הכנסות החברה, ה- NOI או על שיעור גביית דמי השכירות. כמו כן פעילות החברה לא נפגעה כתוצאה מגיוס למילואים של עובדים.

על אף האינפלציה, האטת הצמיחה, והמלחמה - לאורך כל השנה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, לוגיסטיקה ומסחר במרבית אזורי הפעילות של החברה, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף עלייה בדמי השכירות בחלק מהאזורים ובשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של כ-98% עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה ועל שווי העתידי של נכסיה אינה ידועה ולא ניתן להעריכה.

תחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל

האמור בסעיף זה מבוסס על הערכות החברה בלבד, באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות של פעילות החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה, באשר להערכות החברה על ההתפתחות העתידית והשפעתה על החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי. הערכות אלו עשויות שלא להתממש ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות של אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו-כלכליים, אשר ישפיעו על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר, כמו כן ראה גורמי סיכון המתוארים בסעיף 1.6.16 לחלק זה להלן.

נכסי החברה בתחום פעילות הגדל"ן המניב - הרמה המצרפית

פעילות החברה כוללת תהליך אשר במסגרתו מאותר נכס מקרקעין, נערכת בדיקה מקצועית של הנכס (טיבו, מאפייני העסקה ותהליך המו"מ לרכישתו), מתקבלת החלטה עקרונית בדבר רכישת הנכס ותשלום דמי רצינות, נערכת בדיקת נאותות ומבוצע איתור מימון לביצוע העסקה וסופו של התהליך הינו בחתימה על הסכם והשלמת רכישת נכס המקרקעין. פעילויות אלו נערכות באמצעות יועצי החברה ומנוהלות ע"י הנהלת החברה.

נכסים ביקנעם

יתרונו הגדול של האזור הוא במיקומו, בשל היותו גובל בנתיב תנועה ראשי (כביש מס' 6) ומחבר את אזור החוף של מרכז הארץ עם הצפון. הנגישות לאיזור שופרה בתקופה האחרונה במסגרת פתיחת נתיבים ומחלפים באיזור הצפון. אזור התעשייה ביקנעם נהנה ממעמד של אזור פיתוח א', על פי התוספת השנייה לחוק לעידוד השקעות הון תשי"ט-1959 (להלן: "החוק"). מעמד זה מאפשר למפעלים תעשייתיים הפועלים בו והעומדים בתנאים הקבועים בחוק ליהנות הן משיעורי מס מופחתים והן מאפשר להם להגיש בקשה לאישור תכנית מענקים עבור השקעות בציוד יצרני. בנוסף לכך, מפעלי תעשייה וחברות היי-טק המחליטים להתמקם באזור זכאים להקלות במיסוי העירוני. בבעלות החברה שלושה נכסים ביקנעם.

נכס ברעננה

הנכס ממוקם בחלקו הדרומי של אזור התעשייה ברעננה, המכונה "קריית אתגרים". אזור התעשייה תחום ממזרח על ידי כביש 4 והוא ממוקם סמוך לקניון רננים וכן סמוך לחברות היי-טק, בתי מלאכה ומבני תעשייה מסורתיים.

נכס באזור

אזור התעשייה באזור שוכן בצמידות לאזור התעשייה בחולון, נמצא בתנופת פיתוח ומהווה אלטרנטיבה נוחה לחברות שמעדיפות להתמקם בקרבה לתל אביב וליהנות ממחירי שכירות נוחים יותר.

בית אומגה

בית אומגה שוכן ב"פארק שער הכרמל" הממוקם באזור התעשייה הצפוני של טירת הכרמל, בין כביש 4 לכביש החוף ובצמוד לפארק התעסוקה מת"ס. בית אומגה נמצא בסמיכות למרכז תיירות, מסחר ובילוי אשר מהווה מנוף מחולל צמיחה בתחום התיירות, המסחר והשירותים בעיר חיפה, כולל מרכז הקונגרסים, מרכזי קניות ואצטדיון הכדורגל על שם סמי עופר. בשנים האחרונות נהנה האזור מתנופת פיתוח ומאוכלס בחברות היי-טק מובילות. בבית אומגה שוכנות חברת קוואלקום ישראל, חברת 013 נטוויז'ן, סניפי בנקים וחברות נוספות.

נכס ביבנה

הנכס ביבנה ממוקם באזור המלאכה הדרומי של העיר יבנה אשר מאופיין בתעשייה מסורתית, מבנים ותיקים, חד/דו קומתיים וכן תחנת דלק, הממוקמת בצמוד לנכס. בסביבת אזור המלאכה

הדרומי נמצאת תחנת רכבת יבנה מזרח ומאוכלס בחלקו הגדול על ידי חברת הענק הבין לאומית Assa Abloy.

נכס בפתח תקווה

הנכס ממוקם באזור התעשייה של קריית אריה בחלקה הצפון מערבי של פתח תקווה, ותחום על ידי ציר ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה מרכזי. לאזור התעשייה נגישות נוחה בשל קרבתו לצייר תנועה מרכזיים, הכוללים את כביש 4 ממערב, כביש 5 מצפון וכן קיימת גישה לאזור התעשייה בני ברק ולאזור רמת החייל בתל אביב. אזור התעשייה מאופיין בתעשייה כבדה, מלאכה קלה ומוסכים, לצד מבנים חדישים המשמשים למשרדים ולתעשייה עתירת ידע. בחלק הצפון מזרחי של אזור התעשייה נמצאת תחנת הרכבת. כיום מבוצעות ברחוב ז'בוטינסקי עבודות להקמת הקו האדום של הרכבת הקלה.

צ'ק סנטר חיפה

הנכס הנדון כולל ארבעה מפלסים הכוללים, קומת קרקע המשמשת למסחר המהווה מרכז חניות לריהוט ומטבחים של יצרנים מובילים בתחום, קומת ביניים לחניה, ושתי קומות עליונות המשמשות למשרדים, מרפאות וחדרי ניתוח. הנכס ממוקם באזור התעשייה צ'ק פוסט בדרום מפרץ חיפה. אזור הצ'ק פוסט הינו צומת ראשי המחבר בין העיר חיפה לקריות ולאזור העמקים, בסמיכות למחלף שבין הקריות לחיפה, וציר המקשר בין כביש 4 לכבישים המובילים לחיפה ולנשר. כמו כן, הוא סמוך ליציאה המזרחית של מנהרות הכרמל. אזור הצ'ק פוסט נחשב למרכז העסקים הראשי של מטרופולין חיפה ומרכז בתוכו בתי עסק מסוגים שונים ובשנים האחרונות שוקמו בו התשתיות התחבורתיות כולל הפיתוח הסביבתי שלו.

מתחם נמל אשדוד

החברה באמצעות חברת הבת דורסל בונדד בע"מ (לשעבר סטאר פורט בע"מ), מחזיקה בזכויות הרשאה בשטח של כ- 47 דונם בעורף הנמל באשדוד (להלן: "שטח ההרשאה"), זאת ע"פ הסכם הרשאה שנחתם עם חברת נמלי ישראל פיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "חנ"י"). במסגרת הסכם ההרשאה הוקנתה לדורסל בונדד הזכות לבצע שימוש נמלי (כהגדרת מונח זה בחוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד-2004) בשטח ההרשאה למשך תקופת ההרשאה שתסתיים בחודש יולי, 2037. בשטח ההרשאה קיים מבנה לוגיסטי בגודל 12 אלף מ"ר המושכר לחברה בתחום עמילות מכס ויבוא מטענים, כמו כן, ביתר השטח, מתקיימת פעילות נמלית – לוגיסטית, המתחם הוא מתחם בונדד (אחסון מכוניות לפני שיחרורם ותשלום המיסים) המאכלס מכוניות של יבואנים מובילים מענף יבוא הרכב (לפיכך תחשיבי השטחים להשכרה ביחס למתחם נמל אשדוד מתבססים על 42 אלף מ"ר).

נתוני ה- NOI ביחס למתחם נמל אשדוד המובאים להלן נערכו באופן שהם כוללים את הכנסות החברה והוצאות אחזקת מתחם נמל אשדוד אך הם אינם כוללים את תשלום דמי החכירה לחנ"י העומדים כיום על סך של כ 4 מיליון ש"ח לכל שנה, תשלומים אלו מוצגים בעקבות יישום תקן IFRS 16, כפירעון התחייבות.

הנתונים כפי שמובאים בטבלאות בסעיפים הבאים הינם לכלל נכסי החברה, לרבות באמצעות החברות המאוחדות תורן, דורסל בונדד, והחברה הכלולה קריית יבנה (ולמעט קבוצת Dorsel UK הנכללת בתחום פעילות אנגליה ולמעט חברה כלולה LIMASSOL MALL הנכללת בתחום פעילות קפריסין)

1.6.2.1 פילוח שטחי נדל"ן לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2023:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
						מ"ר
48%	54,429	-	(**) 14,139	40,290		צפון
1%	539	-	539	-		שרון
5%	5,407	-	5,407	-		מרכז
46%	52,030	(***) (*) 52,030	-	-		שפלה
-	112,405	52,030	20,085	40,290		סה"כ
100%	-	46%	18%	36%		אחוז מסך שטח הנכסים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2022:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
						מ"ר
48%	54,429	-	(**) 14,139	40,290		צפון
1%	539	-	539	-		שרון
5%	5,407	-	5,407	-		מרכז
46%	52,030	(***) (*) 52,030	-	-		שפלה
-	112,405	52,030	20,085	40,290		סה"כ
100%	-	46%	18%	36%		אחוז מסך שטח הנכסים

(*) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.

(**) כולל את נכס כרמיאל וקומה אחת במבנה צ'ק סנטר המשמשת למסחר.

(***) כולל שטח פתוח של 30,000 מ"ר המשמש לפעילות נמלית.

1.6.2.2 פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2023:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
69%	555,768		108,855 (**)	446,913		צפון
1%	5,400		5,400			שרון
6%	50,921		50,921			מרכז
24%	197,207	197,207 (*)				שפלה
-	809,296	197,207	165,176	446,913		סה"כ
100%	-	25%	20%	55%		אחוז מסך שווי הנכסים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2022:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
68%	531,406	-	102,985 (**)	428,421		צפון
1%	5,100	-	5,100			שרון
6%	49,570	-	49,570			מרכז
25%	199,035	199,035 (*)				שפלה
-	785,111	199,035	157,655	428,421		סה"כ
100%	-	25%	20%	55%		אחוז מסך שווי הנכסים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2021:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
65%	470,833	-	93,285 (**)	377,548		צפון
1%	5,000	-	5,000			שרון
9%	61,818	-	61,818			מרכז
25%	184,712	184,712 (*)				שפלה
-	722,363	184,712	160,103	377,548		סה"כ
100%	-	26%	22%	52%		אחוז מסך שווי הנכסים

(*) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.
 (**) כולל את נכס כרמיאל, נכס בסר וקומה אחת במבנה צ'ק סנטר המשמשת למסחר.

1.6.2.3 ריכוז פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופת הדיווח ולשנתיים שקדמו לה

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 :

אחוז מסך NOI הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
63%	37,205	-	6,985 (**)	30,220	צפון
1%	346	-	346	-	שרון
6%	3,585	-	3,585	-	מרכז
30%	18,639	18,639 (*)	-	-	שפלה
-	59,775	18,639	10,916	30,220	סה"כ
100%	-	31%	18%	51%	אחוז מסך NOI של הנכסים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 :

אחוז מסך NOI הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
אלפי ש"ח					
61%	33,795	-	6,140 (**)	27,655	צפון
1%	305	-	305	-	שרון
6%	3,280	-	3,280	-	מרכז
32%	17,825	17,825 (*)	-	-	שפלה
-	55,205	17,825	9,725	27,655	סה"כ
100%	-	32%	18%	50%	אחוז מסך NOI של הנכסים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2021 :

אחוז מסך NOI הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
אלפי ש"ח					
60%	31,358	-	5,477 (**)	25,881	צפון
1%	341	-	341	-	שרון
7%	3,506	-	3,506	-	מרכז
32%	16,899	16,899 (*)	-	-	שפלה
-	52,104	16,899	9,324	25,881	סה"כ
100%	-	32%	18%	50%	אחוז מסך NOI של הנכסים

(*) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.
(**) כולל קומה אחת במבנה צ'יק סנטר המשמש למסחר.

1.6.2.4 פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 :

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
112%	23,387	-	5,745 (**)	17,642		צפון
1%	300	-	300	-		שרון
6%	1,341	-	1,341	-		מרכז
(19%)	(4,120)	(4,120) (*)	-	-		שפלה
-	20,908	(4,120)	7,386	17,642		סה"כ
100%	-	(20%)	35%	85%		אחוז מסך רווחי השערוד

פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 :

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
81%	58,569	-	10,034 (**)	48,535		צפון
-	72	-	72	-		שרון
3%	2,229	-	2,229	-		מרכז
16%	11,141	11,141 (*)	-	-		שפלה
-	72,011	11,141	12,335	48,535		סה"כ
100%	-	15%	17%	68%		אחוז מסך רווחי השערוד

פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2021 :

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
99%	42,749	-	7,915 (**)	34,834		צפון
1%	600	-	600	-		שרון
4%	1,588	-	1,588	-		מרכז
(4%)	(1,746)	(1,746) (*)	-	-		שפלה
-	43,191	(1,746)	10,103	34,834		סה"כ
100%	-	(4%)	23%	81%		אחוז מסך רווחי השערוד

(*) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.

(**) כולל קומה אחת במבנה צ'ק סנטר המשמש למסחר.

1.6.2.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (*)

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה בפועל, בש"ח:

תעשייה ומרכז לוגיסטי (**)		משרדים		היי-טק		שימושים	אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר							
2022	2023	2022	2023	2022	2023		
		614 (***)	688 (***)	590-1,224	588-1,297		צפון
		597	655	-	-		שרון
		766-719	785-808	-	-		מרכז
302-692 (***)	314-720 (***)	-	-	-	-		שפלה

(*) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מחושבים על מלוא שטח המבנים וכוללים הכנסות ממכירת חשמל.

(**) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.

(***) דמי השכירות הממוצעים במתחם נמל אשדוד עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על 581 ש"ח למ"ר לשנה ובגין השטח הפתוח על 206 ש"ח לשנה.

(****) כולל קומה אחת במבנה צ'ק סנטר המשמשת למסחר.

1.6.2.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

נכון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה הינם בשיעור תפוסה ממוצע של כ- 98%. להלן פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים לתקופה של שנתיים שנסתיימה בתום שנת הדיווח, וכן שיעור תפוסה בתום שנת הדיווח:

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים	אזורים
ליום 31 בדצמבר							
2022	2023	2022	2023	2022	2023		
-		93% (**)	97% (**)	98%	97%		צפון
-		100%	100%	-	-		שרון
-		88%	88%	-	-		מרכז
99% (*)	100% (*)	-	-	-	-		שפלה

(*) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.

(**) כולל קומה אחת במבנה צ'ק סנטר המשמשת למסחר.

1.6.2.7 פילוח מס' נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים	אזורים
ליום 31 בדצמבר							
2022	2023	2022	2023	2022	2023		
-	-	2 (**)	2 (**)	4	4		צפון
-	-	1	1	-	-		שרון
-	-	2	2	-	-		מרכז
2 (*)	2 (*)	-	-	-	-		שפלה
2	2	5	5	4	4		סה"כ מספר נכסים מניבים

(*) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.

(**) כולל נכס כרמיאל

1.6.2.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים (*)

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	6.1% (***)	6.6% (***)	6.5%	6.8%	צפון
-	-	6%	6.4%	-	-	שרון
-	-	6.6%	7%	-	-	מרכז
9% (**)	9.5% (**)	-	-	-	-	שפלה

(*) שיעורי התשואה מחושבים על בסיס חלוקת ה NOI בפועל (ללא שכ"ד משטחים פנויים) ביחס למלוא שווי הנכסים (ללא נכס בכרמיאל) (ראה ביאור 8 ה' (12) לפרק ג' להלן)
 (***) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.
 (***) כולל קומה אחת במבנה צ'ק סנטר המשמשת למסחר.

1.6.2.9 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (**)

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים*(אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים*(אומדן) (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
-	-	4,146	15,556	-	-	4,218	15,510	רבעון 1	שנת 2024
1,089	5	4,219	15,088	2,149	7	4,219	14,950	רבעון 2	
2,528	5	4,190	14,524	32,761	8	3,157	14,146	רבעון 3	
1,188	11	4,635	14,499	4,556	18	2,883	13,631	רבעון 4	
11,587	21	17,012	55,167	13,530	25	9,957	50,630	שנת 2025	
38,480	23	9,545	43,624	10,512	19	5,075	38,460	שנת 2026	
3,526	11	5,157	39,082	21,960	12	4,030	22,465	שנת 2027	
47,111	29	19,315	196,615	20,041	16	13,782	47,871	שנת 2028 ואילך	
105,509	105	68,219	394,155	105,509	105	47,321	217,663	סה"כ	

(*) הכנסות מרכיבים משתנים - לחברה מספר חוזים הכוללים מרכיבים משתנים, בעיקר בגין חיוב שוכרים בהוצאות חשמל. האומדן להכנסות מרכיבים משתנים מבוסס על ההכנסות שנבעו לחברה בפועל בשנת 2023. יצוין, כי סכום ההכנסות בפועל עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בפעילות השוכרים, או כתוצאה מצעדי התייעלות וחסכון שיינקטו על ידם בצריכת החשמל.

(**) כולל את חלק החברה בהסדר משותף, קריית יבנה, המוחזק 50% על ידי החברה.

המידע האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. אין באפשרותה של החברה להשפיע על המשך פעילותם של השוכרים, הישארותם בנכסי החברה ויכולתם לפרוע את התחייבויותיהם כלפי החברה בגין חוזי השכירות.

1.6.2.10 שוכרים עיקריים

תלות מיוחדת	תקופת ההתקשרות שנותרה מתום שנת הדיווח ואופציות להארכה	בטחונות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	אחוז מסך הכנסות התאגיד	הכנסות בשנת 2023 (אלפי ש"ח)	אזור הנכס	השוכר
שוכר עיקרי בבית אומגה	תקופת ההתקשרות הינה עד ליום 31 בדצמבר, 2025.	-	דמי השכירות צמודים לשינויים במדד.	היי-טק	14%	11,161	טירת הכרמל	נטוויז'ן 013
שוכר עיקרי במבנה ב' - המדע 6	לשוכר חוזה עד ליום 1 בספטמבר, 2030 עם אופציה ל-3 שנים נוספות. (לשוכר ניתנה האופציה להקטין ב-1,537 מ"ר את השטח המושכר, בחודש ספטמבר, 2024).	דמי שכירות בגין שלושת החודשים האחרונים לתקופת האופציה.	דמי השכירות צמודים לשינויים במדד.	היי-טק (תעשיית השבבים)	10%	7,997	יקנעם	מארוול

1.6.2.11 חשיפה לענף ספציפי

לחברה חשיפה לענף ההיי-טק, לאור העובדה כי כ- 56% מהכנסותיה בתחום פעילות זה בשנת 2023 נובעות מנכסים המושכרים לחברות הפועלות בענף זה (בשנת 2022 ו-2021 כ- 55% מההכנסות). האטה בענף ההיי-טק עלולה להתבטא בשחיקה במחירי השכירות, ירידה בביקושים לשטחים להשכרה ועזיבת השוכרים הקיימים במועד סיום חוזה השכירות ואף לפני מועד זה. עם זאת לקוחות החברה בתחום זה הן חברות ענק מבוססות ורווחיות הפועלות בעיקר בתחום השבבים ופועלות בישראל כ 25 שנים (בניגוד לחברות קטנות וצעירות יותר בענף, המושפעות בצורה מהירה וחדה מתנודות בענף) לעניין שיעור הכנסות החברה מהשוכרים העיקריים ראה סעיף 1.6.2.10 לעיל.

החברה פועלת לצמצום החשיפה כאמור באמצעות חתימה על הסכמי שכירות עם תאגידים בעלי איתנות פיננסית ובאמצעות גוון אופי ותחומי פעילות השוכרים.

לעניין זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים, ראה סעיף 1.6.4 להלן.

1.6.2.12 רכישת נכסים

2021	2022	2023	פרמטרים	אזור
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-
-	-	-	עלות הנכס שנרכש בתקופה (אלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI בפועל של נכס שנרכש (אלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI מותאם של נכס שנרכש (אלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח הנכס שנרכש בתקופה (מ"ר)	

1.6.2.13 מכירת נכסים

2021	2022	2023	פרמטרים	אזור
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	שדון – תעשייה (*)
-	13,348	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (אלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI בפועל של נכס שנמכר (אלפי ש"ח)	
-	2,870	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	
-	904	-	שטח הנכס שנמכר בתקופה (מ"ר)	

שם מעריך השווי	
ארז כהן, ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	
שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1993, מ.ר. 324, משפטן LLB. לשמאי ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכות הרלוונטיות או עולים על היקפים אלה.	השכלתו וניסיונו
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי?
חמישה נכסים מתוך חמישה עשר נכסים מניבים אשר בבעלות החברה.	מספר הנכסים שהוערכו על ידי השמאי
החברה	זהות התאגיד מזמין הערכות השווי
סמנכ"ל נכסים	זהות האורגן בתאגיד מזמין הערכות השווי
1 בינואר, 2024	מועד ההתקשרות
יישום IAS 40	הסיבות שבגינן הוזמנו הערכות השווי
6 במרץ, 2024, (עבור נכס פ"ת 30 ביולי, 2023) (*)	מועד החתימה על הערכות השווי
ל.ר	האם ניתנה הסכמה מראש לצירוף ההערכה?
-	התניות לגבי שכ"ט
שם מעריך השווי	
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	
שמאי מקרקעין מוסמך, מ.ר. 296, בעל תואר ראשון ושני במנהל עסקים. לשמאי ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של הערכות הרלוונטיות או עולים על היקפים אלה.	השכלתו וניסיונו
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי?
שלושה נכסים מתוך חמישה עשר נכסים מניבים אשר בבעלות החברה.	מספר הנכסים שהוערכו על ידי השמאי
החברה	זהות התאגיד מזמין הערכות השווי
סמנכ"ל נכסים	זהות האורגן בתאגיד מזמין הערכות השווי
16 בנובמבר, 2023	מועד ההתקשרות
יישום IAS 40	הסיבות שבגינן הוזמנו הערכות השווי
6 בנובמבר, 2023	מועד החתימה על הערכות השווי (*)
ל.ר	האם ניתנה הסכמה מראש לצירוף ההערכה?
-	התניות לגבי שכ"ט

(*) התקופה שחלפה מתאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי עולה על 90 ימים. להערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים העשויים להשפיע על מסקנת הערכת השווי.

1.6.3 נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

1.6.3.5 מבנה ב' - המדע 6

1.6.3.5.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
צפון	מיקום הנכס
6,141 מ"ר מגרש וכ- 12,312 מ"ר בנוי	שטחי הנכס
היי-טק	שימוש
מוחזק על ידי החברה	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי
11/2003	תאריך הקמת הנכס
100% חכירה מהוונת ל- 49 שנים עד לשנת 2050	פירוט זכויות משפטיות בנכס
חכירה על שם החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

1.6.3.5.2 נתונים עיקריים

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
106,544	135,600	145,106	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
8,971	29,056	9,155	רווחי (הפסדי) שיערוך (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
12,312	12,312	12,312	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
7,044	7,436	8,623	סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ש"ח)
1,492	1,689	1,920	סה"כ הכנסות מחשמל (אלפי ש"ח)
693	741	856	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)
-	942	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
7,297	7,699	8,957	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
6.8%	5.7%	6.2%	שיעור תשואה בפועל
2	2	3	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח

1.6.3.5.3 פילוח תמהיל הכנסות ועלויות

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100% חלק; החברה בנכס - 100%)
אל פ י ש " ח			
הכנסות			
7,044	7,436	8,623	מדמי שכירות - קבועות
1,492	1,689	1,920	מחשמל - משתנות
8,536	9,125	10,543	סה"כ הכנסות
עלויות			
29	22	62	אחזקת מבנים
1,210	1,404	1,524	חשמל מסים ואחרות
1,239	1,426	1,586	סה"כ עלויות
7,297	7,699	8,957	רווח
7,297	7,699	8,957	NOI

1.6.3.5.4 שוכרים עיקריים

ציון תלות מיוחדת	תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס בשנת 2023	השוכר
	פירוט ערבבויות ובטחונות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות				
שוכר עיקרי במבנה ב' - המדע 6	במועד חתימת ההסכם השוכר שילם דמי שכירות בגין שלושת החודשים האחרונים לתקופת ההסכם.	דמי השכירות צמודים לשינויים במדד.	לשוכר חוזה עד ליום 1 בספטמבר, 2030 עם אופציה ל-3 שנים נוספות. (לשוכר ניתנה האופציה להקטין ב- 1,537 מ"ר את השטח המושכר, בחודש ספטמבר, 2024)	עד ליום 1 בספטמבר, 2030.	היי-טק	כן	75%	מארוול

1.6.3.5.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
24,920	10,013	10,013	10,013	10,013	מרכיבים קבועים
5,064	1,920	1,920	1,920	1,920	מרכיבים משתנים (אומדן)*
29,984	11,933	11,933	11,933	11,933	סה"כ

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
47,300	10,013	10,013	10,013	10,013	מרכיבים קבועים
7,061	1,920	1,920	1,920	1,920	מרכיבים משתנים (אומדן)*
54,361	11,933	11,933	11,933	11,933	סה"כ

(*) הכנסות מרכיבים משתנים

לחברה מספר חוזים הכוללים רכיבים משתנים, בעיקר בגין חיוב שוכרים בהוצאות חשמל. האומדן להכנסות מרכיבים משתנים מבוסס על ההכנסות שנבעו לחברה בפועל בשנת 2023. יצוין, כי סכום ההכנסות בפועל עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בפעילות השוכרים, או כתוצאה מצעדי התייעלות וחסכון שיינקטו על ידם בצריכת החשמל.

המידע האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. אין באפשרותה של החברה להשפיע על המשך פעילותם של השוכרים, הישארותם בנכסי החברה ויכולתם לפרוע את התחייבויותיהם כלפי החברה בגין חוזי השכירות.

1.6.3.5.6 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכסי החברה

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג
הנכס וכן נכס המדע 2, משועבדים לטובת הבטחת פירעון מספר הלוואות שניטלו מתאגיד בנקאי אחד. יתרת סך הלוואות לטובתן משועבד הנכס והנכסים הנוספים כאמור, ליום 31 בדצמבר, 2023 מסתכם בסך 101,964 אלפי ש"ח לפרטים בדבר הלוואות אלו, ראה סעיף 1.6.3.5.8 להלן.	שעבוד זכויות החברה במבנה ב' לטובת תאגיד בנקאי, לטובת הבטחת פירעון מספר הלוואות שנטלה החברה, לרבות הסכמי שכירות רלוונטיים	שעבוד מדרגה ראשונה

פרטים אודות הערכות שווי 1.6.3.5.7

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)	
106,200	135,600	144,900	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, ראה סעיף 1.6.2.14	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, ראה סעיף 1.6.2.14	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ, ראה סעיף 1.6.2.14	זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
30/09/2021	31/12/2022	30/09/2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (*)	
הנכס מוערך בשיטת היוון תזרימי מזומנים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	הנכס מוערך בשיטת היוון תזרימי מזומנים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	הנכס מוערך בשיטת היוון תזרימי מזומנים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
12,312 מ"ר בתוספת חניות	12,312 מ"ר בתוספת חניות	12,312 מ"ר בתוספת חניות	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (בחישוב מ"ר)	הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי	
42	56	58	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
8,156	9,682	10,156	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	
שכ"ד- 6.8%-7% חשמל - 9%	שכ"ד- 6.75%-7% חשמל - 9%	שכ"ד- 7.1% חשמל- 9.1%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)	
שינוי בשווי באלפי ₪			ניתוחי רגישות לשווי הנכס:	
-	-	-	עלייה של 2%	שיעורי תפוסה
(200)	(500)	(200)	ירידה של 2% (**)	
(2,800)	(3,900)	(3,900)	עלייה של 0.2%	שיעורי היוון
3,000	3,900	4,100	ירידה של 0.2%	
2,100	2,600	2,800	עלייה של 2%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
(2,100)	(2,600)	(2,800)	ירידה של 2%	

(*) התקופה שחלפה מתאריך התוקף של הערכת השווי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי עולה על 90 ימים. להערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים העשויים להשפיע על מסקנת הערכת השווי. (**בנכס זה בוצע התחשיב, תחת ההנחה כי לשטחים הפנויים ינתן שווי באופן בו ניתן כיום בשומות הקבוצה, תוך שימוש בדמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מזה של השטחים המאוכלסים).

הלוואה ג'	הלוואה ב'	הלוואה א'			
2,544	3,750	4,843	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	יתרה בדוח על המצב הכספי
27,465	16,875	46,496	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
30,000	20,626	51,480	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)		
28/12/2023	09/06/2021	17/03/2020	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
7 שנים	8 שנים	12 שנים	תקופת ההלוואה		
30,000	30,000	70,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)		
7.2	2.55	6.65	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)		
רבעוני, החזר קרן וריבית קבוע בסך 1,373 אלפי ש"ח	רבעוני, החזר קרן קבוע בסך של כ-937 אלפי ש"ח	רבעוני, החזר קרן וריבית קבוע בסך 2,034 אלפי ש"ח	מועדי פירעון קרן וריבית		
לא			התניות פיננסיות מרכזיות		
-			התניות מרכזיות אחרות		
לא			ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא			האם מסוג non-recourse		

1.6.3.6 בית אומגה

1.6.3.6.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
צפון	מיקום הנכס
5,936 מ"ר מגרש וכ- 15,902 מ"ר בנוי	שטחי הנכס
היי-טק	שימוש
מוחזק ב- 100% באמצעות חברת הבת תורן	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי
12/2014	תאריך רכישת הנכס
בעלות על שם תורן	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הנכס רשום על שם תורן	מצב רישום זכויות משפטיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

1.6.3.6.2 נתונים עיקריים

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
167,500	180,521	187,456	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
16,239	11,383	6,700	רווחי (הפסדי) שיערוך (אלפי ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע
15,523	15,523	15,523	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
12,746	13,600	14,703	סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ש"ח)
5,059	5,870	5,923	סה"כ הכנסות מחשמל (אלפי ש"ח)
1,120	1,224	1,297	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)
935	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
11,475	12,454	13,515	NOI (אלפי ש"ח)
6.9%	6.9%	7.2%	שיעור תשואה בפועל
9	10	10	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח

1.6.3.6.3 פילוח תמהיל הכנסות ועלויות

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח			
הכנסות			
10,898	11,722	12,767	מדמי שכירות - קבועות
5,059	5,870	5,923	מחשמל - משתנות
1,848	1,878	1,936	מדמי ניהול
17,805	19,470	20,626	סה"כ הכנסות
עלויות			
1,867	2,053	2,033	אחזקת מבנים
4,463	4,963	5,078	חשמל מסים ואחרות
6,330	7,016	7,111	סה"כ עלויות
11,475	12,454	13,515	רווח
11,475	12,454	13,515	NOI

1.6.3.6.4 שוכרים עיקריים

תיאור הסכם השכירות					שייך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס בשנת 2023	השוכר
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות ובטחונות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות				
שוכר עיקרי בבית אומגה	-	דמי השכירות צמודים לשינויים במדד.	תקופת ההתקשרות הינה עד ליום 31 בדצמבר, 2025.	עד ליום 31 בדצמבר, 2025	היי-טק	כן	55%	013 נטוויז'ן
שוכר עיקרי בבית אומגה	-	דמי שכירות צמודים למדד.	תקופת ההתקשרות הינה עד ליום 31 במאי, 2027. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות עם עלייה של 5% בדמ"ש.	עד ליום 31 במאי, 2027	היי טק	כן	38%	קוואלקום ישראל

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
2,688	3,130	6,854	14,275	14,512	מרכיבים קבועים
2,961	701	1,381	6,131	6,133	מרכיבים משתנים (אומדן)*
5,649	3,831	8,235	20,406	20,645	סה"כ

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס – 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
34,010	6,913	6,952	14,373	14,545	מרכיבים קבועים
4,910	1,004	1,381	6,131	6,133	מרכיבים משתנים (אומדן)*
38,920	7,917	8,333	20,504	20,678	סה"כ

(*) הכנסות מרכיבים משתנים

לחברה מספר חוזים הכוללים רכיבים משתנים, בעיקר בגין חיוב שוכרים בהוצאות חשמל. האומדן להכנסות מרכיבים משתנים מבוסס על ההכנסות שנבעו לחברה בפועל בשנת 2023. יצוין, כי סכום ההכנסות בפועל עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בפעילות השוכרים, או כתוצאה מצעדי התייעלות וחסכון שיינקטו על ידם בצריכת החשמל.

המידע האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. אין באפשרותה של החברה להשפיע על המשך פעילותם של השוכרים, הישארותם בנכסי החברה ויכולתם לפרוע את התחייבויותיהם כלפי החברה בגין חוזי השכירות.

1.6.3.6.6 מימון ספציפי - בית אומגה

מימון ספציפי							מוצג כהלוואות לזמן קצר: מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2023 (אלפי ש"ח)	יתרה בדוח על המצב הכספי	
הלוואה ז'	הלוואה ו'	הלוואה ה'	הלוואה ד'	הלוואה ג'	הלוואה ב'	הלוואה א'				
5,000	700	4,000	1,312	1,312	2,500	3,333				
31,250	6,300	25,000	1,969	2,297	1,875	10,000				
36,280 ^(*)	7,000 ^(*)	29,492	3,306	3,675 ^(*)	4,384	13,385			שווי הוגן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)	
27/12/2022	31/12/2023	11/03/2020	26/12/2017	26/12/2017	10/06/2015	10/06/2015			תאריך נטילת הלוואה מקורי	
8 שנים	10 שנים	10 שנים	8 שנים	8 שנים	10 שנים	12 שנים			תקופת ההלוואה	
40,000	7,000	41,000	10,500	10,500	25,000	40,000			גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
7.65	7.25	6.8	3.05	7.3	3.5	6.8			שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)	
חודשי, החזר קרן קבוע בסך 417 אלפי ש"ח.	חודשי, החזר קרן קבוע בסך 58 אלפי ש"ח.	רבעוני, החזר קרן קבוע בסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.	רבעוני, החזר קרן קבוע בסך של כ- 328 אלפי ש"ח.	רבעוני, החזר קרן קבוע בסך של כ- 328 אלפי ש"ח.	חודשי, החזר קרן קבוע בסך 208 אלפי ש"ח.	חודשי, החזר קרן קבוע בסך 278 אלפי ש"ח.			מועדי פירעון קרן וריבית	
ה-NOI של תורן לא יפחת מ-9 מיליון ש"ח בכל שני חציונים שנתיים עוקבים. יחס יתרת אשראי של תורן ל-NOI לא יעלה על 9.5									תניות פיננסיות מרכזיות	
לא										תניות מרכזיות אחרות
לא										ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא										האם מסוג non-recourse

^(*) ההלוואה נפרעה לאחר תאריך המאזן בפירעון מוקדם, לפרטים ראה ביאור 27 ח' בפרק ג' להלן.

1.6.3.6.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה	שעבוד הזכויות בבית אומגה לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את הלוואות א-ו' המפורטות לעיל, לרבות הסכמי שכירות רלוונטיים	96,848

1.6.3.6.8 פרטים אודות הערכות שווי

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
167,500	180,521	187,456	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ - ארז כהן, ראה סעיף 1.6.2.14 לעיל			
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרימים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	היוון תזרימים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	היוון תזרימים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	מודל הערכת השווי
2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
15,902	15,902	15,902	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (בחישוב (מ"ר))
98%	98%	98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי
57	59	63	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
12,003	13,112	13,523	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד - 7%-7.4% חשמל - 9%	שכ"ד - 7%-7.4% חשמל - 9%	שכ"ד - 7.1%-7.5% חשמל - 9%	שיעור היוון מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי הנכס:
200	500	250	עלייה של 2%
(100)	(500)	(250)	ירידה של 2%
(4,500)	(4,800)	(4,900)	עלייה של 0.2%
4,800	5,000	5,300	ירידה של 0.2%
3,100	3,300	3,500	עלייה של 2%
(3,100)	(3,300)	(3,500)	ירידה של 2%

(*)בנכס זה בוצע התחשיב תחת ההנחה כי לשטחים הפנויים ינתן שווי באופן בו ניתן כיום בשומות הקבוצה, תוך שימוש בדמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מזה של השטחים המאוכלסים).

1.6.3.7 מתחם נמל אשדוד

1.6.3.7.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
שפלה	מיקום הנכס
כ-47 דונם, מתוכם- 30,000 מ"ר מגרש ועוד כ- 12,000 מ"ר בנוי	שטחי הנכס
תעשייה ומרכז לוגיסטי	שימוש
מוחזק ב- 100% באמצעות חברת הבת דורסל בונדד	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי
02/2019	תאריך רכישת הנכס
זכויות הרשאה ע"פ הסכם הרשאה שנחתם עם חנ"י.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
-	מצב רישום זכויות משפטיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

1.6.3.7.2 נתונים עיקריים

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
113,712	122,985	118,257	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
(4,402)	6,808	(6,074)	רווחי (הפסדי) שיערוך (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
42,000	42,000	42,000	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
12,149	12,665	13,189	סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ש"ח)
289	302	314	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (*)
180	197	206	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (*)
12,127	12,657	13,156	NOI (אלפי ש"ח)
10.7%	10.3%	11.1%	שיעור תשואה בפועל
2	2	2	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח

נתוני ה NOI ביחס למתחם נמל אשדוד המובאים להלן נערכו באופן שהם כוללים הכנסות משכירות והוצאות אחזקת מתחם נמל אשדוד אך הם אינם כוללים את תשלום דמי החכירה לחנ"י העומדים כיום על סך של כ-4 מיליון ש"ח לכל שנה, תשלומים אלו מוצגים בעקבות יישום תקן IFRS 16, כפירעון התחייבות. (*) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לשנה עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על 581 ש"ח, ובגין השטח הפתוח עומדות ההכנסות על 206 ש"ח לשנה.

1.6.3.7.3 פילוח תמהיל הכנסות ועלויות

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100% חלק; החברה בנכס - 100%)
אלפי ש"ח			
הכנסות			
10,043	7,000	7,135	מדמי שכירות - קבועות
2,106	5,666	6,054	מדמי שכירות - משתנות
12,149	12,665	13,189	סה"כ הכנסות
עלויות			
22	8	33	אחזקת מבנים
-	-	-	חשמל מסים ואחרות
22	8	33	סה"כ עלויות
12,127	12,657	13,156	רווח
12,127	12,657	13,156	NOI

1.6.3.7.4 שוכרים עיקריים

תיאור ההסכם					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור הנכס משטח בשנת 2023	השוכר/ הלקוח
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות ובטחונות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה	תקופת ההתקשרות				
לקוח עיקרי במתחם נמל אשדוד	-	דמי שכירות צמודים למדד. עדכון דמי שכירות ב- 5% במימוש האופציה הראשונה והשנייה.	ללקוח שתי אופציות בנות שנה כל אחת להארכת תקופת השכירות.	עד ליום 31 ביולי, 2024	תעשייה ומרכז לוגיסטי	כן	72%	לובינסקי
שוכר עיקרי במתחם נמל אשדוד	-	דמי שכירות צמודים למדד. עדכון דמי שכירות ב- 5% במימוש האופציה הראשונה והשנייה.	לשוכר מוקנות שתי אופציות להארכת תקופת השכירות ב 5 שנים כל אחת.	עד ליום 31 במרץ, 2027	תעשייה ומרכז לוגיסטי	כן	28%	טבת

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
א לפי ש"ח					
-	1,778	7,111	7,111	7,704	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	3,613	מרכיבים משתנים (אומדן)*
-	1,778	7,111	7,111	11,317	סה"כ

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
73,730	7,598	7,111	7,111	7,704	מרכיבים קבועים
-	-	3,613	6,193	6,193	מרכיבים משתנים (אומדן)*
73,730	7,598	10,724	13,304	13,897	סה"כ

(*) הכנסות מרכיבים משתנים

הכנסות החברה מהלקוח לובינסקי מבוססות על מספר הרכבים המאוחסנים על ידו (וכוללות דמי אחסון מינמליים), ונכללו ברכיבים המשתנים. האומדן להכנסות מרכיבים משתנים מבוסס על ההכנסות שנבעו לחברה בפועל בשנת 2023. יצוין, כי סכום ההכנסות בפועל עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בפעילות הלקוח.

1.6.3.7.6 פרטים אודות הערכות שווי

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
113,712	122,985	118,257	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ - ארז כהן, ראה סעיף 1.6.2.14 לעיל			
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרימים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	היוון תזרימים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	היוון תזרימים וכן נערכה בקרה בשיטת ההשוואה	מודל הערכת השווי
2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
42,000	42,000	42,000	שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי
45 ש"ח למ"ר מבנה ו-15 ש"ח למ"ר שטח	49 ש"ח למ"ר מבנה ו-17 ש"ח למ"ר שטח	48 ש"ח לשטח מבנה ו-18 ש"ח שטח	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
11,107	13,387	13,560	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
שכ"ד - 6.5%-7.2%	שכ"ד - 6.5%-7%	שכ"ד - 6.5%-7%	שיעור היוון מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי הנכס:
-	-	-	עלייה של 2%
(1,592)	(1,302)	(2,364)	ירידה של 2%
(1,407)	(1,462)	(1,308)	עלייה של 0.2%
1,433	1,452	(1,332)	ירידה של 0.2%
2,273	2,461	2,366	עלייה של 2%
(2,273)	(2,461)	(2,364)	ירידה של 2%

מימון ספציפי 1.6.3.7.7

הלוואה ב'	הלוואה א'	מימון ספציפי (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)	
		מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023 (אלפי ש"ח)
2,570	2,069	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	יתרה בדוח על המצב הכספי
17,990	19,231	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
20,908	21,665		תאריך נטילת הלוואה מקורי
18/02/2019	18/02/2019		תקופת ההלוואה
12 שנים	12 שנים		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)
30,000	30,000		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)
6.8	6.87		מועדי פירעון קרן וריבית
רבעוני, החזר קרן קבוע בסך של כ-642 אלפי ש"ח	רבעוני, החזר קרן וריבית קבוע בסך של כ-866 אלפי ש"ח		תניות פיננסיות מרכזיות
הרווח התפעולי של דורסל בונדד כהגדרתו - ההפרש בין הכנסות השכירות והוצאות דמי אחזקה ותפעול, לא יפחת מ 10 מיליון ש"ח בשנה, כמו כן יחס האשראי הבנקאי לרווח התפעולי כהגדרתו לא יעלה על 6.			תניות מרכזיות אחרות
-	-		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא	לא		האם מסוג non-recourse
לא	לא		

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות 1.6.3.7.8

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג
41,860	שעבוד הזכויות בנכס של דורסל בונדד לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את הלוואה א' והלוואה ב' המפורטות לעיל, לרבות הסכמי שכירות רלוונטיים.	שעבוד מדרגה ראשונה

1.6.3.8.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
מיקום הנכס	צפון
שטחי הנכס	11,410 מ"ר מגרש וכ- 11,581 מ"ר בנוי
שימוש	משרדים וחדרי ניתוח
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק על ידי החברה
חלק התאגיד האפקטיבי	100%
תאריך רכישת הנכס	04/2017
פירוט זכויות משפטיות בנכס	-
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות פרטית
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

1.6.3.8.2 נתונים עיקריים

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
90,200	99,900	105,800	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
7,915	10,034	5,745	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
94%	93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע
10,881	10,781	10,781	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
6,444	7,113	7,968	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח)
556	614	688	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)
712	743	737	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
5,477	6,140	6,985	NOI (אלפי ש"ח)
6.1%	6.1%	6.6%	שיעור תשואה בפועל
28	28	26	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח

1.6.3.8.3 פילוח תמהיל הכנסות

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס - 100%)
5,611	6,239	7,118	מדמי שכירות - קבועות
-	-	-	מדמי שכירות - משתנות
833	874	850	מדמי ניהול
6,444	7,113	7,968	סה"כ הכנסות
722	799	775	אחזקת מבנים
245	174	208	חשמל מסים ואחרות
967	973	983	סה"כ עלויות
5,477	6,140	6,985	רווח
5,477	6,140	6,985	NOI מותאם

1.6.3.8.4 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
537	502	3,339	5,338	7,467	מרכיבים קבועים
2,800	200	200	200	200	מרכיבים משתנים (אומדן)*
3,337	702	3,539	5,538	7,667	סה"כ

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר					(נתונים לפי 100% ; חלק החברה בנכס - 100%)
2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	
אלפי ש"ח					
11,450	4,268	5,574	6,558	7,938	מרכיבים קבועים
2,800	200	200	200	200	מרכיבים משתנים (אומדן)*
14,250	4,468	5,774	6,758	8,138	סה"כ

(*) הכנסות מרכיבים משתנים

לחברה מספר חוזים הכוללים רכיבים משתנים, בעיקר בגין חיוב שוכרים בהוצאות חשמל. האומדן להכנסות מרכיבים משתנים מבוסס על ההכנסות שנבעו לחברה בפועל בשנת 2023. יצוין, כי סכום ההכנסות בפועל עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בפעילות השוכרים, או כתוצאה מצעדי התייעלות וחסכון שיינקטו על ידם בצריכת החשמל.

1.6.3.9 המדע 4

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
מיקום הנכס	צפון
שטחי הנכס	3,080 מ"ר מגרש וכ- 7,554 מ"ר בנוי
שימוש	היי-טק
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק על ידי החברה
חלק התאגיז האפקטיבי	100%
תאריך רכישת הנכס	02/2008
פירוט זכויות משפטיות בנכס	100% חכירה מהוונת ל- 49 שנים עד לשנת 2057
מצב רישום זכויות משפטיות	חכירה על שם החברה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	75,745
סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ש"ח)	5,676
סה"כ הכנסות מחשמל (אלפי ש"ח)	1,555
NOI (אלפי ש"ח)	5,312
שיעור תפוסה ממוצע	92%

1.6.3.10 קריית יבנה

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 50%)
מיקום הנכס	שפלה
שטחי הנכס	18,180 מ"ר מגרש וכ- 20,060 מ"ר בנוי
שימוש	תעשייה
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק באמצעות חברת הבת קריית יבנה, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה
חלק התאגיז האפקטיבי	50%
שותפים בנכס	50% מהזכויות בחברת הבת קריית יבנה, מוחזקות על ידי צד שלישי, שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה, בחרי עסקים ומימון (1994) בע"מ
תאריך רכישת הנכס	01/2016
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות על שם חברת קריית יבנה
מצב רישום זכויות משפטיות	הנכס רשום על שם חברת קריית יבנה
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי מאזני
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	157,900
סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ש"ח)	12,056
סה"כ הכנסות מחשמל (אלפי ש"ח)	2,379
NOI (אלפי ש"ח)	10,966
שיעור תפוסה ממוצע	98%

1.6.4 זכויות בנייה נוספות במבנים

להלן נתונים אודות זכויות בנייה נוספות בנכסי החברה. זכויות הבנייה אינן כוללות חניונים. זכויות הבנייה המתוארות הן על-פי תכנית בנין העיר (להלן: "תב"ע") שבתוקף נכון למועד הדוח. במידה ותאושרנה תוכניות בניין עיר חדשות, עשויות לחול מגבלות, הפקעות ואילוצים אשר אינם ידועים נכון למועד הדוח.

שם הנכס	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	זכויות בנייה במ"ר	יתרה שטרם נוצלה במ"ר	הערות
מבנה א' - המדע 2	2,600	4,523	5,850	1,327	
מבנה ג' - היצירה 11ב'	1,368	539	539	-	50% מזכויות הבנייה על גג המבנה לא מנוצלות. בטרם ניצול הזכויות על גג המבנה, יש לבצע שינוי תב"ע נקודתית
בית אומגה	5,936	15,902	6,195	6,195	
צ'ק סנטר	11,410	11,581	1,635	1,635	
סה"כ	21,314	32,545	14,219	9,157	

1.6.5 הסכמי שכירות - כללי

החברה משכירה את נכסיה המיועדים להשכרה, במחירים שונים הנקבעים במו"מ בין הצדדים, ועל פי הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים השונים (להלן: "הסכמי השכירות") הדומים במהותם זה לזה והכוללים על פי רוב את התנאים כדלקמן:

- א. חוזי השכירות עליהם חתמה החברה הינם לדיירות בלתי מוגנת.
- ב. דמי השכירות נקובים בדרך כלל בש"ח ומתעדכנים מדי תקופות הקבועות באופן שונה בכל הסכם שכירות. על פי רוב, דמי השכירות מתעדכנים כלפי מעלה. רובם ככולם של הסכמי השכירות בישראל צמודים לשינויים במדד המחירים לצרכן.
- ג. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, ביטוח וכדומה, חלים על השוכר.
- ד. דמי השכירות משולמים בתשלומים מדי תקופות הנקבעות בהסכמים. השוכרים מעמידים, על פי רוב, ערבות בנקאית או תשלום מראש בסכום השווה לשלושה עד שנים עשר חודשי שכירות כבטוחות.
- ה. הסכמי השכירות הינם לתקופות שונות הקבועות באופן שונה בכל הסכם שכירות.
- ו. השוכר נושא בכל עלויות המשכיר הקשורות לניהול ותחזוקת הנכס, לרבות עלויות, תיקונים ופרמיות בגין ביטוח הנכס, באופן שהחברה אינה נושאת בעלויות שוטפות בגין שרותי ניהול ותחזוקת הנכסים ע"י חיוב הלקוחות בדמי ניהול. כמו כן, השוכר מתחייב לשמור על מצב הנכס. ככלל, ביחס להסכמי השכירות, נקבע כי החברה לא תהיה אחראית בכל צורה שהיא לנזק או פגיעה שייגרמו לשוכר או מי מטעמו אשר יימצא במושכר, והשוכר נוטל על עצמו את האחריות לפצות ולשפות את החברה מיד עם קבלת דרישה לכך.
- ז. השוכר אינו יכול להשכיר את המושכר בשכירות משנה או להמחות את זכותו לעשות שימוש במושכר, ללא הסכמת המשכיר.
- ח. השקעות אשר בוצעו על ידי החברה מהוות רכושה ונותרות בנכס בעת עזיבת שוכר.

1.6.6 שיווק והפצה

לשם שיווק הנדל"ן המניב של החברה ואיתור שוכרים פוטנציאליים משתמשת החברה בשירותי משרדי תיווך ומתווכים וכן פרסום באתר האינטרנט של החברה.

1.6.7 התחרות בתחום הפעילות

1.6.7.1 כללי

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נכסי נדל"ן. התחרות בתחום פרויקטים לעסקים מתמקדת הן בשלב איתור הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים והן במהלך שיווק הפרויקט, בו חשוף היזם לתחרות. בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט התחרות הינה מצד החברות הגדולות וכן מצד יזמים קטנים יותר המבצעים פרויקטים באותו אזור. כמו כן, קיימת תחרות לעיתים אל מול היצע של שטחי עסקים ישנים, המתפנים מדייריהם בסמוך למועד שיווק הפרויקט.

1.6.7.2 מתחרים

באזור התעשייה מנסורה, הסמוך לפארק התעשייה ביקנעם, הוקם פארק תעשייה ותעשיית היי-טק, הכולל שטחים רבים להשכרה. בין היזמים הפועלים באזור ניתן למצוא חברות גדולות ומוכרות וכן חברות קטנות ויזמים פרטיים. חלק ניכר מנכסי נדל"ן המיועדים לתעשיית היי-טק מוקמים בבנייה ייעודית.

באזור התעשייה מת"ם בחיפה, בו ממוקם בית אומגה, קיימים לחברה מס' מתחרים גדולים אשר בבעלותם נכסים רבים להשכרה לחברות היי-טק, ביניהם גב-ים בע"מ ובריטיש ישראל בע"מ.

אזור התעשייה הדרומי ביבנה, בו ממוקם הנכס של חברת הבת קריית יבנה, מאופיין בעיקר בתעשייה מסורתית ובמבנים ותיקים. עיקר התחרות לנכס היא מאזור התעשייה הצפוני, אשר מאוכלס במבנים המיועדים לתעשיית ההיי-טק, אשר מאפיינת את הנכס של החברה. אזור התעשייה בצ'ק פוסט כולל בתוכו בתי עסקים מתחומים שונים כגון מכללות, חברות השמה, סוכנויות רכב וביטוח, תעשיות "Low-Tech", מוסכים, אולמי שמחות, חנויות רהיטים ועוד. האזור נחשב יחסית מיושן אך כולל מגוון רחב של משרדים להשכרה בגדלים וברמות גימור שונות.

לחברה אין יכולת להעריך את חלקה בשוק הנכסים המניבים ביחס למתחריה.

1.6.7.3 התמודדות עם התחרות

החברה מנהלת את עסקיה תוך מירב הבנתה העסקית והמקצועית בתחום הנדל"ן, לרבות הכרת השווקים המקומיים ואיתור הזדמנויות עסקיות. החברה מתכננת את פעילותה לטווח ארוך, תוך שימור השוכרים הנמצאים בנכסיה.

1.6.7.4 מגבלות המוטלות על נכסי החברה

באשר למידע נוסף בדבר מגבלות המוטלות על חלק מנכסיה של החברה, לרבות שיעבודים, ראה ביאור 16 לפרק ג'.

1.6.8 מיסוי

לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לפרק ג' להלן.

1.6.9 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

בתכניות בניין עיר, החלות על כל פרויקט של החברה והמכתיבות את אופן תכנון ובניית הפרויקטים האמורים, נקבעים תקני איכות סביבה במגוון רב של נושאים כדוגמת מיקומי יחידות מיזוג אויר, מיקומי חדרי אשפה, צינון אשפה ועוד נושאים הנקבעים בהתאם לאופי הפרויקט, סוגו ומיקומו.

החברה מבצעת את הפרויקטים שלה בכפוף להוראות אלה, ובכפוף לקבלת אישורים מאת היחידה לאיכות הסביבה, ככל שאלה נדרשים בתנאי ההיתר ו/או טפסי האכלוס. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בתקנים אלה.

1.6.10 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

להלן פירוט תמציתי של מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות החברה והמשפיעים עליה באופן מהותי.

כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים

עסקאות בתחום הנדל"ן בישראל כפופות להוראות מיסוי נרחבות. להלן יפורטו הוראות המס החלות על החברה בביצוע עסקאות נדל"ן:

- א. **מס רכישה** - מס המשולם על פי חוק מס שבח מקרקעין, התשכ"ג - 1963, בעת רכישת נכס המקרקעין. שיעור מס רכישה הינו 6% מעלות עסקת המקרקעין, ברכישת קרקע או נכסים שלא לשימוש בית יחיד.
- ב. **מס הכנסה** - מס ממשלתי המשולם על הכנסות מדמי שכירות או הכנסה אחרת, שנובעת מהשימוש בנכס המקרקעין.
- ג. **מס שבח** - מס המשולם על פי חוק מיסוי מקרקעין, בעת מכירת נכס המקרקעין, בגין העלייה שחלה, אם חלה, בערכו של נכס המקרקעין ממועד רכישתו. שיעור מס השבח תלוי במועד רכישת הנכס ובסוג הנכס. יזמים וקבלנים המחזיקים בנכס המקרקעין כמלאי, אינם משלמים מס שבח ומשלמים מס הכנסה.
- ד. **היטל השבחה** - מס המשולם על פי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1956 (להלן: "**חוק התכנון**"), בעת שינוי בייעוד או בזכויות הבנייה בנכס המקרקעין. היטל השבחה הינו ברמה של 50% מעליית ערך הנכס שמקורה בשינוי הייעוד ומהווה החזר למדינת ישראל עבור השינויים החוקיים שגרמו לשיפור בערכו של הנכס.
- ה. **מיסי ארנונה** - מס שנתי, המשולם לרשות המקומית, שבשטחה מצוי נכס המקרקעין, עבור השימוש בנכס בנוי או מגרש בשימוש. הארנונה משולמת במרבית המקרים על ידי הדייר, אך אם הנכס פנוי, חייב בעל הנכס בתשלום הארנונה. נכס מקרקעין פנוי נהנה מפטור חד פעמי של שישה חודשים.
- ו. **חוק התכנון והבנייה** - חוק זה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק.
- ז. **היטל שימוש חורג** - מס המשולם על פי חוק התכנון, בעת שנכס מקבל אישור זמני אשר חורג מהתב"ע הקיימת. חישוב היטל שימוש חורג דומה לעקרון חישוב היטל השבחה.

ח. **פחת לצרכי מס** - על פי הוראות חוק מס הכנסה בישראל (תוספת פחת על נכסים עסקיים), התשכ"ד-1964, לבעלי נכסים ניתנת זכות לקבל פחת לצרכי מס על מבנה שאינו למגורים. שיעור הפחת על מבנים הינו בין 4% ל-8% לשנה.

1.6.11 הסכמים מהותיים

למעט הסכמי שכירות שפורטו לעיל, לא היו הסכמים מהותיים בתחום פעילות זה.

1.6.12 הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים ראה ביאור 16 (1) לפרק ג' להלן.

1.6.13 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילותה, ביניהם:

- א. איתנות פיננסית.
 - ב. קיומם של שוכרים אסטרטגיים.
 - ג. מיקום גיאוגרפי של הנכסים.
 - ד. מוניטין של החברה.
 - ה. היצע נכסים וקרקעות ראויים לצורך השקעה.
 - ו. יכולת גיוס הון וקבלת מימון חדש.
 - ז. מקצועיות וניסיון בתחום.
- להערכת ההנהלה, החברה פועלת תוך הקפדה על קיומם של הגורמים כאמור.

1.6.14 מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם איתנות פיננסית, יכולת שיווקית, מקצועיות וניסיון בתחום.

1.6.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת ותמשיך לפעול בביצוע השקעות להגדלת הנכסים והשטחים שבבעלותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל, בעיקר באמצעות רכישת נכסים מניבים קיימים וייתכן שבייזום, לרבות בתחום המגורים וכן בוחנת הזדמנויות עסקיות שמתהוות לאור ההתפתחויות בענף הנדל"ן. במקביל פועלת החברה ותמשיך לפעול לשמר את לקוחותיה הקיימים ואת אחוזי התפוסה הגבוהים בנכסיה באמצעות ניהול ואחזקת הנכסים על ידי עובדי החברה, תוך שמירה על רמת המינוף המאפיינת את החברה בשנים האחרונות ופרופיל פיננסי נמוך ועמידה בהתחייבויותיה.

א. מצב המשק

ככל החברות הפועלות בתחום הנדל"ן חשופה החברה לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשק. האטה בפעילות הכלכלית במשק וירידה בשיעור התעסוקה, הם בעלי השפעה מהותית על מצב שוכרי החברה וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה.

ב. עליה בשיעורי הריבית

החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במשק מאחר שכאשר שיעורי הריבית עולים, כפי שהתרחש במהלך שנת 2023, התשואה הנדרשת על נכסיה אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם. בנוסף עליית ריבית כאמור באה לידי ביטוי בהוצאות המימון של החברה, כתוצאה מהלוואות בריבית משתנה אשר נטלה וכן בעלות גיוס חוב עתידי על-ידי החברה.

ג. מדיניות הממשלה ואי היציבות הפוליטית בישראל

תחום הבנייה לתעשייה עתירת ידע יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא שערי מטבע, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ועוד.

כמו כן אי היציבות הפוליטית הקיימת בשנים האחרונות בישראל, והשפעות פוטנציאליות של אי היציבות על המצב הכלכלי בישראל ובפרט על תעשיית ההיטק, מהווה אף היא גורם סיכון.

ד. המצב הבטחוני-גיאופוליטי

החמרה במצב הביטחוני-פוליטי, בישראל במזרח התיכון ובעולם, בהמשך לאירועי ה 7 באוקטובר והמלחמה שבעקבותיהם, ונוכח אירועים ביטחוניים נוספים (לרבות סוגיית פיתוח נשק גרעיני באיראן ומשבר רוסיה - אוקראינה) והשפעתם האפשרית על כלכלת ישראל והעולם, עלולה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ, ובכך על תוצאות פעילותה של החברה, זאת בהמשך להשפעה על פעילותם הכלכלית של השוכרים.

ה. סיכוני סייבר

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, התקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. החברה פועלת לצמצום סיכוני סייבר תוך שימוש באמצעי מניעה ואיתור עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר.

לאף אחד מהדירקטורים ונושאי המשרה בחברה אין מומחיות בתחום הסייבר. בהתאם, החברה נעזרת ביועצים חיצוניים על מנת לצמצם את סיכוני הסייבר, כאמור.

ו. תנודות בשוק הנדל"ן להשקעה

האטה בשוק הנדל"ן להשקעה עלולה לגרום לגידול בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, לירידת מחירי השכירות, לירידה בכושר התשלום של שוכרים, לגידול בעלויות מימון, לצמצום מקורות של תזרימי מזומנים ועוד.

ז. איכות הסביבה

החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים על המקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.6.9 לעיל.

ח. אשראי החברה

לפרטים אודות אשראי החברה ראה ביאורים 13 ו-14 לפרק ג' להלן.

ט. שוכרים עיקריים

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הושכרו כ- 9% משטחי החברה בתחום פעילות ישראל לחברת מארוול, וכ- 9% לחברת נטוויזין 013. לפרטים אודות הכנסות משוכרים אלה ראה סעיף 1.6.2.10 לעיל.

להפסקת התקשרות עם שוכרים אלו ו/או להפסקת תשלום דמי השכירות (או חלק מהותי מהם) המתקבלים משוכרים אלו, תהיה השפעה שלילית על תוצאות החברה, יצויין כי שטחים אלו מעוצבים בצורה המאפשרת החלפת שוכרים (רובם לא בנויים בצורה ייחודית), כמו כן מבנה המדע 6 ניתן לחלוקה פנימית מחודשת בין שוכרים שונים באופן פשוט יחסית. החלפת שוכר (לרוב רלוונטי בשוכרים עיקריים) מלווה לרוב בהשקעות מצד החברה.

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות החברה הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה של גורמי סיכון תהיה שונה מהמוזכר לעיל.

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			סיכונים	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		✓	מצב המשק	סיכוני מאקרו
		✓	עליה בשיעור הריבית	
		✓	מדיניות ממשלה ואי היציבות הפוליטית בישראל	
		✓	המצב הבטחוני - גיאופוליטי	
			סיכוני סייבר	
✓				סיכונים ענפיים
		✓	תנודות בשוק הנדליין להשקעה	
			איכות הסביבה	סיכונים מיוחדים לחברה
✓				
		✓	אשראי החברה	
		✓	שוכרים עיקריים	

1.7.7 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים

האמור בסעיף זה מבוסס על הערכות החברה בלבד, באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות של פעילות החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה, באשר להערכות החברה על ההתפתחות העתידית והשפעתה על החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי. הערכות אלו עשויות שלא להתממש ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות של אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו-כלכליים, אשר ישפיעו על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר.

1.7.7.1 מצב המשק באנגליה

כלכלת² אנגליה הצליחה בשנת 2023, יותר מהציפיות, זאת בעיקר כתוצאה מהירידה במחירי האנרגיה, מנגד, שוק העבודה ההדוק ממשיך להפעיל לחצים אינפלציוניים, גם השימוש בחסכונות העודפים של משקי הבית, שנצברו בתקופת מגיפת הקורונה תמכו במגמה זו. האינפלציה באנגליה, התמתנה ביחס לשנה שעברה ועמדה בשנת 2023 על שיעור של 4.2%, ריבית הבנק המרכזי עומדת נכון לפרסום דוח זה על 5.20%. צפי הצמיחה לשנת 2024 עומד על 0.5%.

1.7.7.2 תחום פעילות נדל"ן מניב באנגליה (משרדים)

היקף העסקאות השכירות ברבעון הרביעי של 2023³, היה הגבוה ביותר מאז הרבעון השני של 2019, חלקם של נכסים איכותיים (המוגדרים Grade A), מהיקף העסקאות, עלה והגיע לשיא של 71% מהיקף העסקאות הכולל. היקף הסכמי השכירות הכולל ב 2023 הסתכם ב-12.8 מיליון רגל רבוע, 2% מתחת למוצע בחמש השנים האחרונות. עם זאת, היקף העסקאות בנכסי Grade A עלתה ב 19% מעל הממוצע בחמש השנים האחרונות, שהוא השיעור הגבוה ביותר מאז 2019 ומסתכם ב-68% מסך העסקאות ב 2023 - שיעור שיא לנתון זה. בהמשך לאמור, ניתוח שוק המשרדים⁴ בכללותו מראה כי המצב הכלכלי באנגליה, ייצר מחסור בנכסי משרדים בפריים לוקיישן וברמת גימור גבוהה, ומכאן לעליה במחיריהם ומנגד לעליה בהיקף שטחים להשכרה במבנים ברמות גימור נמוכות יותר ובמיקומים פחות אטרקטיביים.

1.7.8 נכסי החברה בתחום פעילות להשכרת נכסי נדל"ן באנגליה - הרמה המצרפית

פעילות החברה כוללת תהליך אשר במסגרתו מאותר נכס מקרקעין, נערכת בדיקה מקצועית של טיב הנכס מחירי השכירות באזור בו ממוקם הנכס מוזמנת הערכת שמאי להערכת שווי הנכס וכן בודק מקצועי על איכות הבניה ורמת האחזקה של הנכס בהתבסס על הבדיקות מתקבלת החלטה עקרונית בדבר רכישת הנכס ותשלום דמי רצינות, נערכת בדיקת נאותות מתנהל מהלך לאיתור מימון לביצוע העסקה באמצעות ברוקרים מקומיים וסופו של התהליך הינו בחתימה על הסכם והשלמת רכישת נכס המקרקעין. פעילויות אלו נערכות באמצעות יועצי החברה ומנוהלות ע"י הנהלת החברה.

נכס ב- EGHAM אנגליה

הנכס הינו בנין משרדים הממוקם בעיירה EGHAM שבמחוז Surrey באנגליה, המהווה חלק מלונדון רבתי, העיירה הנמצאת כ-10 דקות נסיעה משדה התעופה הבינלאומי היתרו וכחצי שעת נסיעה ברכבת ממרכז לונדון.

הנכס נבנה בשנת 1998 ושופץ בשנת 2014, הוא כולל קומת קרקע ושתי קומות משרדים בשטח בנוי של 3,648 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 10 דונם, עליו גם 191 מקומות חנייה. הנכס מושכר במלואו לחברה אחת העוסקת בתחום השכרת הרכב ונחשבת לאחת החברות הגדולות בתחום.

נכס ב- DISCOVERY PARK אנגליה

הנכס ממוקם באיזור התעשייה DISCOVERY PARK בעיירה Sandwich במחוז KENT שבאנגליה, המונה כ-1.9 מיליון תושבים, המחוז החמישי בגודלו באנגליה.

מקור: Cushman and Wakefield UK Marketbeat report 20/02/2024 ³

<https://www.cushmanwakefield.com/en/united-kingdom/insights/uk-marketbeat#:~:text=The%20amount%20of%20available%20space,growth%20remains%20strong%20at%205.4%25>

מקור: Colliers UK Real Estate Investment Forecast Q4 2023 ⁴

<https://www.colliers.com/en-gb/research/uk-real-estate-investment-forecasts-q4-2023>

איזור התעשייה מאכלס בעיקר משרדים ותעשייה של חברות פארם, מחקר וייצור אנרגיה. לפארק גישה כמעט מיידית לכביש A256 המספק גישה טובה לדובר ולכביש A2 ללונדון (בטווח של 60 מיילים) וכן גישה נוחה לרכבת ללונדון.

הנכס מורכב משתי קומות משרדים, שטח אחסנה, מעבדות ופס ייצור הרכבות, בשטח בנוי של 4,366 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 11.5 דונם, עליו גם 119 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו לחברה העוסקת בפיתוח וייצור של אמצעי ראייה אופטיים בתחום הלחימה.

נכס ב- QUORUM BUSINESS PARK אנגליה

הנכס ממוקם בפארק הייטק QUORUM BUSINESS PARK, 4 ק"מ ממרכז לונדון, ניוקאסל שבצפון אנגליה. הפארק מאופיין בבנייני משרדים גדולים (שגודלם נע בין כ-26,000 רגל רבוע ל 104,000 רגל מ"ר) וגודלו הכולל הוא כ-875,000 רגל רבוע. הפארק מאכלס בעיקר משרדים של חברות הייטק וחברות שירותים.

הנכס נבנה בשנת 2008 והוא מורכב מ-3 קומות משרדים בשטח בנוי של 5,077 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 10.5 דונם, עליו גם 166 מקומות חניה. הנכס מושכר במלואו לחברה אחת העוסקת במתן שירותי קול סנטר ללקוחות במיקור חוץ.

נכס ב- Braintree NEXUS PARK אנגליה

הפארק נמצא בשולי העיר Braintree, ובמרחק של כ 50 מייל ממרכז לונדון, הפארק כולל כ 120 חברות ועסקים (מתחומי התעשייה, האחסנה והמשרדים) המאכלסים שטח כולל של 500,000 רגל רבוע.

הבניין נבנה בשנת 2021 והוא כולל קומת קרקע ו-2 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ-3,258 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 18 דונם עליו גם 266 מקומות חניה. הבניין מושכר כולו לדייר יחיד.

הנתונים כפי שמובאים בטבלאות בסעיפים הבאים הינם לנכסי החברה באנגליה, באמצעות החברות המאוחדות Dorsel UK 1, Dorsel UK 2, Dorsel UK 3, Dorsel UK 4. ו- Dorsel UK 4.

1.7.8.1 פילוח שטחי נדל"ן לפי אזורים ושימושים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2023:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
					מ"ר
100%	16,350	-	16,350	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך שטח הנכסים

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2022:

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
					מ"ר
100%	16,350	-	16,350	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך שטח הנכסים

1.7.8.2 פילוח שווי הוגן לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2023:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
					אלפי ש"ח
100%	183,923	-	183,923	-	אנגליה
100%	-	-	100%	--	אחוז מסך שווי הנכסים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31/12/2022:

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים
					אזורים
					אלפי ש"ח
100%	182,548	-	182,548	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך שווי הנכסים

1.7.8.3 ריכוז פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופת הדיווח ולשנתיים שקדמו לה

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 :

אחוז מסך NOI הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים אזורים
100%	14,546	-	14,546	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך NOI של הנכסים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 :

אחוז מסך NOI הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים אזורים
100%	12,269	-	12,269	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך NOI של הנכסים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2021 :

אחוז מסך NOI הנכסים	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים אזורים
100%	4,334	-	4,334	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך NOI של הנכסים

1.7.8.4 פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2023 :

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים אזורים
100%	(15,051)	-	(15,051)	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך רווחי השערוד

פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2022 :

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים אזורים
100%	(*) (14,482)	-	(*) (14,482)	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	אחוז מסך רווחי השערוד

(*) כולל הוצאות רכישת נכס NEXSUS בסך 4,428 אלפי ש"ח, והפסד מהתאמת שווי הוגן בסך 10,054 אלפי ש"ח.

פילוח רווחי שערוד לפי אזורים ושימושים, לשנה שנסתיימה ביום 31/12/2021:

אחוז מסך רווחי השערוד	סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים	היי טק	שימושים	אזורים
100%	(8,918) (*)	-	(8,918) (*)	-	-	אנגליה
100%	-	-	100%	-	-	אחוז מסך רווחי השערוד

(*) הסכום מהווה הוצאות רכישת הנכסים

1.7.8.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (*)

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה בפועל, בש"ח:

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים	אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר							
2022	2023	2022	2023	2022	2023		
-	-	328-1,422 (**)	361-1,573	-	-	-	אנגליה

(*) דמי השכירות הממוצעים למ"ר מחושבים על מלוא שטח המבנים.

(**) עקב חלקיות התקופה נלקח, נלקח דמ"ש למ"ר מתואמים לשנה.

1.7.8.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

נכון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, נכסי הנדל"ן המניב של החברה בתחום פעילות זה הינם בשיעור תפוסה ממוצע של כ- 100%.

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים	אזורים
ליום 31 בדצמבר							
2022	2023	2022	2023	2022	2023		
-	-	100%	100%	-	-	-	אנגליה

1.7.8.7 פילוח מס' נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים אזורים
ליום 31 בדצמבר						
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	4	4	-	-	אנגליה

1.7.8.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי בסוף שנה) בפועל לפי אזורים ושימושים (*)

תעשייה ומרכז לוגיסטי		משרדים		היי-טק		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
-	-	7.2% (**)	7.9%	-	-	אנגליה

(*) שיעורי התשואה מחושבים על בסיס חלוקת ה NOI בפועל

(**) עקב חלקיות התקופה, נלקח שיעור תשואה מתואם.

1.7.8.9 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
-	-	-	3,844	-	-	-	3,844	רבעון 1	שנת 2024
-	-	-	3,844	-	-	-	3,844	רבעון 2	
-	-	-	3,844	-	-	-	3,844	רבעון 3	
-	-	-	3,844	-	-	-	3,844	רבעון 4	
-	-	-	15,376	-	-	-	15,376	שנת 2025	
-	-	-	15,376	-	-	-	15,376	שנת 2026	
-	-	-	15,525	-	-	-	15,525	שנת 2027	
16,350	4	-	161,203	16,350	4	-	96,321	שנת 2028 ואילך	
16,350	4	-	222,856	16,350	4	-	157,974	סה"כ	

המידע האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. אין באפשרותה של החברה להשפיע על המשך פעילותם של השוכרים, הישארותם בנכסי החברה ויכולתם לפרוע את התחייבויותיהם כלפי החברה בגין חוזי השכירות.

1.7.8.10 שוכרים עיקריים

בתחום פעילות זה אין שוכרים מהותיים.

1.7.8.11 חשיפה לענף ספציפי

לחברה אין חשיפה לענף ספציפי בתחום פעילות זה.

1.7.8.12 רכישת נכסים

2021	2022	2023	פרמטרים	אזור
3 (*)	1 (*)	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	אנגליה- משרדים
144,380	56,272	-	עלות הנכס שנרכש בתקופה (אלפי ש"ח)	
4,334	2,615	-	NOI בפועל של נכס שנרכש (אלפי ש"ח)	
9,988	3,528	-	NOI מותאם של נכס שנרכש (אלפי ש"ח)	
13,092	3,258	-	שטח הנכס שנרכש בתקופה (מ"ר)	

(*) הנכסים נרכשו באמצעות החברות הנכדות באנגליה, לפרטים נוספים ראה ביאור 8 ה' לפרק ג' להלן.

1.7.8.13 מכירת נכסים

החברה החלה את פעילותה בתחום פעילות זה בשנת 2021, עד כה לא נמכרו נכסים בתחום פעילות זה.

1.7.8.14 נכסים מהותיים

EGHAM

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
EGHAM שבמחוז Surrey באנגליה	מיקום הנכס
10 דונם מגרש וכ- 3,648 מ"ר בנוי	שטחי הנכס
משרדים	שימוש
מוחזק על ידי DORSEL UK 1	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי
05/2021	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
13,895	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ליש"ט)
1,250	סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ליש"ט)
1,242	NOI (אלפי ליש"ט)
100%	שיעור תפוסה ממוצע

NEXSUS

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 100%)
Braintree, אנגליה	מיקום הנכס
18 דונם מגרש וכ- 3,528 מ"ר בנוי	שטחי הנכס
משרדים	שימוש
DORSEL UK 4 מוחזק על ידי	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי
04/2022	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
רשומות	מצב רישום זכויות משפטיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
12,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ליש"ט)
840	סה"כ הכנסות משכ"ד (אלפי ליש"ט)
832	NOI (אלפי ליש"ט)
100%	שיעור תפוסה ממוצע

1.7.9 זכויות בנייה נוספות במבנים

למיטב ידיעת החברה אין בנכסיה בתחום פעילות זה, זכויות בניה שאינן מנוצלות.

1.7.10 הסכמי שכירות - כללי

כחלק מאסטרטגיית הפעילות של החברה בתחום זה, כל נכסי החברה בתחום פעילות זו נרכשו, כאשר הם מאוכלסים במלואם (לרוב קיימים הסכמי שכירות ארוכי טווח) הסכמי השכירות בין החברה לבין השוכרים השונים (להלן: "הסכמי השכירות") הדומים במהותם זה לזה והכוללים על פי רוב את התנאים כדלקמן:

- א. דמי השכירות נקובים במטבע הליש"ט ומתעדכנים מדי תקופות הקבועות באופן שונה בכל הסכם שכירות. לעיתים בשיעור קבוע מדי תקופה ולעיתים מתעדכנים למחירי שוק על בסיס מנגנון הקרוי "Rent review" – שמאות הקובעת את דמי השכירות הראויים.
- ב. תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, ביטוח וכדומה, חלים על השוכר.
- ג. דמי השכירות משולמים בתשלומים מדי תקופות הנקבעות בהסכמים.
- ד. הסכמי השכירות הינם לתקופות שונות הקבועות באופן שונה בכל הסכם שכירות.
- ה. כל חוזי השכירות של החברה בתחום פעילות זה הם מסוג FRI שבהם תחזוקת הבנין לרבות הביטוח הם על חשבון השוכר ובאחריותו.

1.7.11 שיווק והפצה

כל נכסי החברה בתחום פעילות זה נרכשו כשהם מושכרים במלואם, ככל ותידרש החברה לאתר שוכרים חדשים לנכסיה, היא תפעל באמצעות סוכנים ומתווכים מקומיים.

1.7.12 התחרות בתחום הפעילות

1.7.12.1 כללי

שוק הנדל"ן המניב באנגליה הוא שוק משוכלל מאוד ובו מנגנוני רכישה והשכרה מובנים ומסודרים, השוק מאופיין ברמת תחרות בינונית ולרוב מתנהל בחוזים ארוכי טווח. בניגוד למצב בארץ ברוב העסקאות הדייר אחראי על אחזקת הנכס והוצאות האחזקה החלות על הבעלים כמעט ואינן קיימות, שמקטין את עלויות ומשאבי הניהול בהשוואה לפעילות דומה בישראל.

1.7.12.2 מתחרים

באנגליה חלקה של החברה בשוק הוא מזערי.

1.7.12.3 התמודדות עם התחרות

החברה מנהלת את עסקיה תוך מירב הבנתה העסקית והמקצועית בתחום הנדל"ן, לרבות הכרת השווקים המקומיים ואיתור הזדמנויות עסקיות. החברה מתכננת את פעילותה לטווח ארוך, תוך שימור השוכרים הנמצאים בנכסיה.

1.7.13 מגבלות המוטלות על נכסי הפעילות

שעבוד כל המבנים בתחום הפעילות וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו לטובת הבטחת הלוואות שנלקחו מבנקים מסחריים באנגליה.

1.7.14 מיסוי

לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לפרק ג' להלן.

1.7.15 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

בעת רכישת נכס בתחום זה מבצעת החברה בדיקת נאותות ובדיקות הנדסיות לצורך בדיקת עמידת המבנה הנרכש בדרישות החוק

1.7.16 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

להלן פירוט תמציתי של מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות החברה והמשפיעים עליה באופן מהותי.

כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים

עסקאות בתחום הנדל"ן באנגליה כפופות להוראות מיסוי נרחבות. להלן יפורטו הוראות המס החלות על החברה בביצוע עסקאות נדל"ן:

- א. **מס בולים** - מס המשולם על פי חוקי המס באנגליה בעת רכישת נכס מקרקעין. שיעור הרכישה משולם לפי מדרגות מס בהתאם לעלות הרכישה בין 2% ל-5%.
- ב. **מס הכנסה** - מס ממשלתי המשולם על הכנסות מדמי שכירות או הכנסה אחרת, שנובעת מהשימוש בנכס המקרקעין, שיעור המס באנגליה הינו 19%.
- ג. **מיסי ניהול ואחזקה** - מס שנתי, המשולם ע"י הדייר במקרה שנכס המקרקעין ממוקם בפארק תעשייתי/הייטק, עבור ניהול ותחזוקת הפארק.

ד. **תעריף עסקי** - כל דייר במבנה מסחרי צריך לשלם למועצה המקומית תעריף עסקי שנקבע כאחוז בין 2% ל- 6% מערך שנקבע לבניין ומידי שנה מוכפל התעריף בערך הבניין כדי לקבוע את סכום התשלום. במקרה שאין דייר במבנה אפשר לבקש הקלה בתעריפים.

ה. **פחת לצרכי מס** - השקעות החברה במבנים באנגליה אינן מזכות בהוצאות פחת לצרכי מס הכנסה, למעט השקעות ספציפיות אשר עוברות, הליך לאישורן לצורך הפחתה.

1.7.17 הסכמים מהותיים

למעט הסכמי שכירות בנכסים שפורטו לעיל, לא היו הסכמים מהותיים בתחום פעילות זה.

1.7.18 הליכים משפטיים

לא קיימים הליכים משפטיים בתחום פעילות זה.

1.7.19 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילותה, ביניהם:

א. איתנות פיננסית.

ב. קיומם של שוכרים איתנים המחוייבים להסכמי שכירות לטווח ארוך.

ג. מיקום גיאוגרפי של הנכסים.

ד. יכולת גיוס הון וקבלת מימון חדש.

להערכת ההנהלה, החברה פועלת תוך הקפדה על קיומם של הגורמים כאמור.

1.7.20 מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות

להערכת הנהלת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם איתנות פיננסית, יכולת שיווקית, מקצועיות וניסיון בתחום.

1.7.21 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה פועלת ותמשיך לפעול בביצוע השקעות להגדלת הנכסים והשטחים שבבעלותה בתחום הנדלין המניב באנגליה, באמצעות רכישת נכסים מניבים קיימים, החברה תמשיך באיתור נכסים לרכישה שבהם שוכרים יציבים ואיכותיים, השוכרים את הנכסים לתקופות ארוכות.

1.7.22 דיון בגורמי סיכון

א. **מצב המשק**

ככל החברות הפועלות בתחום הנדלין חשופה החברה לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשק. האטה בפעילות הכלכלית במשק באנגליה וירידה בשיעור התעסוקה, הם בעלי השפעה מהותית על מצב שוכרי החברה וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה.

ב. **עליה בשיעורי הריבית**

החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית באנגליה מאחר שכאשר שיעורי הריבית עולים, כפי שהתרחש במהלך שנת 2023, התשואה הנדרשת על נכסיה אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם. בנוסף עליית ריבית כאמור באה לידי ביטוי בהוצאות המימון

של החברה, כתוצאה מהלוואות בריבית משתנה אשר נטלה. וכן בעלות גיוס חוב עתידי ככל ויידרש

ג. המצב הגיאופוליטי

החמרה במצב הביטחוני-פוליטי ובעולם, נוכח זעזועים פוליטיים ומדיניים (לרבות ההפרדות מהאיחוד האירופי ומשבר רוסיה - אוקראינה) והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים ומחיר הסחורות ומשאבי הטבע בעולם, עלולה להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן באנגליה, ובכך על תוצאות פעילותה של החברה.

ד. תנודות בשוק הנדל"ן להשקעה

האטה בשוק הנדל"ן להשקעה עלולה לגרום לגידול בעודפי ההיצע של השטחים המיועדים להשכרה, לירידת מחירי השכירות, לירידה בכושר התשלום של שוכרים, לגידול בעלויות מימון, לצמצום מקורות של תזרימי מזומנים ועוד.

ה. אשראי החברה

לפרטים אודות אשראי החברה ראה ביאורים 13 ו-14 לפרק ג' להלן.

ו. תלות בשוכרים

ביחס לכל אחד מנכסי החברה באנגליה, יש לחברה תלות בשוכר.

ז. שינויים בשערי חליפין

לחברה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל מול הליש"ט, זאת כתוצאה מפעילותה באנגליה. חלק מחשיפה זו מגודרת באמצעות נטילת אשראי בליש"ט. כמו כן פועלת החברה לגידור חלק מהחשיפה התוצאתית באמצעות עסקאות הגנה. עם זאת שינויים בשערי החליפין של השקל מול הליש"ט באים לידי ביטוי בשווי נכסי הנדל"ן המוחזקים באנגליה ובהון החברה. כמו כן מדיניות הגידור כאמור עלולה לבוא לידי ביטוי בתזרים המזומנים של החברה. לפרטים בדבר עסקאות הגנה בהן התקשרה החברה ראה ביאור 24 ד (3) לפרק ג' בדוח זה (הדוחות הכספיים המאוחדים).

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות החברה הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה של גורמי סיכון תהיה שונה מהמוזכר לעיל.

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			סיכונים	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
		✓	מצב המשק	סיכוני מאקרו
		✓	עליה בשיעור הריבית	
		✓	שינויים בשוק המט"ח	
	✓		המצב הגיאופוליטי	
		✓	תנודות בשוק הנדל"ן להשקעה	סיכונים ענפיים
		✓	אשראי החברה	סיכונים מיוחדים לחברה
		✓	שוכרים עיקריים	

1.8 פעילות החברה בתחום השכרת נכסי נדל"ן בקפריסין

1.8.1 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים

האמור בסעיף זה מבוסס על הערכות החברה בלבד, באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות של פעילות החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה, באשר להערכות החברה על ההתפתחות העתידית והשפעתה על החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי. הערכות אלו עשויות שלא להתממש ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות של אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו-כלכליים, אשר ישפיעו על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר.

1.8.2 מצב המשק בקפריסין

כמפורט בסעיף 1.8.4 להלן, ליום 31.12.2023 מחזיקה החברה בקניון My Mall בלימסול שבקפריסין באמצעות חברה בבעלות משותפת ובשליטה משותפת של החברה ושל ארי נדל"ן השקעות בע"מ (להלן: "ארי") (50%-50%), החברה המשותפת הינה בעלת (באמצעות מספר חברות מקומיות) 83% מהזכויות בקניון My Mall (יתרת הזכויות (17%) מוחזקות על ידי שותף מקומי).

בשנת 2023, נמשכה התאוששות הכלכלה בקפריסין בכלל והתיירות בפרט ממגיפת הקורונה, הצמיחה הסתכמה ב 2.8% והאינפלציה עמדה על 2.4%, הצריכה הפרטית נשארה חזקה, כשהיא נשענת על עליה ריאלית בשכר הממוצע בשיעור של 1.6%. אירועי ה 7 באוקטובר והמלחמה שבאה בעקבותיו באו לידי ביטוי בירידה בתיירות הישראלים בקפריסין, לקראת תחילת שנת 2024, חל שיפור גם במגמה זו.

1.8.3 מבנה תחום הפעילות

ככלל, שוק הנדל"ן המניב מושפע מהפעילות הכלכלית במשק. הפעילות העסקית בשוק הנדל"ן תלויה בין היתר, במצב הכלכלי בקפריסין. שוק הקניונים והמרכזים המסחריים נחשב כמגוון למדי, ומורכב מתמהיל רחב של מרכזים בעלי אופן שונה, החל ממרכזי קניות שכונתיים, המוגבלים בהיצע ובתמהיל חנויות, המשך במרכזי קניות פתוחים, וכלה בקניונים מקורים וממוזגים בכל ימות השנה. בין הגורמים המשפיעים על הצלחתם של קניונים ומרכזי מסחר ניתן למנות את מיקומו של הנכס, קרבתו לשכונות מגורים, למוקדי משיכה תיירותיים, לנמלי תעופה ונמלים ימיים, וכן גישה לתחבורה ציבורית והסדרי חנייה, תמהיל החנויות ומבנה התחרות באזור.

1.8.4 סוגי הנכסים והשימוש בהם

נכון למועד דוח זה, הנכס היחיד בתחום פעילות זה, הינו קניון My Mall, אשר הינו הקניון המקורה היחיד בלימסול, שטח המגרש עליו בנוי הקניון הוא כ 100 דונם, שטחי המסחר מסתכמים ב 30,127 מ"ר המחולקים בין 130 יחידות, כמו כן כולל שטח הקניון 1,600 מקומות חניה.

פירוט ליום 31 בדצמבר, 2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 41.5%)
לימסול, קפריסין	מיקום הנכס
103,387 מ"ר מגרש וכ- 30,127 מ"ר בנוי	שטחי הנכס
מסחר	שימוש
מוחזק באמצעות קבוצת חברות הרשומות בקפריסין (להלן: "חברות הנכס"), ובאמצעות לימסול מול בע"מ, חברה ישראלית המצויה בבעלות ובשליטה משותפת של החברה ושל ארי (50%-50%), לפרטים ראה ביאור 7 ב' לפרק ג' להלן)	מבנה ההחזקה בנכס
41.5%	חלק התאגיד האפקטיבי
כאמור לעיל	שותפים בנכס
30 במאי, 2022	תאריך רכישת הנכס
בעלות על שם חברות הנכס	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות על שם חברות הנכס	מצב רישום זכויות משפטיות
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

1.8.4.1.1 נתונים עיקריים

2021	2022	2023	(נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 41.5%)
-	397,818	441,276	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
-	-	16,074	רווחי שיערוך (אלפי ש"ח)
-	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע
-	29,826	30,671	שטחים מושכרים בפועל ליום הדוח (מ"ר)
-	23,872 (*)	49,456	סה"כ הכנסות (אלפי ש"ח) (כולל הכנסות מדמי ניהול ואחרות)
-	277	353	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (אירו)
-	322	610	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (אירו)
-	16,650 (*)	36,465	NOI (אלפי ש"ח)
-	7.2%	8.3%	שיעור תשואה בפועל
-	125	124	מספר שוכרים לתום שנת הדיווח

(*) לתקופה מיום 31 במאי, 2022 ועד 31 בדצמבר, 2022

1.8.4.1.2 פילוח תמהיל הכנסות ועלויות

2022	2023	(נתונים לפי 100% חלק; החברה בנכס - 41.5%)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22,300	35,065	מדמי שכירות - קבועות
1,572	14,392	מחשמל ואחרות- משתנות
23,872	49,456	סה"כ הכנסות
5,360	11,014	הוצאות קבועות
1,894	1,977	הוצאות משתנות
(*) 7,222	(*) 12,991	סה"כ עלויות
16,650	36,465	(*) NOI

(*) לתקופה מיום 31 במאי, 2022 ועד 31 בדצמבר, 2022

1.8.4.1.3 שוכרים עיקריים

בתחום פעילות זה אין שוכרים מהותיים.

1.8.4.2 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)		
1,671	9	-	12,310	1,671	0	-	12,310	רבעון 1	שנת 2024
1,260	6	-	11,517	1,338	10	-	11,466	רבעון 2	
1,480	3	-	11,014	,3275	12	-	9,965	רבעון 3	
128	7	-	10,856	5,204	15	-	8,051	רבעון 4	
602	9	-	39,818	5,924	18	-	23,505	שנת 2025	
1,401	10	-	36,860	3,164	24	-	16,623	שנת 2026	
2,976	4	-	33,949	4,206	21	-	13,901	שנת 2027	
21,153	76	-	171,386	5,889	24	-	15,433	שנת 2028 ואילך	
30,671	124	-	327,712	30,671	124	-	111,255	סה"כ	

לחברות הנכס מספר חוזים הכוללים רכיבים משתנים, בעיקר בגין פדיונות שוכרים, אשר עמדו בשנת 2023 על 885 אלף אירו ובתקופה מ 31 במאי ועד 31 בדצמבר על שנת 2022 על 447 אלף אירו, באומדן לעיל לא נכללו הכנסות כאמור.

המידע האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. אין באפשרותה של החברה להשפיע על המשך פעילותם של השוכרים, הישארותם בנכסי החברה ויכולתם לפרוע את התחייבויותיהם כלפי החברה בגין חוזי השכירות

1.8.4.3 מימון ספציפי - לימסול מול

הלוואה א'	מימון ספציפי (נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס - 41.5%)		
11,711	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2023	יתרה בדוח על המצב הכספי
220,660	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	(אלפי ש"ח)	
232,371	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)		
14 בדצמבר, 2022	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
כ 7 שנים	תקופת ההלוואה		
60,000	גובה הלוואה מקורי (אלפי אירו)		
3M EURIBOR + 1.5% סה"כ 5.5% (5.43% ליום פרסום דוח זה) החל מיום 28 בפברואר, 2025 יעמוד שיעור הריבית על 3M EURIBOR + 2.65%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023		
רבעוני, החזר קרן וריבית קבוע בסך של 1,250 אלפי אירו. ויתרת הקרן והריבית (כ 50 מיליון אירו) בחודש ספטמבר, 2029	מועדי פירעון קרן וריבית		
LTV ויחס כיסוי	התניות פיננסיות מרכזיות		
-	התניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח		
זכות חזרה לחברה נוטלת ההלוואה בלבד	האם מסוג non-recourse		

1.8.4.3.1 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר, 2023 (אלפי ש"ח)	פירוט	סוג
232,371	שעבוד הזכויות לרבות הסכמי שכירות רלוונטיים לטובת הבנק אשר העמיד לקניון את האשראי.	שעבוד מדרגה ראשונה

1.8.5 תמהיל שוכרים

תמהיל השוכרים בקניון הינו מגוון וכולל אופנה והנעלה ממותגים בינלאומיים מבוקשים, מותגי קוסמטיקה, בגדי תינוקות, תכשיטים, כלי בית, אופטיקה, חשמל ואלקטרוניקה, ספרים וציוד משרדי, מתנות, צעצועים, ספורט, מחשבים ופנאי ואלקטרוניקה, כאשר בקניון קיימים גם מרכזי בילוי (הכוללים באולינג, החלקה על הקרח ומשחקיות מסוגים שונים) ומזון (מסעדות, בתי קפה ומזון מהיר). השוכרים בקניון הינם מגוונים וכוללים בעיקרם רשתות בסדרי גודל שונים (רשתות פארם, רשתות מוצרי חשמל, רשתות ביגוד והלבשה ואחרים) וכן עסקים בסדרי גודל קטנים.

1.8.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לקניון אין נכון למועד הדוח מתחרים ישירים בלימסול, למיטב ידיעת החברה, קיימות תוכניות הנמצאות בשלבים שונים להקמת שני קניונים, בסמיכות, בחלק המזרחי של העיר לימסול, להערכת החברה הסבירות להקמת שניהם היא נמוכה, וככל שיוקם קניון חדש, הליך האישורים והבניה, יארך לפחות 4-5 שנים. בנוסף קיימים באי מספר קניונים בסדרי גודל שונים וכן מספר חנויות כלבו שאינן מהוות תחרות ישירה וזאת בשל היצע המוגבל בהן. תחרות נוספת הינה מצד חנויות רחוב.

1.8.7 חשיפה לענף ספציפי

להערכת החברה למועד הדוח, אין לחברה חשיפה מהותית לענף מסוים מבין עיסוקי השוכרים בקניון בקפריסין.

1.8.8 נכסים בהקמה, קרקעות להשקעה וזכויות בניה בלתי מנוצלות

הנהלת הקניון פועלת מול רשויות התכנון בקפריסין לקבלת היתר בניה להרחבת השטחים המסחריים בקניון בהיקף של 6,000 מ"ר ולבניה למגורים בהיקף של כ 8,000 מ"ר, עם זאת אין כל וודאות כי היתרים כאמור אכן יתקבלו.

המידע האמור בסעיף זה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית, והוא תלוי בקבלת אישורים מגופים חיצוניים.

1.8.9 רכישת נכסים

2022	2023	פרמטרים	אזור
1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	קפריסין מסחרי (*)
106,000	-	עלות הנכס שנרכש בתקופה (אלפי אירו)	
4,624	-	NOI בפועל של נכס שנרכש (אלפי אירו)	
7,927	-	NOI מותאם של נכס שנרכש (אלפי אירו)	
30,127	-	שטח הנכס שנרכש בתקופה (מ"ר)	

(*) נתונים לפי 100%

1.8.10 מכירת נכסים
החברה החלה את פעילותה בתחום פעילות זה רק בשנה שקדמה לשנת הדוח, עד כה לא נמכרו נכסים בתחום פעילות זה.

1.8.11 הסכמי שכירות - כללי
המדיניות בקניון הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ואשר ניתן לקיים עימם מערכת יחסים יציבה ומתמשכת. למועד דוח זה, רוב חוזי השכירות הינם לתקופות בינוניות וארוכות עם אופציה להארכה. דמי השכירות נקובים במטבע אירו ולרוב צמודים למדד בקפריסין, באופן בו מדי תחילת שנה הם מוגדלים בשיעור האינפלציה בשנה שעברה.
תשלומי מיסים, אגרות, היטלים, תשלומי חובה, ביטוח וכדומה, חלים על השוכר.
דמי השכירות משולמים לרוב מדי חודש, בתשלומים מדי תקופות הנקבעות בהסכמים.
בחלק מהסכמי השכירות מנגנונים הקובעים כי דמי השכירות יעמדו על אחוז מהפדיון ולא פחות מדמי שכירות מינימליים.

1.8.12 שיווק והפצה
הקניון שוכר שירותים ממשד פרסום מהמובילים בקפריסין, פעולות השיווק והקמפיינים תואמים את צרכי קהל היעד. בקניון ישנם מופעים חיים, פעילויות ומופעים לילדים, כמו כן הקניון מפרסם במדיות החברתית, שלטי חוצות, רדיו, טלוויזיה וכו'.

1.8.13 מימון
ראה סעיף 3.3.4.3

1.8.14 התחרות בתחום הפעילות
התחרות לקניון בעיר לימסול היא בעיקר מצד מחנויות רחוב וממרכזי קניות קטנים, אשר אין ביכולתם להציע מגוון חנויות רחב ואשר חווית הקניה בהם הינה בד"כ, בעיקר במזג האוויר הים תיכוני, פחות נעימה בחלקים רבים של השנה.
לקניון אין נכון למועד הדוח מתחרים ישירים בלימסול, למיטב ידיעת החברה, קיימות תוכניות הנמצאות בשלבים שונים להקמת שני קניונים, בחלק המזרחי של העיר לימסול, להערכת החברה הסבירות להקמת שניהם היא נמוכה, וככל שיוקם קניון חדש, הליך האישורים והבניה, יארך לפחות 4-5 שנים.

1.8.15 מגבלות המוטלות על נכסי הפעילות
שעבוד הקניון לטובת הבטחת הלוואה שניטלה מבנק מסחרי בקפריסין.

1.8.16 מיסוי
לפרטים נוספים ראה ביאור 15 לפרק ג' להלן.

- 1.8.17 הליכים משפטיים
לא קיימים הליכים משפטיים מהותיים בתחום פעילות זה.
- 1.8.18 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות
להערכת הנהלת החברה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים בתחום פעילותה, ביניהם:
א. קיום תמהיל נכון של שוכרים
ב. קיומם של שוכרים איתנים המחויבים להסכמי שכירות לטווח ארוך.
ג. שמירה על רמה תחזוקתית וחזותית נאותה
להערכת ההנהלה, החברה פועלת תוך הקפדה על קיומם של הגורמים כאמור.
- 1.8.19 מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות
הקמת קניון בסדר גודל דומה, בפרט בהתחשב בעליה שחלה במחירי הקרקע בלימסול מאז הקמתו היא מחסום כניסה משמעותי לכניסה לתחום.
- 1.8.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית
במידה ויתקבלו זכויות הבניה המתוארות בסעיף 1.8.14 לעיל, תבחן החברה את הרחבת הקניון ואת מימוש זכויות הבניה, במטרה להשאירו מרכז הקניות העיקרי בלימסול.
- 1.8.21 דיון בגורמי סיכון
- א. מצב תחומי הקמעונאות והתיירות בקפריסין
ככל החברות הפועלות בתחום הנדל"ן חשופה החברה לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשק. האטה בפעילות הכלכלית במשק בקפריסין ובפרט בתחומי הקמעונאות והתיירות, הם בעלי השפעה מהותית על מצב שוכרי החברה וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה.
- ב. עליה בשיעורי הריבית
החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית בקפריסין מאחר שכאשר שיעורי הריבית עולים, כפי שהתרחש במהלך שנת 2022, התשואה הנדרשת על נכסיה אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם. בנוסף עליית ריבית כאמור באה לידי ביטוי בהוצאות המימון של החברה, כתוצאה מהלוואה בריבית משתנה אשר נטלה, וכן בעלות גיוס חוב עתידי ככל ויידרש.
- ג. המצב הגיאופוליטי
החמרה במצב הביטחוני-פוליטי ובעולם, נוכח זעזועים פוליטיים ומדיניים (לרבות משבר רוסיה - אוקראינה) והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים ומחיר הסחורות ומשאבי הטבע בעולם, עלולה להשפיע לרעה על תחום הקמעונאות ועל שוק הנדל"ן בקפריסין, ובכך על תוצאות פעילותה של החברה.
- ד. שינויים בשערי חליפין
לחברה חשיפה לשינויים בשערי החליפין של השקל מול האירו, זאת כתוצאה מפעילותה בקפריסין. חלק מחשיפה זו מגודרת באמצעות אשראי שנטלו חברות

הנכס (לפרטים ראה 1.8.4.3). כמו כן פועלת החברה לגידור חלק מהחשיפה באמצעות עסקאות הגנה. עם זאת שינויים בשערי החליפין של השקל מול האירו באים לידי ביטוי בשווי הנכס בתחום פעילות זה ובהון החברה. כמו כן מדיניות הגידור כאמור עלולה לבוא לידי ביטוי בתזרים המזומנים של החברה. לפרטים בדבר עסקאות הגנה בהן התקשרה החברה ראה ביאור 24 ד (3) לפרק ג בדוח זה (הדוחות הכספיים המאוחדים).

ה. הקמת קניון מתחרה בלימסול

הקמת קניון מתחרה בלימסול עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה בתחום זה.

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות החברה הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה של גורמי סיכון תהיה שונה מהמוזכר לעיל.

מידת השפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			סיכונים	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה		
	✓		עליה בשיעור הריבית	סיכוני מאקרו
		✓	שינויים בשוק המט"ח	
	✓		המצב הגיאופוליטי	
		✓	מצב תחומי הקמעונאות והתיירות בקפריסין	סיכונים ענפיים
		✓	הקמת קניון מתחרה בלימסול	סיכונים מיוחדים לחברה

מידע נוסף

1.9 הון אנושי

נכון למועד הדוח, החברה מעסיקה את מספר העובדים המפורט לפי הקטגוריות להלן:

מחלקה	כמות עובדים
הנהלה וכספים	8
תפעול	8
סה"כ	16

1.10 חומרי גלם וספקים

החברה אינה קבלן רשום ואינה מורשית לבצע עבודות קבלניות. לפיכך, בפרויקטי ייזום התקשרה החברה במהלך העסקים הרגיל, בהסכמים עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות. ההתקשרות עם הקבלנים כוללת ביצוע עבודות פיתוח תשתית, בנייה וגימור. כמו כן, מתקשרת החברה, בעצמה או באמצעות קבלן ראשי, עם ספקי שירותים הנדסיים, דוגמת מתכננים, מפקחים ויועצים לענייני חשמל, מים, ביוב, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב.

הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכם ההון החוזר לסכום שלילי של 38,717 אלפי ש"ח.

אשראי ספקים

1.11

במהלך שנת 2023 אשראי הספקים עמד על כ- 1,295 אלפי ש"ח. תקופת האשראי הממוצעת מספקים עמדה בשנת 2023 על כ- 21 ימים. תקופת האשראי למועד הדוח הייתה כ- 19 ימים.

מדיניות אשראי שוכרים בנכסי החברה

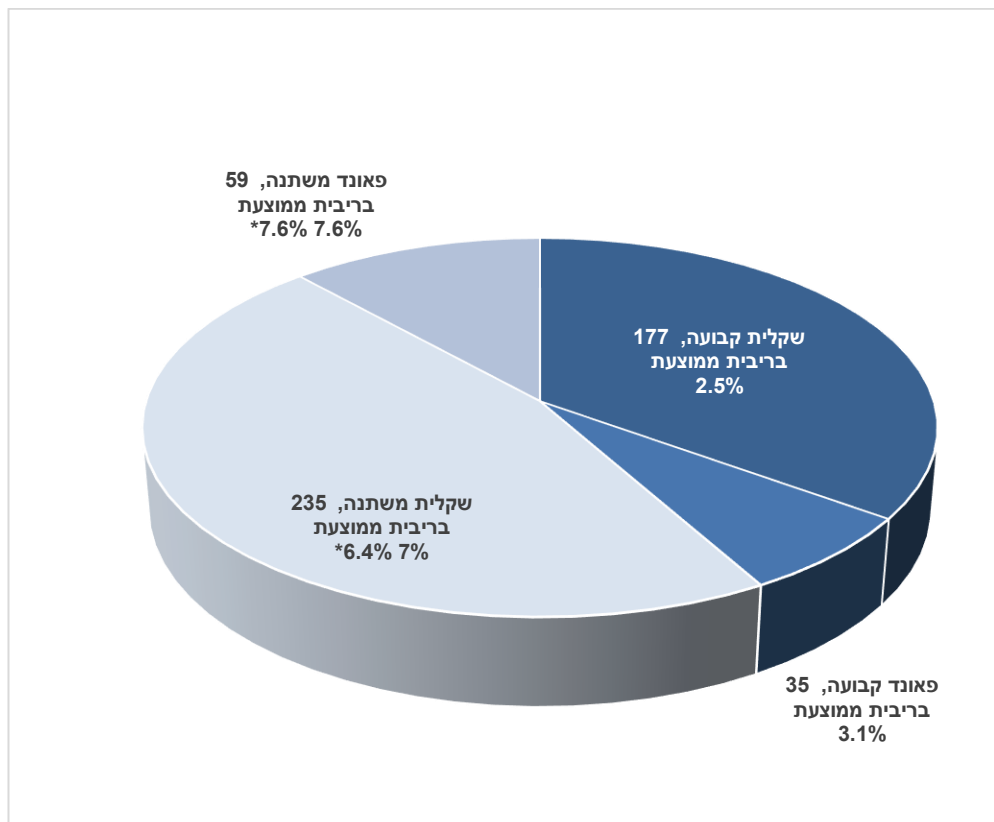
רוב תשלומי השכירות משולמים ע"י השוכרים מראש מדי רבעון ולפיכך החברה אינה מעניקה אשראי ללקוחותיה.

מימון

1.12

ההיקף הממוצע של ההלוואות לזמן קצר של החברה בשנת 2023 הסתכם בסך כ- 88,521 אלפי ש"ח. היקף האשראי הממוצע לזמן ארוך בשנת 2023 הסתכם בסך כ- 436,741 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר הלוואות מהותיות ובדבר, אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור, ליום 31 בדצמבר, 2023 ביאורים 13 ו 14 לפרק ג' לדוח זה להלן, בהתאמה (הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים אשר ניטלו ע"י החברה והחברות הבנות, ליום 31 בדצמבר 2023, הינה 360,985 אלפי ש"ח. לפרטים בדבר מימון ספציפי של נכסים מהותיים ראה סעיף נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד סעיפים 1.6.3.5.8, 1.6.3.6.6, 1.6.3.7.7 ו- 1.8.5.7 לעיל. סך החוב בגין הלוואות בנקאיות ואג"ח (בחברה ובחברות מאוחדות בלבד) ליום 31 בדצמבר, 2023, עומד על כ 506 מיליון ש"ח בריבית ממוצעת של 5.3% (ליום פרסום דוח זה 5.0%)



*שיעור ריבית ליום פרסום הדוח

להלן פירוט הלוואות בריבית משתנה של חברות הקבוצה :

שם החברה	סך הלוואות בריבית משתנה במועד הדוח (באלפי ש"ח)	מנגנון הריבית	טווח הריבית בתקופת הדוח	שיעור הריבית במועד פרסום הדוח
דורסל	103,958	פריים + מרווח	6.15%-7.8%	5.9%-7.55%
תורן	89,193	פריים + מרווח	6.3%-7.8%	6.05%-7.55%
דורסל בונדז	41,860	פריים + מרווח	6.3%-6.9%	6.05%, 6.65%
Dorsel UK	59,367	SONIA + מרווח	6.7%-7.7%	6.7%-7.7%

להלן פירוט הלוואות בריבית משתנה של מוחזקות אשר דוחותיהם אינם מאוחדים בדוחות הכספיים של החברה :

שם החברה	סך הלוואות בריבית משתנה במועד הדוח (באלפי ש"ח)	מנגנון הריבית	טווח הריבית בתקופת הדוח	שיעור הריבית במועד פרסום הדוח
קרית יבנה בע"מ	4,020	פריים + מרווח	6.75%	6.5%
Tiffany Investments Ltd (החברה המחזיקה בקניון My Mall Limassol)	231,371	EURIBOR + מרווח	5.5%	5.43%

אגרות חוב שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') של החברה שבמחזור, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, חלק ב' לדוח זה להלן.

אגרות החוב של החברה מדורגות בדירוג ilA/Stable. הדירוג נקבע לאחרונה על ידי מעלות S&P בחודש פברואר, 2024.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של דורסל (ב.א.ז.). בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 (להלן: "תקופת הדוח").

1. התאגיד

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, הפעילות הינה בהשקעה בנכסים מניבים לענף ההיי-טק, המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה. לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ועסקיה, ראה פרק א' לדוח זה לעיל.

2. המצב הכספי

סך הנכסים במאזן הסתכם ב- 1,149,326 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023 לעומת סך 1,173,220 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

להלן ניתוח השינויים העיקריים במצב הכספי בתקופה:

סעיף	31/12/23	% מסך המאזן	31/12/22	% מסך המאזן	הסבר
נכסים שוטפים	50,240	4%	113,163	10%	הקיטון בנכסים השוטפים בסך של 62,923 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הנזילות של החברה.
נכסים לא שוטפים	1,099,086	96%	1,060,057	90%	הגידול בסך 32,029 אלפי ש"ח בנכסים הלא שוטפים לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מעליית שוים של נכסי החברה בישראל.
התחייבויות שוטפות	88,957	8%	113,993	10%	הקיטון בהתחייבויות השוטפות בסך של 25,036 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מפירעון אגרות חוב.
התחייבויות לא שוטפות	568,578	49%	617,221	52%	הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 48,643 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022, נובע בעיקר מפירעונות שוטפים של הלוואות ואגרות חוב.
הון	491,791	47%	442,006	38%	הגידול בהון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך 49,785 אלפי ש"ח, נובע מרווחים בתקופה בסך של 49,502 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך של 6,000 אלפי ש"ח ומיון של הלוואה לזכויות מיעוט בסך של 6,283 אלפי ש"ח (ראו ביאור 27 א' לדוח הכספי המאוחד).

3. תוצאות הפעילות

בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 רשמה החברה רווח נקי בסך 41,976 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 96,537 אלפי ש"ח אשתקד.

להלן פירוט השוואתי של עיקר סעיפי דוחות רווח והפסד לשנים 2022 ו-2023:

סעיף	2023	% מסך ההכנסות	2022	% מסך ההכנסות	הסבר
הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	82,050	82%	75,299	47%	הגידול בסך 6,751 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהכנסות נכס NEXSUS אשר נרכש ברבעון השני של 2022 וכן משיפור בדמי השכירות במסגרת חידוש הסכמים, מעליית המדד בישראל ומעליה בשער הליש"ט מול השקל.
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	3,442	3%	57,213	37%	הרווח בתקופה נובע משערוך שלילי של נכסי החברה באנגליה בסך 15,051 אלפי ש"ח, ומנגד שערוך חיובי של נכסי החברה בישראל בסך של 24,567 אלפי ש"ח ומהפחתה שוטפת בשווי ההגון של מתחם סטאר פורט.
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	14,497	14%	23,319	15%	כ 5 מיליון ש"ח מתוך הרווח לתקופה נובע מרווח משיערוך הקניון, הנכלל בתוצאות החברה הכלולה LIMASSOL MALL (לפרטים ראו ביאור 27 ה' לדוח הכספי המאוחד).
סה"כ הכנסות	99,989		155,831		-
הוצאות תפעול	13,212	13%	12,992	8%	ללא שינוי מהותי בתקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	9,725	10%	7,698	5%	הגידול בסך 2,027 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהוצאות שכר (בחלקן חד פעמיות).
הכנסות אחרות	-	-	1,521	1%	-
רווח הפעלה	77,052	77%	136,662	87%	-
הוצאות מימון, נטו	24,100	24%	19,329	12%	הגידול בהוצאות המימון נובע מהשפעת עליית הריבית
הוצאות מס	10,976	11%	20,796	13%	-
רווח נקי	41,976	42%	96,537	62%	-
רווח כולל אחר	7,526	8%	2,928	2%	-
רווח כולל	49,502	50%	99,465	64%	-

3.1 תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנת 2023 לפי רבעונים (באלפי ש"ח) בסכומים

המדווחים

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום				
	31 בדצמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר	30 ביוני	
			2 0 2 3		
82,050	20,444	21,634	20,040	19,932	הכנסות דמי שכירות ומכירת חשמל רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
3,442	4,892	9,935	(8,486)	(2,899)	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
14,497	2,808	1,792	7,688	2,209	
99,989	28,144	33,361	19,242	19,242	
13,212	2,617	4,294	3,128	3,173	הוצאות הוצאות תפעול
9,725	2,439	2,450	2,316	2,520	הוצאות הנהלה וכלליות
22,937	5,056	6,744	5,444	5,693	
-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
77,052	23,088	26,617	13,798	13,549	רווח הפעלה
(24,100)	(7,952)	(6,716)	(4,604)	(4,828)	הוצאות מימון, נטו
52,952	15,136	19,901	9,194	8,721	רווח לפני מסים על הכנסה
10,976	3,786	4,053	1,835	1,302	מסים על הכנסה
41,976	11,350	15,848	7,359	7,419	רווח נקי לתקופה
3,557	(524)	400	2,045	1,636	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
4,928	(956)	778	1,970	3,136	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(959)	-	-	-	(959)	הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ, נטו ממס
49,502	9,870	17,026	11,374	11,232	רווח כולל לתקופה
49,765	9,985	17,037	11,449	11,294	רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה האם
(263)	(115)	(11)	(75)	(62)	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
49,502	9,870	17,026	11,374	11,232	רווח כולל לתקופה

4. נזילות

סעיף	2023	2022	הסבר
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	33,238	13,138	הגידול בסך 20,100 אלפי ש"ח נובע בעיקר מרכישת קרקע (מלאי קרקעות) בסך 19,143 אלפי ש"ח בשנת 2022. תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2023 שימשו את החברה במימון פעילותה ובפירעון התחייבויותיה.
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) השקעה	(42,853)	(84,834)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופה נובע בעיקר מהשקעה נטו בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך 23,459 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו, מפעילות מימון (לפעילות מימון)	(80,862)	76,079	תזרים המזומנים לפעילות מימון בתקופה כולל קבלת הלוואות בסך של 45,000 אלפי ש"ח והחזרי הלוואות בסך של 76,259 אלפי ש"ח.

להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף הגירעון בהון החוזר, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ובהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות, וכן אין בגירעון האמור בכדי להצביע על בעיית נזילות, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה בחן את תזרים המזומנים החזוי מפעילות שוטפת לשלוש השנים הקרובות, לרבות הכנסות צפויות משכר דירה, בניכוי הוצאות תפעול שוטפות, יתרות המזומנים, פירעונות אשראי צפויים, הדוח וכן יכולת החברה לגייס אשראי נוסף כנגד הביטחונות הקיימים, לרבות על דרך של מחזור אשראי בנקאי קיים, הן להמשך פעילות שוטפת והן לביצוע השקעות בפרויקטים בנדל"ן. כמו כן על בסיס נכסים בלתי משועבדים בסך של 207,530 אלפי ש"ח.

5. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון של החברה, וכן לפרטים אודות הלוואות מהותיות ראה סעיפים 1.6.3.5.8, 1.6.3.6.6, 1.6.3.7.7 ו-1.8.5.7 לפרק א' לעיל.
לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') שהנפיקה החברה, ראה נספח א' להלן.
לפרטים אודות היקף אשראי מספקים ראה סעיף 1.11 לפרק א' לעיל.
החברה נוהגת לעשות שימוש במקורות המימון השונים, בדרך של נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים גיוס אגרות חוב וכד', במטרה להרחיב את היקף פעילותה והנכסים שבעלותה.

6. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. בשנת 2023 תרמה החברה תרומה בסך 94 אלפי ש"ח.

7. פרטים בדבר החשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם

בחברה לא מתקיים אף אחד מהתנאים המפורטים בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל - 1970.

8. הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד, בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, ראה סעיף 1.6.3 לפרק א' לעיל.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

- 9.1 המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הראוי לחברה, כפי שקבע הדירקטוריון, הוא אחד. קביעה זו נעשתה בהתחשב במכלול עסקי החברה, גודלה, תחומי פעילותה, מגוון הסיכונים הכרוכים בהם ורמת הבקורות הקיימות בה. לדעת הדירקטוריון, המספר המזערי הראוי שנקבע, יאפשר לו לעמוד בהתחייבויות המוטלות עליו על פי חוק, על פי מסמכי ההתאגדות ולממש את אחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת דוחותיה הכספיים ולאישורם. בפועל, מכהנים גב' שרית כהן (דח"צ), מר אלי לביא (דח"צ), מר עזי נתנאל (דב"ת) ומר יצחק זינגר כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.
- לפרטים אודות הדירקטורים בעלי המומחיות החשבונאית והפיננסית, ראה תקנה 26 לפרק ד' להלן.
- 9.2 החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219 (ח) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") בדבר דירקטורים בלתי תלויים. לפרטים אודות דירקטורים בלתי תלויים בחברה, ראה תקנה 26 לפרק ד' להלן.

10. מבקר פנימי

- 10.1 שם מבקר פנימי: עזרא יהודה, רואה חשבון
- 10.2 תאריך תחילת כהונה: 23.07.2006
- 10.3 כישורי המבקר
- המבקר הפנימי הינו בעל רישיון רואה חשבון משנת 1972, ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1974. בנוסף, עבר המבקר השתלמויות מקצועיות בתמחור ובקרה, ניהול סיכונים, ניהול פיננסי מתקדם, בוררות וגיזור.
- למבקר הפנימי, שהינו שותף במשרד המתמחה בביקורת פנימית משנת 1988 ולצוותו, ניסיון רב שנים בביקורת פנימית בגופים בענפי המשק השונים. בנוסף, למבקר הפנימי ועובדיו ניסיון רב גם בתחום עריכת נהלים והטמעתם, ביקורת פרויקטים, ביקורת תפעולית ופיננסית לסוגיהן, ביקורת חקירתית וכן עריכת תכניות הבראה ויישומם.
- למיטב ידיעת החברה, המבקר עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), וכן בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, המבקר אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה ואין לו כל קשר עסקי מהותי או קשר מהותי אחר עם החברה או גוף קשור לה.
- יצוין, כי המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני גם לסינאל מלל פייוויי בע"מ, אשר, עד ליום 6 בנובמבר 2022, היתה בעלת השליטה בחברה וכן לדורסל החזקות בע"מ, חברת האם של החברה. יובהר, כי כפי שנמסר מהמבקר הפנימי, אין באמור לעיל כדי ליצור לו ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.
- 10.4 נותן שירותים חיצוני
- המבקר מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי, כגורם חיצוני, באמצעות משרדו "עזרא יהודה - רוזנבלום - ייעוץ, בקרה וניהול סיכונים בע"מ", המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם. לפרטים נוספים אודות המבקר הפנימי, ראה תקנה 26א' לפרק ד' להלן.

10.5 דרך המינוי

הנימוקים לאישור המינוי כאמור הינם, בעיקר, הניסיון שצבר המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית שיסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף פעילותו ומורכבות פעילותו. מינויו של המבקר הפנימי אושר בחודש יולי 2006 על ידי דירקטוריון החברה, לאחר הפיכתה של החברה לציבורית. עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש במהלך השנה וכן כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.

10.6 היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2023

בשנת 2023 המבקר הפנימי הועסק בהיקף של 210 שעות. במהלך הביקורת לא נעשית הפרדה בין החברה לבין חברות הבת, עקב היותן בעלות אופי פעילות דומה ומנוהלות על ידי אותו צוות ניהול.

10.7 תוכנית העבודה

תכנית העבודה הינה שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת נקבעים על ידי ועדת הביקורת ומושפעים מהגורמים הבאים:

10.7.1 המשמעות הניהולית תפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון.

10.7.2 דירוג הסיכונים כפי שנמצא בסקר הסיכונים שנערך על ידי המבקר הפנימי

10.7.3 ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומינהליים.

10.7.4 ממצאים של ביקורות קודמות.

10.7.5 נושאים המתחייבים ע"פ דין, ע"פ הוראות נוהל פנימיות, או חיצוניות.

10.7.6 קיום בקורות רלוונטיות אחרות בארגון והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם.

10.7.7 הצורך בשמירה על מחזוריות.

10.7.8 קיומן של עסקאות מהותיות לפעילות התאגיד.

המבקר הפנימי, בהתאם לשיקול דעתו, רשאי לסטות מתוכנית הביקורת השנתית, בתיאום עם המנהל הכללי של החברה ובהתאם לצרכי החברה. דירקטוריון החברה מאשר את תכנית העבודה של המבקר הפנימי, בהתאם להמלצת ועדת ביקורת.

10.8 תקנים מקצועיים

המבקר הפנימי על פי הודעתו, עורך את הביקורת הפנימית בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה, כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין.

10.9 הממונה הארגוני על המבקר

כממונה ארגוני על המבקר נקבע יו"ר דירקטוריון החברה.

10.10 מועדי הגשת דוחות הביקורת

להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי מבקר פנימי ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הדיון בדוח בוועדת ביקורת	מועד הגשת הדוח	נושא דוחות הביקורת
23/03/2023	16/03/2023	אשראי
11/03/2024	03/11/2023	נכס מניב - קניון לימסול
11/03/2024	06/03/2024	אבטחת מידע וסייבר

10.11 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר

להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

10.12 גישה למידע שניתנה למבקר פנימי

למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברת הבת, לרבות נתונים כספיים.

10.13 תגמול

בתמורה לעבודתו בתקופת הדוח, שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ 52 אלפי ש"ח. מדי תקופה בוחנת ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה, את תפקודו של המבקר הפנימי והאם עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו. הדירקטוריון סבור, כי אין לתגמול הניתן למבקר פנימי כל השפעה על שיקול דעתו המקצועי.

11. רואה החשבון המבקר

11.1 שם: בריטמן אלמגור זהר ושות'

11.2 הערכת הדירקטוריון את פעילות רואה החשבון המבקר

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את עבודתו של רואה החשבון המבקר וציינה, כי רואה החשבון המבקר מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על הביקורת שערך לדוחות הכספיים וכן בהתבסס על דיווח החברה, והביאה את המלצותיה לעניין זה בפני דירקטוריון החברה.

11.3 תגמול

ועדת הביקורת בוחנת מדי שנה את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ומביאה את המלצותיה לפני הדירקטוריון. דירקטוריון החברה דן בהמלצות שהתקבלו ומסמיך את הנהלת החברה להתקשר עם רואה חשבון המבקר ולקבוע את שכרו השנתי. הנהלת החברה מאשרת מדי שנה את גובה שכר הטרחה במסגרת חתימה על מכתב התקשרות עם רואה החשבון וזאת בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.

להלן פירוט שכר טרחת רואה החשבון המבקר:

2022	2023	שירותים	שם רואי החשבון	שם החברה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
544	570	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת וביקורת מס	בריטמן אלמגור זהר ושות'	קבוצת דורסל
63	-	שירותים אחרים		
607	570	סה"כ		

12. תוכניות רכישה

12.1 לפרטים בדבר תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה ראה סעיף 1.6 בנספח א' – (תעודות התחייבות שבמחזור) לדוח זה.

12.2 לפרטים בדבר תוכנית, לרכישת מניות החברה האם דורסל החזקות בע"מ ראה דיווחים מיידיים של החברה: מיום 22 בפברואר, 2023 מס' אסמכתא 2023-01-016948, מיום 30 במאי, 2023 מס' אסמכתא 2023-01-057777 ומיום 6 בדצמבר, 2023 מס' אסמכתא 2023-01-133377.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה.

גבריאל בוגנים - מנהל כללי

יצחק זינגר - יו"ר דירקטוריון

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

תאריך אישור דוח הדירקטוריון: 27 במרץ, 2024

נספח א' - תעודות התחייבות שבמחזור

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

1. אגרות חוב (סדרה ג')

אגרות חוב (סדרה ג')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
10 בנובמבר, 2016	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
66,125	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
9,865	שווי נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
-	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023
9,865	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
9,688	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
<p style="text-align: center;">סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה</p> <p>שיעור ריבית שנתית קבוע - 3.5%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בשני (2) תשלומים חצי שנתיים, תשלום הריבית הראשון שולם ביום 30 ביוני 2017 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 (מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג')).</p>	
<p style="text-align: center;">מועדי תשלום הקרן</p> <p>שבעה תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר, של כל אחת מהשנים 2018-2024. תשלום ראשון בשיעור 5% מקרן אגרות החוב שולם ביום 31 בדצמבר, 2018; שני תשלומים, שכל אחד מהם בשיעור של 10% מקרן אגרות החוב, שולמו ביום 31 בדצמבר, 2019 וביום 31 בדצמבר, 2020; שלושה תשלומים, שכל אחד מהם בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב, תשלום אחד שולם ביום 31 בדצמבר 2021, ועוד 2 תשלומים שולמו בימים 1 בינואר, 2023, וביום 31 בדצמבר, 2023; ותשלום אחרון, בשיעור של 15% מקרן אגרות החוב, ישולם ביום 31 בדצמבר, 2024.</p>	
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
<p style="text-align: center;">זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p> <p>החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 7.2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 8 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא: 074565-01-2016 (להלן: "שרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.</p>	
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג'), ראו שטר הנאמנות של סדרה ג', הכולל בין היתר, את הסעיפים המפורטים להלן:

- תנאים להרחבת סדרה - סעיף 4.1
- התניות פיננסיות בהן החברה נדרשת לעמוד - סעיף 5.3
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') - סעיף 5.7
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות - סעיף 5.8 לעיל
- מגבלות על חלוקה - סעיף 5.9

1.1 פרטים בדבר הנאמן של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה :

אגרות חוב (סדרה ג')	שם חברת הנאמנות
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	
רו"ח רמי סבטי	שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת הנאמנות
טלפון : 03-6374351 פקס : 03-6374843 דוא"ל : ramis@mtrust.co.il	פרטי התקשרות
דרך מנחם בגין 48, תל אביב	כתובת למשלוח מסמכים

1.2 דירוג אגרות החוב (סדרה ג') של החברה :

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 31 בדצמבר, 2023	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דוח זה	האם ידוע לחברה על כוונה לבחון שינוי הדירוג הקיים
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA- אופק יציב (*)	ilA- אופק יציב	ilA אופק יציב	לא

(* ביום 19 בפברואר, 2024 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ דוח דירוג, אשר כלל, בין היתר, העלאת דירוג ל- ilA של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, עם תחזית דירוג יציבה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר, 2024 (מספר אסמכתא: (2024-015061-01), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.3 בטחונות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהחלטה ברוב מיוחד, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה.

1.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרה ג', לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות של סדרה ג' בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 5.3 לשטר הנאמנות של סדרה ג' וכן לביאור 13 א' (3) לפרק ג' להלן.

להלן אמות המידה הפיננסיות, בהן התחייבה החברה לעמוד כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן:

התניה פיננסית	תיאור ההתניה	ליום 31 בדצמבר 2023
ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט)	לא יפחת מ- 130 מיליון ש"ח לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 150 מיליון ש"ח במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	486 מיליון ש"ח
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP	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.	149%
היחס בגין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA	לא יעלה על 10 לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 8.5 במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	6.1
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן	לא יפחת מ- 13% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 20% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	42%

1.5 אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב (סדרה ג')

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג'). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ג').

1.6 אישור תכנית רכישה לאגרות החוב

ביום 20 במרץ, 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה לאגרות החוב סדרה ג' וסדרה ד' של החברה, בתמורה כוללת שלא תעלה על 20 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה בהתאם להזדמנויות בשוק. אישור התכנית אינו גורם להפרת אמות המידה הפיננסיות בהם התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, וכן אינו גורע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון. ככל שינבע לחברה רווח הון בגין הרווחים שיווצרו כתוצאה מהרכישה, הוא יהיה כפוף לדיני המס בישראל. תוקפה של התוכנית האמורה פג ביום 31/12/2023.

¹ יובהר כי התחייבות חכירה שהוכרה ע"פ תקן IFRS 16, לא נכללה בתחשיב החוב הפיננסי נטו זאת כיון שבמהותה הינה התחייבות לתשלום דמי חכירה תקופתיים ללא מרכיב ריבית, זאת למרות שעל פי תקן IFRS 16, מוצגים חלק מתשלומי החכירה כאילו היו תשלומי ריבית.

2. אגרות חוב (סדרה ד')

אגרות חוב (סדרה ד')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
6 ביולי, 2021	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
150,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
135,000	שווי נקוב ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
-	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2023
134,055	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
121,621	שווי בבורסה ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית שנתית קבוע - 2.41%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד) תשולם בשני (2) תשלומים חצי שנתיים, תשלום הריבית הראשון שולם ביום 31 בדצמבר 2021 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2028 (מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ד')).	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
הקרן תיפרע ב-7 תשלומים לא שווים בשנים 2023-2028: 5% מיתרת הקרן המקורית נפרעה בכל אחד מהימים 1 בינואר 2023, ו-31 בדצמבר 2023; 10% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ביום 31 בדצמבר, 2024; 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בכל אחת מהשנים 2025-2028.	מועדי תשלום הקרן
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 4 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-047821 (להלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד')"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה

2.1 פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), ראו שטר הנאמנות של סדרה ד', הכולל בין היתר, את הסעיפים המפורטים להלן:

- תנאים להרחבת סדרה - סעיף 4.7.2;
- התניות פיננסיות בהן החברה נדרשת לעמוד - סעיף 6.4;
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') - סעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות;
- מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות - סעיף 6.6 לשטר הנאמנות;
- מגבלות על חלוקה - סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

פרטים בדבר הנאמן של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

אגרות חוב (סדרה ד')	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	שם חברת הנאמנות
רו"ח רמי סבטי	שם האחראי על סדרת תעודות ההתחייבות בחברת הנאמנות
טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: ramis@mtrust.co.il	פרטי התקשרות
דרך מנחם בגין 48, תל אביב	כתובת למשלוח מסמכים

2.2 דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 31 בדצמבר, 2023	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דוח זה	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA- אופק יציב (*)	ilA- אופק יציב	ilA אופק יציב	-

(*) ביום 29 בפברואר, 2024 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ דוח דירוג, אשר כלל, בין היתר, העלאת דירוג ל-ilA של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, עם תחזית דירוג יציבה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר, 2024 (מספר אסמכתא: (2024-01-015061), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.3 בטחונות והתחייבויות אחרות

אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה ברוב מיוחד, כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

2.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד')

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

2.5 אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב (סדרה ד')

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ד').

להלן אמות המידה הפיננסיות, בהן התחייבה החברה לעמוד כל עוד אגרות החוב (סדרה ד) לא נפרעו במלואן:

התניה פיננסית	תיאור ההתניה	ליום 31 בדצמבר 2023
ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט)	לא יפחת מ- 220 מיליון ש"ח לפירעון מיידי, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 250 מיליון ש"ח במשך תקופה כאמור, תחול תוספת ריבית.	486 מיליון ש"ח
היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו	לא יעלה על 75% לפירעון מיידי, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	249%
יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI	לא יעלה על 13.5 לפירעון מיידי, במשך תקופה של שלושה רבעונים ומעלה, היה והיחס האמור יעלה על 12, במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	7.3
יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן	לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	42%

2.6 אישור תכנית רכישה לאגרות החוב

ראו סעיף 1.6 לעיל.

2 יובהר כי התחייבות חכירה שהוכרה ע"פ תקן IFRS 16, לא נכללה בתחשיב החוב הפיננסי נטו זאת כיון שבמהותה הינה התחייבות לתשלום דמי חכירה תקופתיים ללא מרכיב ריבית, זאת למרות שעל פי תקן IFRS 16, מוצגים חלק מתשלומי החכירה כאילו היו תשלומי ריבית.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

3-4	דוח רואי החשבון המבקרים הדוחות הכספיים :
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-64	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת

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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 | תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים לשנת 2023:

אומדן השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים יג', 4, 7, 8 ו-10 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ולחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 914 מיליון ש"ח, ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של כ- 262 מיליון ש"ח (חלק החברה). בשנת 2023 נזקפה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בסך של כ- 5.3 מיליון ש"ח, וכן נזקפה עלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של 9.2 מיליון ש"ח (חלק החברה).

כמפורט בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אשר עיקרן נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן 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 ההוגן. בקביעת השווי ההוגן 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 ההוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 10.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה, ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה; 2. קריאה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, גישת השמאות שנקטה, NOI חזוי; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור ז'הר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 27 במרץ, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

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

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
			נכסים
			<u>נכסים שוטפים</u>
79,595	12,101	5 ד'	מזומנים ושווי מזומנים
23,093	-	5ד'	מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
1,840	6,184		מזומנים מוגבלים בשימוש
1,823	24,401	5א'	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	1,600	7 ב'	חלויות שוטפות של הלוואה להסדר משותף
6,812	5,954	5ב'	לקוחות וחייבים אחרים
113,163	50,240		סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
891,609	914,300	8	נדל"ן להשקעה
19,143	20,513	27 א'	מלאי קרקעות
13,459	10,244	5 ג'	פקדון מוגבל בשימוש וחייבים אחרים
-	1,760		נכסים פיננסיים אחרים
10,713	11,139	9	רכוש קבוע, נטו
2,236	1,617	15 א'	נכסי מיסים נדחים
122,897	139,513	7ב'	הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני
1,060,057	1,099,086		סה"כ נכסים לא שוטפים
1,173,220	1,149,326		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			
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
43,024	44,621	13	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
41,306	24,825	14	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,178	2,485	6	חלויות שוטפות בגין חכירה
752	1,199	11	ספקים
11,166	-	24 ד' (3)	נגזרים פיננסיים
15,567	15,827	12	זכאים ויתרות זכות
113,993	88,957		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
343,384	312,370	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
143,544	119,055	14	אגרות חוב
43,580	42,844	6	התחייבות בגין חכירה
2,809	2,253		הכנסות מראש
83,904	92,056	15 א'	התחייבויות מסים נדחים
617,221	568,578		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
22,996	22,996	17	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
24,629	24,629		פרמיה על מניות
2,188	10,673		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(5,326)	(6,285)		קרנות הון
397,996	434,235		עודפים
(477)	(477)		בניכוי מניות באוצר
442,006	485,771		סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות החברה האם
-	6,020		זכויות שאינן מקנות שליטה
442,006	491,791		סה"כ הון
1,173,220	1,149,326		סה"כ התחייבויות והון

ליאור סום סמנכ"ל כספים	גבי בוגנים מנהל כללי	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	27 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------	-------------------------------	--

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,531	75,299	82,050	18,ב'8
27,475	57,213	3,442	ב'8
6,921	23,319	14,497	
97,927	155,831	99,989	
הכנסות			
דמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל			
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה			
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת			
השווי המאזני, נטו ממס			
הוצאות			
הוצאות תפעול וחשמל			
הוצאות הנהלה וכלליות			
11,864	12,992	13,212	19
6,353	7,698	9,725	20
18,217	20,690	22,937	
-	1,521	-	(1) 16
79,710	136,662	77,052	
רווח הפעלה			
הכנסות מימון			
הוצאות מימון			
הוצאות מימון, נטו			
5,860	2,712	6,814	א' 21
(16,204)	(22,041)	(30,914)	ב' 21
(10,344)	(19,329)	(24,100)	
69,366	117,333	52,952	
15,114	20,796	10,976	ב'15
54,252	96,537	41,976	
רווח לפני מסים על הכנסה			
מסים על הכנסה			
רווח נקי לשנה			
רווח נקי לתקופה המיוחס ל:			
בעלי מניות החברה האם			
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה			
54,252	96,537	42,239	
-	-	(263)	
54,252	96,537	41,976	
רווח כולל אחר:			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס			
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ			
חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות			
בשיטת השווי המאזני			
הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות			
המהוות פעילות חוץ			
(2,570)	624	3,557	
-	4,134	4,928	
-	(1,830)	(959)	
51,682	99,465	49,502	
רווח כולל לשנה			

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
(המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,682	99,465	49,765	רווח כולל לשנה מיוחס ל: בעלי מניות החברה האם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רווח כולל לשנה
-	-	(263)	
51,682	99,465	49,502	
2.41	4.28	1.87	22
22,553	22,553	22,553	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. רווח למניה בסיסי ומדולל הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (באלפים) בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות	
							אלפי ש"ח			
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996	יתרה ליום 1 בינואר 2023
41,976	(263)	42,239	-	42,239	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
7,526	-	7,526	-	-	(959)	-	8,485	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
49,502	(263)	49,765	-	42,239	(959)	-	8,485	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
6,283	6,283	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלוואה שניתנה על ידי בעלי זכויות מיעוט להלוואה הונית (ראה ביאור 27 א')
(6,000)	-	(6,000)	-	(6,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
491,791	6,020	485,771	(477)	434,235	(2,789)	(3,496)	10,673	24,629	22,996	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023
368,037	-	368,037	(477)	323,459	-	-	(2,570)	24,629	22,996	יתרה ליום 1 בינואר 2022
96,537	-	96,537	-	96,537	-	-	-	-	-	רווח כולל לשנה
2,928	-	2,928	-	-	-	-	4,758	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה
99,465	-	99,465	-	96,537	(1,830)	-	4,758	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
(3,496)	-	(3,496)	-	-	-	(3,496)	-	-	-	הכרה לראשונה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
(22,000)	-	(22,000)	-	(22,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022
329,355	-	329,355	(477)	282,207	-	-	-	24,629	22,996	יתרה ליום 1 בינואר 2021
51,682	-	51,682	-	54,252	-	-	(2,570)	-	-	רווח כולל לשנה
(13,000)	-	(13,000)	-	(13,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
368,037	-	368,037	(477)	323,459	-	-	(2,570)	24,629	22,996	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2021

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			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
54,252	96,537	41,976	רווח נקי לשנה
(6,921)	(23,319)	(14,497)	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים, נטו ממס
1,500	1,500	2,146	דיבידנד שנתקבל מהסדר משותף
(28,475)	(57,213)	(3,442)	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(4,905)	3,183	3,418	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
1,162	488	110	בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס
613	-	-	שערוך יתרות מזומנים במט"ח
-	(3,500)	-	מס ששולם בגין מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רו"ח
276	(34)	31	מע"מ ששולם בגין מלאי קרקעות
(4,107)	-	-	שחיקת (שערוך) פקדון ומקדמות לזמן ארוך
950	766	691	רווח משינוי תנאי הלוואה
60	133	436	הוצאות מימון שלא במזומן
2	-	-	פחת והפחתות
3,768	(2,820)	(8,468)	הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
257	556	336	שיערוך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך, נטו
12,274	14,914	9,321	הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
30,706	31,191	32,058	מסים נדחים, נטו
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(1,670)	(4,232)	1,032	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
-	(19,143)	-	גידול במלאי קרקעות
868	(726)	444	גידול (קיטון) בספקים
2,808	6,048	(296)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
2,006	(18,053)	1,180	
32,712	13,138	33,238	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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה			
(151,673)	(62,456)	(971)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(6,590)	(3,395)	-	החזר מס רכישה ומע"מ בגין השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,800)	(66,480)	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
-	(10,000)	-	השקעה בחברה מוחזקת
-	32,248	724	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
-	13,348	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
(1,517)	3,677	(913)	פרעון (הפקדה) לפקדון מוגבל
-	(1,171)	-	תשלום מס שבח בגין מימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(4,008)	-	(66,103)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(250)	-	(1,143)	רכישת רכוש קבוע
-	-	275	החזר על חשבון רכישת רכוש קבוע
111	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
32,474	131	42,644	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	9,264	(17,366)	תמורה (תשלום) ממימוש עסקאות הגנה
(613)	-	-	מס ששולם בגין מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רו"ח
(135,866)	(84,834)	(42,853)	מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון			
69,508	139,975	45,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים בניכוי הוצאות עסקה
(39,577)	(40,360)	(76,259)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(1,053)	(1,536)	(2,297)	פרעון התחייבות חכירה
148,295	-	-	תקבולים מהנפקת אג"ח (בניכוי הוצאות הנפקה)
(13,153)	-	(41,306)	פרעון אגרות חוב
(13,000)	(22,000)	(6,000)	דיבידנד ששולם
151,020	76,079	(80,862)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים

47,866	4,383	(90,477)	מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לתחילת השנה
--------	-------	----------	--

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

(1,162)	(488)	(110)	מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים מיועדים לסוף השנה
---------	-------	-------	--

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים			
12,695	13,135	30,982	תשלומי ריבית
180	315	1,459	תקבולי ריבית
1,975	3,704	2,523	תשלומי מסים, נטו

פעילות שלא במזומן
 דיבידנד מתחברה מוחזקת

-	-	1,250
---	---	-------

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

תיאור החברה

חברת דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "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, ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החל מיום 6 בנובמבר, 2022 החברה הינה חברה פרטית, מדווחת. ביום 29 בספטמבר, 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מהלך שינוי מבנה ומיזוג בקבוצה, הכולל את החברה, סינאל מלל פייווי בע"מ, דורסל החזקות בע"מ ("דורסל החזקות") ודורסל יעד מיזוג בע"מ. בהתאם, ביום 6 בנובמבר, 2022, הושלם מהלך שינוי המבנה והמיזוג האמור, באופן שהחל מאותו מועד, החברה הפכה להיות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאים של דורסל החזקות ומניותיה נמחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"). נוכח העובדה שאגרות החוב שהנפיקה החברה ממשיכות להיסחר בבורסה, החברה הפכה להיות חברה אגרות חוב, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט - 1999. כמו כן, בשרשור הסופי לא חל שינוי בבעל השליטה בחברה, מר גבי בוגנים.

החברה עוסקת בהקמה, פיתוח והשכרת נכסי נדל"ן. בבעלות החברה מבני משרדים תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה בישראל ובח"ל.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 כוללים גם את זכויות החברה בחברות המהוות עסקאות משותפות קרית יבנה בע"מ (להלן - "קרית יבנה") ו-LIMASSOL MALL Ltd בע"מ (להלן - "LIMASSOL MALL") וכן את זכויות החברה בחברות מאוחדות, תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ (להלן - "תורן"), דורסל בונדד בע"מ (לשעבר סטאר פורט בע"מ), Dorsel UK Ltd (להלן - "Dorsel UK 1"), Dorsel UK 1 Ltd (להלן - "Dorsel UK 1"), Dorsel UK 2 Ltd (להלן - "Dorsel UK 2"), Dorsel UK 3 Ltd (להלן - "Dorsel UK 3"), Dorsel UK 4 Ltd (להלן - "Dorsel UK 4"), ו-DORSEL & SHUNA Ltd.

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. יישום תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

ד. 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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של החברה. מטבע הפעילות של החברות באנגליה הינו ליש"ט ומטבע הפעילות של החברות בקפריסין הינו אירו.

(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 למעט:

- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".
- הפרשי שער בגין עסקאות שנועדו לגדר סיכונים במטבע חוץ מסוימים (באשר למדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושא עסקאות גידור ראה ביאור 24 ד' (3));

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות. יתרות בחשבונות בנק שהשימוש של הקבוצה בהן כפוף למגבלות חוזיות על ידי צד שלישי נכללות כחלק מהמזומנים ושווי המזומנים, אלא אם המגבלות מביאות לכך שאותן יתרות אינן עומדות בהגדרת מזומנים ושווי מזומנים. כאשר המגבלות החוזיות נמשכות מעבר ל- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח, סכומי המזומנים ושווי המזומנים המוגבלים מסווגים כנכסים בלתי שוטפים בדוח על המצב הכספי.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מזומנים ושווי מזומנים (המשך)

החברה מציגה יתרות כספיות שהופקדו לפני תום תקופת הדיווח בחשבון הבנק של החברה לרישומים לצורך פירעון של קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב שמועד פירעונם חל בסמוך לאחר מועד הדוחות הכספיים, במסגרת סעיף "מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפירעון אג"ח" בדוח על המצב הכספי שכן לא קיימת מגבלה חיצונית בנוגע לשימוש ביתרות אלה.

2. דוחות כספיים מאוחדים

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים או במועד הרכישה וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים או מועד הרכישה.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

3. צירופי עסקים

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו ומכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווי ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

בקביעה האם רכישה של חברת נכס או נכס נדל"ן מניב מהווה צירוף עסקים החברה רשאית ליישם את מבחן הריכוזיות לפיו אם למעשה כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מתרכז בנכס יחיד הניתן לזיהוי או בקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי, אזי לא מדובר על צירוף עסקים. בחירה האם ליישם את מבחן הריכוזיות או לא נעשית ביחס לכל עסקה או אירוע בנפרד.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הסדרים משותפים

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית, לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת.

הקבוצה מחזיקה בהסדרים משותפים מסוג "עסקה משותפת".

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה ביאור 2 (יא).

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

יא. 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 השבה שלהן חלה העלייה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. רכוש קבוע

הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע בהתאם למודל העלות אשר לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים. ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא"

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

שיעור פחת	אורך חיים שימושיים	
4-8	25	מבנים
6	16	ריהוט וציוד משרדי
33	3	מחשוב
15	6	כלי רכב
5	20	מתקנים פעילים לייצור חשמל

י.ג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה 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 אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה ולאחר מכן נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש, ככל שקיים, שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו".

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

י.ד. מלאי קרקעות

מלאי קרקעות כולל קרקעות אשר מוחזקות לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל (לאחר השלמת פיתוח והקמת המבנים על גבי הקרקע). עלות מלאי קרקעות כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון. לפרטים נוספים ראה ביאור 27 א'.

מלאי קרקעות נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים פיננסיים

(1) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(2) סיווג נכסים פיננסיים

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן.
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט מספר חריגים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים".

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 9.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים

- לגבי לקוחות וחייבים בגין חכירה, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך התבססות על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. נכסים פיננסיים (המשך)

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים (המשך)

- המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה הפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה הפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד. לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.
- לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.
- הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך.

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(ג) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

(ד) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כלשהם הנובעים משינויים בשווי ההגון מוכרים ברווח או הפסד.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

התחייבויות הפיננסיות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה (המשך)

(ד) התחייבויות פיננסיות: (המשך)

שינוי תנאים של התחייבויות פיננסיות

בעת שינוי תנאים של התחייבות פיננסית בוחנת הקבוצה האם שינוי תנאים זה מהווה "שינוי תנאים מהותי" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, על ידי בחינה כמותית ואיכותית.

ככל שלא מדובר על שינוי תנאים מהותי הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות לפי תזרימי המזומנים החדשים כשהם מהווים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי. השינוי בסכום החוב נזקף לרווח והפסד במועד שינוי התנאים.

ככל שמדובר על שינוי תנאים מהותי שינוי התנאים מטופל כנטילת חוב חדש באמצעות נפרעה יתרת החוב של הקבוצה למועד השינוי. בהתאם לכך, באותו מועד, גורעת הקבוצה את ההתחייבות הפיננסית בהתאם לתנאיה הקודמים, ומכירה בהתחייבות פיננסית חדשה על פי שווייה ההוגן לאותו מועד. ההפרש בין הערך בספרים של יתרת החוב ערב השינוי, לבין השווי ההוגן של ההתחייבות בהתאם לתנאים החדשים, מוכר כרווח או הפסד בדוח על הרווח או הפסד של הקבוצה. עלויות עסקה המיוחסות במישרין לשינוי התנאים, מוכרות אף הן בדוח על הרווח או הפסד.

יז. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

(א) כללי

הקבוצה עושה שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לנהל את החשיפות לשינויי שערי מטבע חוץ. הקבוצה רוכשת עסקאות אקדמה (Forward) על שערי מטבע. פריטים נוספים על הנגזרים בהם משתמשת הקבוצה ניתנים בביאור 24 ד' (3).

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שווייה ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לרווח או הפסד. עיתוי ההכרה ברווח או הפסד של שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו למטרת גידור, כאשר גידור זה הינו אפקטיבי ועונה לכל התנאים לקביעת יחסי גידור, מותנה באופי ובסוג הגידור, כמפורט בסעיף ב' להלן.

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

(ב) חשבונאות גידור

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים. הפריטים המוגדרים מיועדים כגידור השקעה נטו בפעילות חוץ. יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התייעוד, מזוהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, מהות הסיכון המגודר והאופן שבו הקבוצה בוחנת אם יחסי הגידור מקיימים את דרישות אפקטיביות הגידור (כולל הניתוח שלה של המקורות לחוסר אפקטיביות הגידור, כיצד היא קובעת את יחס הגידור (hedge ratio), מידת ההשפעה של סיכון האשראי על הקשר הכלכלי בין המכשיר המגדר לבין הפריט המגודר). בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי בקיזוז החשיפה לשינויים בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים בגין הסיכון המגודר על הפריט המגודר.

הגידור אפקטיבי כאשר יחסי הגידור עומדים בכל דרישות הגידור הבאות:

- קיים קשר כלכלי בין הפריט המגודר לבין המכשיר המגדר;

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור (המשך)

(ב) חשבונאות גידור (המשך)

- ההשפעה של סיכון אשראי אינה דומיננטית יותר משינויי השווי הנובעים מהקשר הכלכלי הזה; וכן
- יחס הגידור (hedge ratio) של יחסי הגידור הוא זהה ליחס הנובע מהכמות של הפריט המגודר שהקבוצה מגדרת בפועל והכמות של המכשיר המגדר שהקבוצה משתמשת בה בפועל כדי לגדר את הכמות האמורה של הפריט המגודר.

אם יחסי גידור מפסיקים לקיים את דרישת אפקטיביות הגידור המתייחסת ליחס הגידור, אך מטרת ניהול הסיכונים עבור יחסי הגידור שיועדו נותרת ללא שינוי, ישות תתאים את יחס הגידור של יחסי הגידור (איזון מחדש של הגידור) כך שהם יקיימו שוב את הקריטריונים המזכים. בעת איזון מחדש, חוסר אפקטיביות הגידור של יחסי הגידור נקבע ומוכר מייד ברווח או הפסד לפני תיאום יחסי הגידור. רווח או הפסד כלשהו מאיזון מחדש מוכר ברווח או הפסד.

החברה מיידעת לגידור את רכיב ה-SPOT הנובע מעסקאות אקדמה. אלמנט המחר העתידי מופרד והשפעת השינויים בו נזקפים לרווח או הפסד באופן שוטף.

סיווג המאזני של מכשירים מגדרים נקבע בהתאם ליתרת התקופה של יחסי הגידור בתום תקופת הדיווח. אם בתום תקופת הדיווח עולה יתרת תקופת יחסי הגידור על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי ככנס או כהתחייבות בלתי שוטפים. במידה ובתום תקופת הדיווח יתרת תקופת יחסי הגידור אינה עולה על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי ככנס או כהתחייבות שוטפים.

פעילות הגידור של הקבוצה כוללת את יחס הגידור הבא:

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ:

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור השקעה נטו בפעילות חוץ בגין עסקאות אקדמה שנלקחו באותו מטבע בו בוצעה ההשקעה.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. החלק האפקטיבי מסך השינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור השקעה נטו בפעילות חוץ מוכר ברווח הכולל האחר בסעיף "הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ" והחלק שאינו אפקטיבי מוכר ברווח או הפסד.

סכומים שנוקפו לרווח הכולל האחר מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש ההשקעה בפעילות החוץ וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

יח. הכרה בהכנסה

הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת, ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לארגן שאותם סחורות או שירותים יסופקו ע"י צד אחר, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו.

להלן סוגי ההכנסות בחברה:

(1) הכנסות מדמי שכירות

לחברה הכנסה מהשכרת מבנים לענף ההיי-טק, הלוגיסטיקה והתעשייה בישראל ובאנגליה. ההכנסה כאמור מוכרת לאורך תקופת השכירות. 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)

י.ח. הכרה בהכנסה (המשך)

(3) הכנסות מדמי ניהול

הכנסות מדמי ניהול מוכרות על פני תקופת השירות. החברה מכירה בהכנסות בגין מתן שירותי ניהול נכסים על בסיס ברוטו מאחר והיא פועלת כספק עיקרי בהתייחס לשירותים אלה.

(2) הכנסות ממכירת חשמל

הקבוצה בוחנת הכנסות מחשמל בהתאם לתקן IFRS 15 לעניין רישום ההכנסה מחשמל בברוטו או בנטו. בבניינים בהם החברה רוכשת חשמל במתח גבוה וממירה אותו למתח נמוך ההכנסה נרשמת בברוטו.

י.ט. חכירות

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה זו.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו. נכס זכות שימוש שמקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה, מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף הנדל"ן להשקעה.

החכרה על ידי הקבוצה

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

בעסקאות בהן הקבוצה הינה מחכיר ביניים (intermediate lessor), החכירה הראשית וחכירת המשנה מטופלות כחוזים נפרדים. חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית או תפעולית בהתייחס לנכס זכות שימוש הנובע מהחכירה הראשית.

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.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. 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 שנקפו ישירות להון.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. 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.

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז, כאשר לישות קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקזז 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 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 ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעה בחברה מוחזקת ככל שהחברה שולטת על מועד ההיפוך, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעה ולפתחה. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברה מוחזקת, ככל 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 ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

כא. סיווג ריבית, דיבידנדים ומיסים כל הכנסה ששולמו/שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כב. הסכמים לרכישת חשמל

החברה התקשרה במספר הסכמים לרכישת חשמל. הסכמים אלה אינם נכנסים לתחולת IFRS9 "מכשירים פיננסיים" מאחר ומדובר על הסכמים לרכישת פריט לא כספי (חשמל) כאשר המטרה של ההתקשרויות הינה לשם רכישה של הפריט הלא פיננסי ואין להם מאפיין של סילוק בנטו.

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

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

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

1. תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי. החברה יישמה את השלכות התיקון בדוחות כספיים אלה. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

2. תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

3. תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה" (בדבר מסים נדחים בגין נכסים והתחייבויות הנובעים מאותה עסקה)

התיקון מבהיר כי חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות הנובעים מהן, גורמות הן להפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס בסכומים שווים. לפיכך, יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים אלו. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו, לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתחייבות מסים נדחים הנובעים מ:

- נכסי זכות שימוש והתחייבויות בגין חכירה וכן
- התחייבות בגין פירוק ושיקום והתחייבויות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור.

ההשפעה המצטברת של יישום התיקון לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר כנגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים/ (רכיב אחר בהון לפי הצורך - לפרט) לאותו מועד. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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:

תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר. כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הונניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההונניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן. באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

הנהלת החברה אינה צופה השפעה מהותית של התיקון על דוחותיה הכספיים.

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

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

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.

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 2 יג' לעיל, 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 לפחות 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 תפעול. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

הקבוצה 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, 2023 מסתכם לסך של 914,300 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה ואילו של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מסתכם לסך של כ- 262,080 אלפי ש"ח (חלק החברה).

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

ביאור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף והלא שוטף

א. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	14,582	מניות (ראה ביאור 27 ב')
-	9,644	קרן כספית
-	175	חוזי אקדמה למטבע חוץ
1,823	-	קרנות נאמנות
<u>1,823</u>	<u>24,401</u>	

ב. לקוחות וחייבים אחרים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,283	2,915	לקוחות
200	174	לקוחות
<u>5,483</u>	<u>3,089</u>	הכנסות לקבל בגין דמי שכירות (ללא הצמדה)
544	1,554	חייבים אחרים
175	242	חברה קשורה
440	831	הוצאות מראש
170	238	מוסדות
<u>1,329</u>	<u>2,865</u>	אחרים
<u>6,812</u>	<u>5,954</u>	

ג. פקדון מוגבל בשימוש וחייבים אחרים לזמן ארוך

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,443	3,072	פקדונות משועבדים
3,500	3,770	מוסדות
3,516	3,342	הכנסות לקבל
-	60	חייבים אחרים
<u>13,459</u>	<u>10,244</u>	

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

ביאור 5 - פרטים נוספים על הרכוש השוטף והלא שוטף (המשך)

מזומנים ושווי מזומנים		ההרכב:
הרכב:		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
9,037	6,901	מזומנים ויתרות בבנקים
70,558	5,200	פיקדונות לזמן קצר (*)
79,595	12,101	
23,093	-	מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
102,688	12,101	סה"כ מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים בדוח תזרים

(*) הפקדונות בתאגידים בנקאיים אינם צמודים ונושאים ריבית שוטפת בשנת 2023 של 4.3%-
 4.5%.

ביאור 6 - התחייבויות פיננסיות

התחייבויות בגין חכירה		א.
התחייבויות בגין חכירה		
(1) דמי חכירה לשלם לחנ"י (ראה ביאור 8 ה' (9))		
שיעור היוון	אלפי ש"ח	
5.7%	2,134	שנה ראשונה - חלות שוטפת
	2,055	שנה שנייה
	1,976	שנה שלישית
	2,232	שנה רביעית
	31,848	שנה חמישית ואילך
	38,111	
	40,245	
(2) דמי חכירה לשלם עיריית טירת הכרמל (ראה ביאור 8 ה' (6))		
שיעור היוון	אלפי ש"ח	
5.5%	351	שנה ראשונה - חלות שוטפת
	371	שנה שנייה
	391	שנה שלישית
	413	שנה רביעית
	229	שנה חמישית ואילך
	1,404	
	1,755	

התחייבויות פיננסיות אחרות		ב.
התחייבויות פיננסיות אחרות		
ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,826	3,329	היוון תשלום דמי חכירה לרמ"י

לפרטים בדבר הסדרי חכירה ראה ביאור 8 ה'.

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

ביאור 7 - השקעה בחברות מוחזקות

פירוט החברות המוחזקות ע"י החברה

א. חברות מאוחדות

(1) להלן פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

שיעור זכויות הבעלות		מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקי עיקרי	תחום הפעילות	שם החברה הבת
2022	2023			
ליום 31 בדצמבר				
%	%			
100%	100%	ישראל	נדליין	תורן (1)
100%	100%	ישראל	נדליין	דורסל בונדד (2)
100%	100%	אנגליה	נדליין	(3) Dorsel UK
100%	100%	אנגליה	נדליין	(4) Dorsel UK 1
100%	100%	אנגליה	נדליין	(5) Dorsel UK 2
100%	100%	אנגליה	נדליין	(6) Dorsel UK 3
100%	100%	אנגליה	נדליין	(7) Dorsel UK 4
75%	75%	קפריסין	נדליין	DORSEL & SHUNA (8) Ltd

(1) חברת תורן, אשר בבעלותה מבנה אומגה בחיפה, מוחזקת במישרין בבעלות ובשליטה מלאים של החברה. לפרטים בדבר מבנה אומגה ראה ביאור 8' (6).

(2) חברת דורסל בונדד מוחזקת במישרין בבעלות ובשליטה מלאים של החברה. לדורסל בונדד זכויות הרשאה בשטח של כ- 47 דונם בעורף הנמל באשדוד. לפרטים נוספים בדבר זכויות ההרשאה ראה ביאור 8' (9).

(3) חברת Dorsel Uk Ltd אשר משמשת כחברת אחזקות לחברות הנכדות באנגליה, מוחזקת במישרין בבעלות ובשליטה מלאים של החברה.

(4) חברת Dorsel Uk 1 Ltd מוחזקת בשרשור בבעלות ובשליטה מלאים של החברה, בבעלותה מבנה Egham שבאנגליה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 8' (13).

(5) חברת Dorsel Uk 2 Ltd מוחזקת בשרשור בבעלות ובשליטה מלאים של החברה, בבעלותה מבנה Discovery Park שבאנגליה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 8' (14).

(6) חברת Dorsel Uk 3 Ltd מוחזקת בשרשור בבעלות ובשליטה מלאים של החברה, בבעלותה מבנה Quorum Business Park שבאנגליה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 8' (15).

(7) חברת Dorsel Uk 4 Ltd מוחזקת בשרשור בבעלות ובשליטה מלאים של החברה, בבעלותה מבנה NEXSUS שבאנגליה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 8' (16).

(8) חברת DORSEL & SHUNA Ltd מוחזקת במישרין בבעלות של 75% ע"י החברה, בבעלותה קרקע בקפריסין. לפרטים נוספים ראה ביאור 27 א'.

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

ביאור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הסדרים משותפים המהווים עסקאות משותפות ומטופלים לפי שיטת השווי המאזני

פירוט העסקאות המשותפות של הקבוצה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

שיעור זכויות הבעלות		ליום 31 בדצמבר		סוג ההשקעה	תחום פעילות	
2022	2023	2022	2023			
%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
50	50	118	-	שווי מאזני	-	המדע 5 (מחוסלת)
50	50	55,438	56,143	שווי מאזני	נדליין	קריית יבנה (*)
50	50	27,761	43,201	שווי מאזני	נדליין	LIMASSOL (2) MALL
50	50	39,580	41,769	הלוואה להסדר משותף	נדליין	LIMASSOL (2) MALL
		<u>122,897</u>	<u>141,113</u>			

(*) רווח מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 3,908 אלפי ש"ח, חלק הקבוצה 1,954 אלפי ש"ח.

(1) דיבידנדים שנתקבלו מעסקאות משותפות:

בשנת 2023 התקבלו מעסקאות משותפות דיבידנדים בסך 3,396 אלפי ש"ח, מתוך סכום זה התקבל 1,250 אלפי ש"ח כנגד פרעון הלוואה שהתקבלה מקרית יבנה (2022 : 1,500 אלפי ש"ח).

LIMASSOL MALL LTD (2)

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות חברת LIMASSOL MALL LTD (להלן - "LIMASSOL MALL"), יתר הזכויות מוחזקות על ידי ארי נדליין השקעות בע"מ (להלן - "אריי"), LIMASSOL MALL מחזיקה ב-83% מקבוצת חברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון").

מידע כספי תמציתי בגין LIMASSOL MALL:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,291	65,530	הכנסות (*)
1,109	2,474	הוצאות הנחלה וכלליות
695	1,248	הוצאות מכירה ושיווק
6,113	9,780	הוצאות תפעול
7,465	18,505	הוצאות מימון
11,325	2,985	הוצאות מס
34,244	27,002	רווח נקי לשנה
34,244	21,028	רווח לשנה מיוחס ל:
-	5,974	בעלי מניות החברה האם
34,244	27,002	בעלי מניות שאינן מקנות שליטה

(*) מתוך סכום זה, סך של 16,074 אלפי ש"ח, הינם בגין רווחי שערוד, (בשנת 2022 - 34,419 אלפי ש"ח הינם בגין רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים).

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

ביאור 7 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הסדרים משותפים המהווים עסקאות משותפות ומטופלים לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

LIMASSOL MALL LTD (2) (המשך)

מידע כספי תמציתי בגין LIMASSOL MALL (המשך)

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		רווח כולל אחר
		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס
		הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ מיוחס ל:
8,268	9,676	בעלי מניות החברה האם
-	2,015	בעלי מניות שאינן מקנות שליטה
42,512	38,693	רווח כולל לשנה
17,122	10,514	חלק הקבוצה ברווח הנקי
4,134	4,838	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר
34,422	27,768	נכסים שוטפים
399,826	464,070	נכסים לא שוטפים
20,043	29,567	התחייבויות שוטפות
329,633	339,007	התחייבויות לא שוטפות
		סכומים אלה כוללים את הנכסים וההתחייבויות הבאים:
11,141	21,965	מזומנים ושווי מזומנים
8,665	14,948	התחייבויות פיננסיות שוטפות (לא כולל ספקים וזכאים אחרים והפרשות)
297,673	300,901	התחייבויות פיננסיות בלתי שוטפות (לא כולל ספקים וזכאים אחרים והפרשות)
		נכסים נטו
84,571	123,264	
29,051	37,039	זכויות שאינן מקנות שליטה
27,760	43,201	חלק החברה בנכסים נטו המיוחס לבעלי מניות החברה האם
39,581	41,769	הלוואה להסדר משותף
67,341	84,970	סך הכל
67,341	84,970	ערכה בספרים של העסקה המשותפת

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

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
785,863	891,609	יתרה ליום 1 בינואר
5,150	971	תוספות במהלך השנה: השקעות לאחר מועד ההכרה הראשוני
60,701	-	רכישת נכסי נדל"ן להשקעה
(10,659)	-	סיווג לרכוש קבוע
(13,348)	-	גריעת נכסי נדל"ן להשקעה
1,830	16,409	קרו הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
62,072	5,311	התאמת שווי הוגן (ראה ביאור 10 להלן)
105,746	22,691	סה"כ תוספות
891,609	914,300	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,441	66,415	72,675	הכנסות שכירות ודמי ניהול מנדל"ן להשקעה
8,090	8,884	9,375	הכנסות ממכירת חשמל
32,486	62,072	5,311	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות בקשר להתחייבות חכירה (ראה ביאור 8 ה' (6) ו-8 ה' (9))
(4,011)	(4,419)	(1,367)	שערוך דמי היוון (ראה ביאור 6 ב') (*)
(1,000)	(440)	(502)	הוצאות מכירה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	(256)	-	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק דמי שכירות (ראה גם ביאור 19)
11,864	12,992	13,212	

(*) השערוך מוצג במסגרת רווח מהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ג. שוכרים עיקריים

להלן שוכרים עיקריים אשר הכנסות החברה מהם מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל הינן מעל 10%:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,447	7,998	8,274	שוכר א'
6,035	(*)	(*)	שוכר ב'
10,615	11,181	11,774	שוכר ג'
6,648	(*)	(*)	שוכר ד'

(*) בשנים 2022-2023 נמוך מ-10%.

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

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשד)

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

נכסי 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 מרצון, 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.

ה. מידע נוסף

(1) מבנה א' - המדע 2

▪ לחברה הסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל. לפי הסכם זה הוכרה 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' - המדע 6

▪ לחברה הסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל לפיו הוכרה 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.

▪ כמו כן, עוסקת החברה במכירת חשמל לדיירי המבנה, באמצעות רכישת חשמל במתח גבוה מחברת החשמל והמרתו בחדר הטרנספורמציה שבבעלותה לחשמל במתח נמוך.

(3) מבנה ג' - רח' היצירה רעננה

▪ הנכס בשטח של כ- 539 מ"ר, מאוכלס במלואו על ידי שני שוכרים.

(4) מבנה ד' - המדע 4

▪ לחברה הסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל לפיו הוכרה הקרקע לחברה לתקופה של 49 שנים החל מיום 7 בפברואר, 2008 ועד ליום 6 בפברואר, 2057.

▪ כמו כן, עוסקת החברה במכירת חשמל לדיירי המבנה, באמצעות רכישת חשמל במתח גבוה מחברת החשמל והמרתו בחדר הטרנספורמציה שבבעלותה לחשמל במתח נמוך.

(5) נכס באזור

▪ לחברה הסכם חכירה מהוון עם מינהל מקרקעי ישראל לפיו הוכרה הקרקע לחברה לתקופה של 50 שנים החל מיום 28 בפברואר, 1978.

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

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. מידע נוסף (המשך)

(6) בית אומגה

- מוחזק ע"י תורן, אשר בבעלותה זכויות חכירה מהוונות 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.
- כמו כן, עוסקת תורן ברכישת חשמל בצובר מחברת החשמל במתח גבוה, ממירה אותו בחדר הטרנספורמציה שבבעלותה לחשמל במתח נמוך ומשווקת את החשמל לשוכרים בנכס.
- למבנה אומגה מערכת סולארית בגג המבנה לצורך הפקת הכנסות מחשמל, המערכת החלה לפעול בחודש ינואר 2022.
- לתורן הסכם עם עיריית טירת הכרמל לפיו מוקצה לחברה חניון חיצוני ציבורי הגובל עם בנין אומגה, לתקופה של כ- 10 שנים עד ליום 10 ביולי, 2028, בהתאם לכך הכירה תורן בהתחייבות חכירה לעיריית טירת הכרמל לפי IFRS 16.
- החברה מפעילה את החניון האמור עבור חלק מדיירי הבנין וכן עבור לקוחות מזדמנים אשר חונים בחניון בשעות הפעילות.

(7) נכס בפתח תקווה

- לחברה זכויות במבנה בשטח רשום של 2,015 מ"ר, הממוקם באזור התעשייה של קריית אריה בפתח תקווה. המבנה הינו בן 3 קומות, בשטח כולל של 3,550 מ"ר המשמשים להשכרה למשרדים ותעשייה, בתוספת 640 מ"ר לא מקורים (מרפסת וגג).

(8) צ'ק סנטר, חיפה

- לחברה זכויות במבנה הבנוי על המקרקעין, בשטח בנוי כולל של כ- 15 אלף מ"ר, הממוקם ברחוב מרקוני 10, חיפה. המבנה הינו בן 4 קומות, וכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע, משרדים בשתי קומות וקומת חנייה.
- למבנה צ'ק סנטר מערכת סולארית בגג המבנה לצורך הפקת הכנסות מחשמל, המערכת החלה לפעול בחודש דצמבר 2021.

(9) מתחם נמל אשדוד

- מוחזק ע"י דורסל בונדד, אשר בבעלותה זכויות הרשאה בשטח של כ- 47 דונם בעורף הנמל באשדוד (להלן: "שטח ההרשאה"). במסגרת הסכם ההרשאה הוקנתה לדורסל בונדד הזכות לבצע שימוש נמלי (כהגדרת מונח זה בחוק רשות הספנות והנמלים, התשס"ד-2004) בשטח ההרשאה למשך תקופת ההרשאה שתסתיים בחודש יולי, 2037. שטח ההרשאה כולל מרכז לוגיסטי אשר מושכר בהרשאת משנה לחברה בתחום עמילות המכס וייבוא מטענים. ביתרת שטח ההרשאה (בשטח של כ-30 דונם) מתקיימת פעילות נמלית- לוגיסטית בענף ייבוא הרכב.
- במסגרת הטיפול החשבונאי בדורסל בונדד, הכירה החברה בנכס נדל"ן להשקעה לפי IAS 40 והתחייבות חכירה בהתאם ל- IFRS16.

(10) פרויקט מגדל בסר, פתח תקווה

- ביום 5 בפברואר, 2017 התקשרה החברה בהסכם שותפות במסגרת קבוצת רכישה, בפרויקט מגדל "B.S.R City" בן 28 קומות בפתח תקווה, לרכישת הקומה ה- 27 בשטח ברוטו של 1,321 מ"ר. הנכס נמסר לחברה בחודש מרץ 2022.
- ביום 28 ביולי, 2022, התקשרה החברה בהסכם מכר עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלת השליטה בה, למכירת 904 מ"ר מתוך 1,321 מ"ר. יתרת השטח (417 מ"ר) משמשת כמשרדי החברה ולפיכך סווגה לרכוש קבוע החל מחודש דצמבר 2022.

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

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. מידע נוסף (המשך)

(11) מבנה קרית יבנה

- מוחזק על ידי חברת קריית יבנה אשר 50% ממניותיה מוחזקות ע"י החברה. בבעלות קריית יבנה זכויות חכירה בבניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), בשטח בנוי כולל של 20,060 מ"ר, על פני מגרש בשטח של 18,180 מ"ר הממוקם ביבנה.

(12) כרמיאל

- החברה מחזיקה בזכויות בשטח כולל של כ- 2,558 מ"ר מתוך שטח של כ- 13,000 מ"ר בקניון הידוע כ"קניון כיכר העיר" בכרמיאל, הזכויות נרכשו מבנק מסחרי אשר החזיק בהן במסגרת מימוש שיעבוד.
- מצבו התחזוקתי של הקניון ירוד ביותר, חלק מהיחידות בו ריקות (לרבות אלו שנרכשו) ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה גובה דמי שכירות מהדיירים ביחידות שבבעלותה. תוכניות שטרם אושרו למתחם זה כוללות את הריסת הקניון ובניית מרכז מסחרי בשילוב מגורים ומשרדים במתחם, תוכנית כאמור תדרוש שינויי יעוד ושינויי בזכויות הבניה ביחס למצב הנוכחי.

(13) מבנה Egham, אנגליה

- מוחזק ע"י 1 Dorsel Uk אשר בבעלותה בניין משרדים בעיירה Egham שבמחוז Surrey באנגליה.
- בניין המשרדים, אשר נבנה בשנת 1998 (ושופץ לאחרונה בשנת 2014), מורכב מקומת קרקע ומשתי קומות משרדים בשטח בנוי כולל של 3,648 מ"ר, הבניין נבנה על מגרש בשטח של כ- 10 דונם, עליו גם 191 מקומות חניה. הבניין מושכר כולו לדייר יחיד והסכם השכירות הינו הסכם מסוג FRI, על פיו תחזוקת הבניין לרבות ביטוח המבנה הינה באחריות הדייר ועל חשבונו.

(14) מבנה Discovery Park, אנגליה

- מוחזק ע"י 2 Dorsel Uk אשר בבעלותה בניין המשלב תעשייה ומשרדים ב- Discovery Park ליד העיירה Sandwich שבמחוז Kent, אנגליה.
- הבניין, אשר נבנה בשנת 2018, מורכב משתי קומות משרדים, שטח אחסנה, מעבדות ופס ייצור הרכבות, בשטח בנוי כולל של כ- 4,366 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 11.5 דונם, עליו גם 119 מקומות חניה. הבניין מושכר כולו לדייר יחיד והסכם השכירות הינו הסכם מסוג FRI, על פיו תחזוקת הבניין לרבות ביטוח המבנה הינה באחריות הדייר ועל חשבונו.

(15) מבנה Quorum Business Park, אנגליה

- מוחזק ע"י 3 Dorsel Uk אשר בבעלותה בניין משרדים הממוקם בפארק הייטק בעיר ניוקאסל אנגליה. הזכויות הנרכשות הינן זכויות חכירה, עד שנת 2129.
- הבניין, נבנה בשנת 2008 והוא כולל 3 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ- 5,077 מ"ר, על מגרש בשטח של כ- 9.7 דונם, עליו גם 166 מקומות חניה. הבניין מושכר כולו לדייר יחיד והסכם השכירות הינו הסכם מסוג FRI, על פיו תחזוקת הבניין לרבות ביטוח המבנה הינה באחריות הדייר ועל חשבונו.

(16) מבנה NEXSUS, אנגליה

- מוחזק ע"י 4 Dorsel Uk אשר בבעלותה בניין משרדים הממוקם בפארק נקסוס בעיר Braintree שבאנגליה.
- הבניין נבנה בשנת 2021 והוא כולל קומת קרקע ו-2 קומות משרדים בשטח בנוי כולל של כ- 3,258 מ"ר על מגרש בשטח של כ- 18 דונם עליו גם 266 מקומות חניה. הבניין מושכר כולו לדייר יחיד והסכם השכירות הינו הסכם מסוג FRI, על פיו תחזוקת הבניין לרבות ביטוח המבנה הינה באחריות הדייר ועל חשבונו.

(17) קניון MY MALL, קפריסין- לפרטים ראה ביאור 7 ב' (2) לעיל.

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

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך)

1. דמי חכירה לקבל

הסדרי חכירה תפעולית

דמי חכירה מינימליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,642	71,169
57,204	60,646
46,291	49,084
42,674	34,620
118,013	133,602
<u>332,824</u>	<u>349,121</u>

בשנה הראשונה
 בשנה השנייה
 בשנה השלישית
 בשנה הרביעית
 שנה חמישית ואילך

(*) לא כולל חלקה של החברה בהסדרים משותפים

2. **שיעבודים** – ראה ביאור 16 (2) להלן.

3. **הרכב נכסי הנדל"ן להשקעה לפי אזור גיאוגרפי**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
709,061	730,376
182,548	183,924
<u>891,609</u>	<u>914,300</u>

ישראל
 אנגליה

4. **התאמת שווי הוגן לצרכים חשבונאיים**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
178,500	185,700
2,021	1,756
<u>2,021</u>	<u>1,756</u>
<u>180,521</u>	<u>187,456</u>

נכס בית אומגה

הערכת שווי הוגן שנתקבלה
 התאמות:
 התאמות בגין חכירה שהוכרה
 סה"כ התאמות

שווי הוגן לצרכים חשבונאיים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
39,973	38,445
(3,500)	(3,265)
<u>(3,500)</u>	<u>(3,265)</u>
<u>35,473</u>	<u>35,180</u>

נכס Quorum Business Park

הערכת שווי הוגן שנתקבלה
 התאמות:
 התאמות בגין מיצוע דמי שכירות
 סה"כ התאמות

שווי הוגן לצרכים חשבונאיים

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

ביאור 9 - רכוש קבוע

הרכב ותנועה 2023:

סה"כ אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות ציוד וריהוט אלפי ש"ח	קרקע ומבנים אלפי ש"ח	
10,945	1,536	250	36	9,123	עלות
(275)	-	-	-	(275)	ליום 1 בינואר, 2023
1,143	-	1,030	19	94	גריעות
11,813	1,536	1,280	55	8,942	תוספות בשנת החשבון
					ליום 31 בדצמבר, 2023
232	110	101	21	-	פחת שנצבר
442	67	61	1	313	ליום 1 בינואר, 2023
674	177	162	22	313	תוספות בשנת החשבון
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
11,139	1,359	1,118	33	8,629	עלות מופחתת ליום
					31 בדצמבר, 2023

הרכב ותנועה 2022:

סה"כ אלפי ש"ח	מתקנים סולאריים אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	מכונות ציוד וריהוט אלפי ש"ח	קרקע ומבנים אלפי ש"ח	
286	-	250	36	-	עלות
9,123	-	-	-	9,123	ליום 1 בינואר, 2022
1,536	1,536	-	-	-	מעבר מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
10,945	1,536	250	36	9,123	תוספות בשנת החשבון
					ליום 31 בדצמבר, 2022
99	-	79	20	-	פחת שנצבר
133	110	22	1	-	ליום 1 בינואר, 2022
232	110	101	21	-	תוספות בשנת החשבון
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
10,713	1,426	149	15	9,123	עלות מופחתת ליום
					31 בדצמבר, 2022

ביאור 10 - 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.

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

ביאור 10 - שווי הוגן (המשך)

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

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר			
2022			2023			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
רמה 1	רמה 2	רמה 3	רמה 1	רמה 2	רמה 3	
1,823	-	-	24,226	-	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	(11,166)	-	-	-	175	חוזי אקדמה למטבע חוץ
-	-	428,421	-	-	446,914	נדלי"ן להשקעה להיי-טק
-	60,293	279,910	-	3,085	346,044	נדלי"ן להשקעה למשרדים (*)
-	-	122,985	-	-	118,257	נדלי"ן להשקעה לתעשייה ומרכז לוגיסטי
<u>1,823</u>	<u>49,127</u>	<u>831,316</u>	<u>24,226</u>	<u>3,085</u>	<u>911,390</u>	סה"כ

(*) כולל נכס בכרמיאל וקומה במבנה צ'ק סנטר המשמשים למסחר.

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

(1) תנועה בנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי רמה 3

סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים (*)	היי-טק	חוזי אקדמה במטבע חוץ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
831,316	122,985	279,910	428,421	-	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
971	48	183	740	175	שינויים במהלך השנה:
57,208	-	57,208	-	-	השקעות מיון מרמה 2
16,409	-	16,409	-	-	התאמות שנוקפו לקרן הון
5,486	(4,776)	(7,666)	17,753	175	התאמות שנרשמו כנגד שערות הנכסים שטרם מומשו
<u>911,390</u>	<u>118,257</u>	<u>346,044</u>	<u>446,914</u>	<u>175</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) כולל נכס בכרמיאל וקומה במבנה צ'ק סנטר המשמשים למסחר.

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

ביאור 10 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

(1) תנועה בנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי רמה 3 (המשך)

סה"כ	תעשייה ומרכז לוגיסטי	משרדים (*)	היי-טק	חוזי אקדמה במטבע חוץ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
637,129	113,712	142,460	377,548	3,409	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,413	65	470	878	-	שינויים במהלך השנה:
(1,536)	-	(695)	(841)	-	השקעות
(3,409)	-	-	-	(3,409)	מיון לרכוש קבוע
134,500	-	134,500	-	-	העברות מחוץ לרמה 3
894	-	894	-	-	העברות לתוך רמה 3
62,325	9,208	2,281	50,836	-	התאמות שנוקפו לקרן הון
831,316	122,985	279,910	428,421	-	התאמות שנרשמו כנגד שערות הנכסים שטרם מומשו
					יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) כולל נכס בכרמיאל וקומה במבנה צ'ק סנטר המשמשים למסחר.

(2) פרטים נוספים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 2 ורמה 3

2023	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	תיאור המכשיר הנמדד
564-757 ש"ח 8,627-10,401 ש"ח 7%-9.1% 97%	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה	היוון הכנסות	446,914	היי-טק
360-1,572 ש"ח 5,706-18,300 ש"ח 6.51%-10.5% 97%	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה	היוון הכנסות	349,129	משרדים (*)
206-581 ש"ח 1,800-5,254 ש"ח 6.5%-7% 100%	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה	היוון הכנסות	118,257	תעשייה ומרכז לוגיסטי

(*) אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה ואומדן שווי למ"ר במבנים באנגליה אשר מסווגים תחת משרדים כוללים דמי שכירות בגין חניה, בשונה משאר המבנים, נתון אשר מגדיל את אומדן השווי למ"ר.

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

ביאור 10 - שווי הוגן (המשך)

ב. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

(2) פרטים נוספים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 2 ורמה 3- המשך

2022	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	תיאור המכשיר הנמדד
531-713 ש"ח 7,579-9,520 ש"ח 6.75%-9% 98%	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה	היוון הכנסות	428,421	היי-טק
328-1,422 ש"ח 5,887-17,587 ש"ח 5.7%-9.5% 96%	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה	היוון הכנסות (**)	340,203	משרדים (*)
208-585 ש"ח 1,905-5,381 ש"ח 6.5%-7% 100%	אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה אומדן שווי למ"ר שיעור ההיוון שיעור תפוסה	היוון הכנסות	122,985	תעשייה ומרכז לוגיסטי

(*) אומדן דמי שכירות למ"ר לשנה ואומדן שווי למ"ר במבנים באנגליה אשר מסווגים תחת משרדים כוללים דמי שכירות בגין חניה, בשונה משאר המבנים, נתון אשר מגדיל את אומדן השווי למ"ר.

(**) למעט מבנה בסר פתח תקווה שהוערך לפי שיטת ההשוואה.

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 על פי רמה 2 ורמה 3

השפעה משמעותית על מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	הנתון שאינו נצפה המשמעותי אשר שימש בקביעת השווי ההוגן
כאשר תחול ירידה של 0.2% בשיעור ההיוון, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בסך 22,697 אלפי ש"ח. כאשר תחול עלייה של 0.2% בשיעור ההיוון, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בסך 21,008 אלפי ש"ח.	שיעור היוון
כאשר תחול עלייה של 2% ברווח התפעולי הנקי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בסך 18,031 אלפי ש"ח. כאשר תחול ירידה של 2% ברווח התפעולי הנקי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בסך 17,830 אלפי ש"ח.	רווח תפעולי נקי (NOI)
כאשר תחול ירידה של 2% בשיעור התפוסה הצפוי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יקטן בסך 3,518 אלפי ש"ח (התחשיב בוצע תחת ההנחה כי לשטחים הפנויים ינתן שווי באופן בו ניתן כיום בשומות החברה, תוך שימוש בדמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מזה של השטחים המאוכלסים למעט נכס מתחם נמל אשדוד) כאשר תחול עלייה של 2% בשיעור התפוסה הצפוי, השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה יגדל בסך 485 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 ד' וביאור 2 י'.

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

ביאור 11 - ספקים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
752	1,199
<u>752</u>	<u>1,199</u>

חשבונות פתוחים

ביאור 12 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,051	3,085
4,205	4,934
2,808	3,622
974	961
636	-
4,893	3,225
<u>15,567</u>	<u>15,827</u>

הוצאות לשלם
שכר דירה מראש
מוסדות
זכאים שונים
חברה קשורה
ריבית לשלם

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

ביאור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. כללי

נטילת הלוואות מהותיות ממוסדות בנקאיים

אמות מידה פיננסיות	יתרה משוערכת ליום 31 בדצמבר		סכום מקורי	תנאי הריבית	שעבודים/בטחונות	תנאי פירעון	המלווה	התאגיד הלווה
	2022	2023						
	אלפי ש"ח							
-	56,062	51,481	70 מיליון ש"ח	פריים + 0.4%		48 תשלומים רבעוניים, החל מיום 17 ביוני, 2020	בנק א'	דורסל
-	24,378	20,626	30 מיליון ש"ח	2.55% קבועה	שעבודים קבועים ללא הגבלה בסכום על מבנה א' – המדע 2 ומבנה ב' – המדע 6 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם.	32 תשלומים רבעוניים, החל מיום 30 בספטמבר, 2021.	בנק א'	דורסל
-	25,019	-	25 מיליון ש"ח	פריים + 0.85%		שולם ביום 18 בדצמבר, 2023	בנק א'	דורסל
-	-	30,000	30 מיליון ש"ח	פריים + 0.95%		28 תשלומים רבעוניים, החל מיום 1 בינואר, 2024	בנק א'	דורסל
יחס שירות חוב (דמי שכירות לתשלומי ריבית וקרן) לתקופה לא יפחת מ 150%.	33,886	34,888	8.5 מיליון פאונד	3.12%	שעבוד מבנה Egham והסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו	20 תשלומים רבעוניים והיתרה בסוף התקופה, החל מיום 26 במאי, 2021	בנק ד'	Dorsel Uk 1
יחס כיסוי ריבית (דמי שכירות לתשלומי ריבית) לתקופה לא יפחת מ- 300%.								
LTV (יחס יתרת האשראי לשווי הנכס) לא תעלה על 55% (*).								

נכון לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2022 חברות הקבוצה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו. (* לטובת עמידה באמות המידה כאמור, הפקידה חברה נכדה 1 Dorsel UK בפקדון משועבד סך של 500 אלפי ליש"ט).

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

ביאור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

א. כללי (המשך)

נטילת הלוואות מהותיות ממוסדות בנקאיים (המשך)

אמות מידה פיננסיות	יתרה משוערכת ליום 31 בדצמבר		סכום מקורי	תנאי הריבית	שעבודים/ בטחונות	תנאי פירעון	המלווה	התאגיד הלווה
	2022	2023						
	אלפי ש"ח							
ה-NOI של תורן לא יפחת מ-9 מיליון ש"ח בכל שני חציונים שנתיים עוקבים. יחס יתרת אשראי של תורן ל-NOI לא יעלה על 9.5.	15,879	13,385	40 מיליון ש"ח	פריים + 0.55%		תשלומים חודשיים למשך 12 שנים החל מיום 10 ביולי, 2015	בנק ב'	תורן
	6,888	4,384	25 מיליון ש"ח	3.5% קבועה שקלית	בית אומגה	תשלומים חודשיים למשך 10 שנים החל מיום 10 ביולי, 2015	בנק ב'	תורן
	4,655	3,675 ^(*)	10.5 מיליון ש"ח	פריים + 1.05%	והסכמי	תשלומים רבעוניים למשך 8 שנים החל מיום 1 באפריל, 2018	בנק ב'	תורן
	4,628	3,306	10.5 מיליון ש"ח	3.05% קבועה שקלית	השכירות	תשלומים רבעוניים למשך 8 שנים החל מיום 1 באפריל, 2018	בנק ב'	תורן
	32,389	29,492	41 מיליון ש"ח	פריים + 0.55%	שנחתמו בקשר אליו.	תשלומים רבעוניים למשך 8 שנים החל מיום 27 בינואר, 2023	בנק ב'	תורן
	40,027	36,280 ^(*)	40 מיליון ש"ח	פריים + 1.4%		תשלומים חודשיים למשך 10 שנים החל מיום 31 בינואר, 2022	בנק ב'	תורן
	-	7,000 ^(*)	7 מיליון ש"ח	פריים + 1%		תשלומים חודשיים למשך 10 שנים החל מיום 31 בינואר, 2024	בנק ב'	תורן
הרווח התפעולי של דורסל בונדד כהגדרתו- ההפרש בין הכנסות השכירות והוצאות דמי אחזקה ותפעול, לא יפחת מ 10 מיליון ש"ח בשנה, כמו כן יחס האשראי הבנקאי לרווח התפעולי כהגדרתו לא יעלה על 6.	23,091	21,665	30 מיליון ש"ח	פריים + 0.62%	דורסל בונדד והסכמי	תשלומים רבעוניים למשך 12 שנים החל מיום 1 ביולי, 2019	בנק ב'	דורסל בונדד
	22,761	20,908	30 מיליון ש"ח	פריים + 0.55%	השכירות שנחתמו בקשר אליו	תשלומים רבעוניים למשך 12 שנים החל מיום 1 ביולי, 2019	בנק ב'	דורסל בונדד

נכון לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 חברות הקבוצה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

^(*) ההלוואה נפרעה לאחר תאריך המאזן בפרעון מוקדם, ראה ביאור 27 ח'.

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

ביאור 13 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		שיעור ריבית שנתית	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		31/12/23	
2022	2023	2022	2023	2022	2023	%	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
272	-	-	-	272	-	4.5	בנקים:
249,917	232,360	219,744	200,523	30,173	31,837	7.02	הלוואות:
47,908	31,718	37,596	21,406	10,312	10,312	2.54	בהצמדה למדד
32,530	34,519	30,835	32,671	1,695	1,848	3.12	ללא הצמדה בריבית משתנה
54,531	58,394	53,959	57,770	572	624	7.64	ללא הצמדה בריבית קבועה
1,250	-	1,250	-	-	-	3.5	הלוואה במטבע ליש"ט בריבית קבועה
386,408	356,991	343,384	312,370	43,024	44,621		הלוואה במטבע ליש"ט בריבית משתנה
							הלוואה מהסדר משותף
							סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ג. מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2023

אלפי ש"ח
44,621
42,854
66,935
90,520
30,310
81,751
312,370
356,991

שנה ראשונה - חלות שוטפת

שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

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

ביאור 14 - אגרות חוב

א. אגרות חוב (סדרה ג')

(1) ביום 10 בנובמבר, 2016, הנפיקה החברה 66,125 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כספית נטו של 65,287 אלפי ש"ח ובריבית של 3.5%. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של 838 אלפי ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר, 2023 היו מדורגות אגרות החוב (סדרה ג') על ידי חברת הדירוג סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ בדירוג ilA- וביום 19 בפברואר, 2024 הודיעה מעלות על העלאת הדירוג ל-ilA. להלן מידע בדבר אגרות החוב (סדרה ג') ליום 31 בדצמבר, 2023:

תנאי אגרות החוב			סך החוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	תאגיד לווה
לוח הסילוקין	מנגנון הצמדה	ריבית		
יתרת הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון בתשלום אחד כדלקמן: סך השווה לשיעור של 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'), ישולם ביום 31 בדצמבר, 2024.	ללא הצמדה	שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ג') שנקבע במכרז הינו 3.5%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בשני תשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר, של שנת 2024 כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר, 2024. ריבית אפקטיבית 3.78%.	9,865	החברה

(2) אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטחונית, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל רכושה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שהתקבלה באסיפה, ברוב של המחזיקים המשתתפים באסיפה בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') המיצג בהצבעה, למעט הנמנעים.

(3) התניות פיננסיות

החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן, תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 130 מיליון ש"ח לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה וההון העצמי כאמור יפחת מ- 150 מיליון ש"ח במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 סך ההון העצמי המאוחד (בניכוי זכויות מיעוט) הינו 486 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, 2023 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו הינו 49%.

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

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב (סדרה ג') (המשך)

(3) התניות פיננסיות (המשך)

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 10 לפירעון מוקדם, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 8.5 במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA הינו 6.1.

ד. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ- 13% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 20% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 יחס ההון העצמי המאוחד של החברה לסך מאזן הינו 42%.

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.

ב. אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 6 ביולי, 2021, הנפיקה החברה 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), בתמורה כספית נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך 1,705 אלפי ש"ח), בסך 148,295 אלפי ש"ח ובריבית נקובה של 2.41% (בריבית אפקטיבית בשיעור 2.64%). עד ליום 31 בדצמבר, 2023 היו מדורגות אגרות החוב (סדרה ג') על ידי חברת הדירוג סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ בדירוג ilA- וביום 19 בפברואר, 2024 הודיעה מעלות על העלאת הדירוג ל- ilA. להלן מידע בדבר אגרות החוב (סדרה ד'):

תנאי אגרות החוב		סך החוב ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח)	תאגיד לווה
לוח הסילוקין	מנגנון הצמדה		
הקרן תיפרע ב-6 תשלומים לא שווים בשנים 2024-2028: 10% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ביום 31 בדצמבר, 2024; 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בשנים 2025-2028.	ללא הצמדה	135,000	החברה

(1) אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטחונות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. יצוין כי החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל רכושה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שהתקבלה באסיפה, שנכחו בה המחזיקים בעצמם, או על ידי באי כוחם, 50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה

המחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות 20% מן היתרה האמורה, ושנתקבלה ברוב של המחזיקים המשתתפים באסיפה 2/3 לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים.

ב. אגרות חוב (סדרה ד') (המשך)

(2) התניות פיננסיות

החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') לא נפרעו במלואן, תעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות:

א. ההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 220 מיליון ש"ח לפירעון מיידי, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 250 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 סך ההון העצמי המאוחד (בניכוי זכויות מיעוט) הינו 486 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 מיידי, 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, 2023 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו הינו 49%.

ג. יחס חוב פיננסי נטו ל-NOI (NOI - כל ההכנסות התפעוליות של החברה למעט שינויים בשווי ההוגן שנזקפו לרווח והפסד בניכוי הוצאות תפעוליות ובניכוי הוצאות שהם תוצאה של יישום תקן IFRS 16), לא יעלה על 13.5 לפירעון מיידי, במשך תקופה של שלושה רבעונים ומעלה, היה והיחס האמור יעלה על 12, במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 היחס בין החוב הפיננסי ל- NOI הינו 7.3.

ד. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן, לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 יחס ההון העצמי המאוחד של החברה לסך מאזן הינו 42%.

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.

ג. ביום 19 בפברואר, 2024 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ דוחות דירוג, אשר כללו, בין היתר, העלאת דירוג ל ilA של אגרות החוב (סדרה ג' ו- ד' בהתאמה) של החברה, עם תחזית דירוג יציבה.

ד. ביום 20 במרץ, 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה לאגרות החוב סדרה ג' וסדרה ד' של החברה בתמורה כוללת שלא תעלה על 20 מיליון ש"ח. הרכישות תבוצענה מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה בהתאם להזדמנויות בשוק. אישור התכנית אינו גורם להפרת אמות המידה הפיננסיות בהם התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, וכן אינו גורע מיכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון. ככל שינבע לחברה רווח הון בגין הרווחים שיווצרו כתוצאה מהרכישה, הוא יהיה כפוף לדיני המס בישראל. תוקפה של התוכנית האמורה פג ביום 31 בדצמבר, 2023.

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

ביאור 14 - אגרות חוב (המשך)

ה. מועדי פירעון אגרות החוב (סדרה ג' ו-ד') ליום 31 בדצמבר 2023

אלפי ש"ח
24,825
30,000
30,000
30,000
30,000
120,000
144,825

שנה ראשונה - חלות שוטפת

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

ביאור 15 - 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 אלפי ש"ח	הפרשים בעיתוי הכנסות והוצאות אלפי ש"ח	
66,754	(2,910)	69,013	651	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
14,914	674	17,326	(3,086)	תנועה בתקופת החשבון - מול רווח או הפסד
81,668	(2,236)	86,339	(2,435)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
9,321	619	7,114	1,588	תנועה בתקופת החשבון - מול רווח או הפסד
(550)	-	-	(550)	מול רווח כולל אחר
90,439	(1,617)	93,453	(1,397)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

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

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשך)

א. יתרות מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
83,904	92,056
2,236	1,617

התחייבויות לא שוטפות – התחייבויות מסים נדחים
 נכסים לא שוטפים-נכסי מיסים נדחים

ב. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח על הרווח או הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,044	5,875	1,952
(204)	7	(297)
12,274	14,914	9,321
15,114	20,796	10,976

מסים שוטפים
 מסים בגין שנים קודמות
 מסים נדחים

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		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
69,366	117,333	52,952
23%	23%	23%
15,954	26,987	12,179
(1,592)	(5,340)	(3,334)
(100)	-	130
(331)	(43)	3,111
2,047	(210)	-
(665)	(1,494)	(826)
(204)	7	(297)
5	889	13
(840)	(6,191)	(1,203)
15,114	20,796	10,976

סה"כ רווח לפני מסים על הכנסה

שיעור מס סטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חסכון) במס בגין:

חלק החברה ברווחים לאחר מס של הסדרים משותפים

השפעת שיעור מס שונה בפעילות בחו"ל
 הפרשי עיתוי והפסדים לצרכי מס שלא נוצרו בגינם מסים נדחים

השפעת הוצאות רכישת נכסי נדל"ן ושערוך שלא נוצרו בגין נכסי מס נדחה

השפעת השינוי בשיעור המדד
 מיסים שנים קודמות

אחרות

סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

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

ביאור 15 - מסים על הכנסה (המשד)

ד. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
85	600
<u>2,518</u>	<u>2,609</u>

נכסי מסים שוטפים
 התחייבות מס שוטפות

יתרות מסים שוטפים צמודים לשינויים במדד ונושאים ריבית.

ה. מידע נוסף

- (1) לחברה שומות הנחשבות כסופיות על פי דין עד וכולל שנת המס 2018.
- (2) הכנסות מדמי שכירות מדווחות לצרכי מס הכנסה על בסיס תקבולי שכר דירה במועד קבלתם.
- (3) שיעור המס שחל על הכנסות החברות בישראל הינו 23%.
- (4) שיעור המס שחל על החברות הבנות באנגליה הינו 25%.
- (5) שיעור המס שחל על החברות בקפריסין המוחזקות על ידי LIMASSOL MALL עומד על 12.5%, ועל רווחי הון 25%.
- (6) לפרטים בדבר שומת מס בחברת הבת תורן ראה ביאור 27 ו'

ביאור 16 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

(1) התחייבויות תלויות

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 אין לקבוצה התחייבויות תלויות פרט לאמור בביאור 27 ג'.

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

ביאור 16 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים (המשך)

(2) שעבודים

- א.** שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנק ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות הנובעות לחברה מנכסי המדע 2 והמדע 6 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם.
- ב.** פיקדון בנקאי משועבד בסך של כ-3 מיליון ש"ח לטובת הבטחת הלוואה שהובטחה בעבר ע"י נכס שנמכר.
- ג.** שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות הקיימות לחברת תורן ע"פ חוזה חכירה מהוון שנחתם בין תורן לבין מינהל מקרקעי ישראל בקשר למבנה אומגה. שעבודים צפים על פירות הנכס, שעבוד קבוע ומשכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך שעבוד לזכות הבנק.
- ד.** שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק של כל הזכות הנובעת לחברה מרכישת הנכס בפתח תקווה, לרבות הזכות הנובעת מהסכם המכר ומהסכם השכירות.
- ה.** שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות הקיימות לחברת דורסל בונדד והסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו.
- ו.** שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הזכויות הקיימות לחברות Dorsel UK 2, Dorsel UK 1, Dorsel UK 3 ו-1, Dorsel UK 4 והסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם.

(*) יתרת ההלוואות אשר בגינן משועבדים נכסי החברה שלעיל, הינה 356,991 אלפי ש"ח.

(*) השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן המשועבדים הינו 706,770 אלפי ש"ח.

ביאור 17 - הון מניות

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

<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>		<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>		
<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
22,765,600	100,000,000	22,765,600	100,000,000	כמות מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א בניכוי מניות באוצר
212,136	-	212,136	-	
<u>22,553,464</u>	<u>100,000,000</u>	<u>22,553,464</u>	<u>100,000,000</u>	

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

ביאור 17 - הון מניות (המשך)

ב. חלוקות דיבידנד

- (1) ביום 20 במרץ, 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 5 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 12 באפריל, 2022.
- (2) ביום 13 ביולי, 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 3 באוגוסט, 2022.
- (3) ביום 27 בנובמבר, 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 11 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 20 בדצמבר, 2022.
- (4) ביום 27 באוגוסט, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם בתאריך 4 בספטמבר, 2023.
- (* ראה ביאור 14 א' ו-14 ב' בדבר התניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב של החברה.

ביאור 18 - הכנסות

פיצול הכנסות מדמי שכירות, דמי ניהול ומכירת חשמל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
59,164	62,933	67,362
4,367	12,366	14,688
<u>63,531</u>	<u>75,299</u>	<u>82,050</u>

לפי אזור גיאוגרפי
 ישראל
 אנגליה

ביאור 19 - הוצאות תפעול

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,236	4,926	5,164
6,496	7,404	7,666
132	662	382
<u>11,864</u>	<u>12,992</u>	<u>13,212</u>

אחזקת מבנים
 חשמל
 מסים ואחרות

ביאור 20 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,027	42	1,623
(900)	(1,080)	(1,700)
493	562	505
1,028	1,647	1,434
224	270	380
3,150	5,213	5,852
1,331	1,044	1,631
<u>6,353</u>	<u>7,698</u>	<u>9,725</u>

דמי ניהול (*)
 הכנסות דמי ניהול מהסדר משותף
 שכר דירקטורים
 שירותים מקצועיים
 ביטוחים
 שכר עבודה ורכב
 אחרות

(*) בשנים 2021, 2022 ו-2023 שולמו לחברת סינאל מלל פיווי בע"מ סכומים בסך של 1,027 אלפי ש"ח, 42 אלפי ש"ח ו-58 אלפי ש"ח בהתאמה. בשנת 2023 שולם לחברת דורסל החזקות בע"מ סך של 1,565 אלפי ש"ח.

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

ביאור 21 - א. הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,829	2,874
4,107	-	-
1,753	883	2,459
-	-	1,481
5,860	2,712	6,814

הכנסות ריבית מהלוואות להסדר משותף (ראה ביאור 7 ב')
הכנסות ריבית כתוצאה משינוי תנאי הלוואה, נטו שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים וריבית מפקדונות ואחרות
הכנסות הפרשי שער, נטו בניכוי השפעת עסקאות הגנה

ב. הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,881	12,736	23,903
2,439	1,729	-
2,109	2,283	2,405
3,775	5,293	4,606
17,204	22,041	30,914

הוצאות ריבית ושיערוך בגין הלוואות זמן ארוך ואחרות
הוצאות הפרשי שער, נטו בניכוי השפעת עסקאות הגנה
הוצאות מימון בגין הסכמי חכירה מול חנ"י ומול עיריית טירת הכרמל (ראה ביאור 8 ה' (6) ו-8 ה' (9))
הוצאות ריבית ושיערוך בגין אגרות חוב

ביאור 22 - רווח למניה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,252	96,537	42,239

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
22,553	22,553	22,553

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 23 - דיווח מגזרי

א. כללי

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מיקום גאוגרפי. מקבל ההחלטות התפעולי הראשי סוקר את תוצאות המגזרים כשהם כוללים את הרווח התפעולי וכן הוצאות הנהלה וכלליות, הכנסות אחרות ועליית (ירידת) ערך נדליין להשקעה. לקבוצה שלושה מגזרי פעילות.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה:

מגזר השכרת נכסים בישראל - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנים להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומכירת חשמל בישראל.

מגזר השכרת נכסים באנגליה - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבני משרדים באנגליה.

מגזר השכרת נכסים בקפריסין - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנה מסחר בקפריסין באמצעות חברה מוחזקת בשליטה משותפת. כמו כן בנכסי המגזר נכלל גם מלאי קרקעות.

נתוני המגזרים כוללים גם את מלוא (100%) פעילותן וכן את הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ומבוטלות בטור התאמות.

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מאחד	התאמות	השכרת נכסים בקפריסין	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					הכנסות
82,050	(63,891)	49,456	14,688	81,797	מלקוחות חיצוניים
-	-	-	-	-	בין מגזריות
<u>82,050</u>	<u>(63,891)</u>	<u>49,456</u>	<u>14,688</u>	<u>81,797</u>	
3,442	(19,982)	16,074	(15,051)	22,401	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה
<u>62,555</u>	<u>(63,814)</u>	<u>52,028</u>	<u>(756)</u>	<u>75,097</u>	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
14,497	-	10,515	-	3,982	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>77,052</u>					רווח מפעולות רגילות
24,100					הוצאות מימון, נטו
10,976					מיסים על הכנסה
<u>41,976</u>					רווח לשנה

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

ביאור 23 - דיווח מגזרי

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מאחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח	
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	הכנסות מלקוחות חיצוניים בין מגזריות
-	-	-	-	-	
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	
57,213	(8,665)	-	(*) (14,482)	80,360	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
113,343	(33,546)	16,650	(2,612)	132,851	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
23,319	-	(**) 17,122	-	6,197	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס רווח מפעולות רגילות
136,662					
19,329					הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה רווח לשנה
20,796					
96,537					

(*) כולל הוצאות רכישת נכסים בסך 4,428 אלפי ש"ח, והפסד מהתאמת שווי הוגן בסך 10,054 אלפי ש"ח.

(**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים בסך של 14,782 אלפי ש"ח.

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

ביאור 23 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

מאוחד	התאמות	השכרת נכסים בקפריסין	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
63,531	(13,475)	-	4,368	72,638	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	-	-	בין מגזריות
63,531	(13,475)		4,368	72,638	
27,475	(11,597)	-	(8,917) (*)	47,989	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוון של נדל"ן להשקעה
72,789	(19,043)	-	(4,581)	96,413	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
6,921	-	-	-	6,921	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
79,710					רווח מפעולות רגילות
10,344					הוצאות מימון, נטו
15,114					מיסים על הכנסה
54,252					רווח לשנה

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה.

ג. נכסים והתחייבויות של מגזרים בני דיווח שחל בהם שינוי מהותי

מאוחד	התאמות	השכרת נכסים בקפריסין	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,149,326	(673,736)	516,991	196,156	1,109,915	ליום 31 בדצמבר, 2023
657,535	(593,458)	394,774	219,255	636,964	נכסי המגזר
					התחייבויות המגזר
1,173,220	(602,652)	458,218	192,559	1,125,095	ליום 31 בדצמבר, 2022
731,214	(541,860)	373,642	207,938	691,494	נכסי המגזר
					התחייבויות המגזר

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ אלפי ש"ח	בשקל חדש לא צמוד אלפי ש"ח	בשקל חדש צמוד מדד אלפי ש"ח	במט"ח או בהצמדה אליו אלפי ש"ח
12,101	8,921	-	3,180
6,184	-	-	6,184
26,161	24,401	-	1,760
5,712	5,712	-	-
6,842	3,770	-	3,072
<u>57,000</u>	<u>42,804</u>	<u>-</u>	<u>14,196</u>
554,675	418,540	42,000	94,135
<u>554,675</u>	<u>418,540</u>	<u>42,000</u>	<u>94,135</u>

נכסים פיננסיים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים
 שווי הוגן דרך רווח או הפסד :
 מוחזקים למסחר
 לקוחות וחייבים
 פיקדון מוגבל בשימוש וחייבים
 אחרים

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות, אגרות חוב, ספקים,
 התחייבות חכירה וזכאים ויתרות
 זכות

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ אלפי ש"ח	בשקל חדש לא צמוד אלפי ש"ח	בשקל חדש צמוד מדד אלפי ש"ח	במט"ח או בהצמדה אליו אלפי ש"ח
79,595	76,967	-	2,628
23,093	23,093	-	-
1,840	-	-	1,840
1,823	-	-	1,823
5,658	5,658	-	-
<u>112,009</u>	<u>105,718</u>	<u>-</u>	<u>6,291</u>
626,324	494,957	43,463	87,904
11,166	11,166	-	-
<u>637,490</u>	<u>506,123</u>	<u>43,463</u>	<u>87,904</u>

נכסים פיננסיים
 מזומנים ושווי מזומנים
 מזומנים ושווי מזומנים מיועדים
 מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים
 שווי הוגן דרך רווח או הפסד :
 מוחזקים למסחר
 לקוחות וחייבים

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות, אגרות חוב, ספקים,
 התחייבות חכירה וזכאים ויתרות
 זכות
 חוזי אקדמה למטבע חוץ

ב. מטרות 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 סיכוני שוק (כגון סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית) וסיכון נזילות.

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשד)

ג. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינויים בשיעורי הריבית, סיכון מטבע 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 ריבית

לקבוצה התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך, הנושאות ריבית משתנה ועל כן שינויים בריבית הפריים (ובשיעור ריבית הסוניה ביחס להלוואות באנגליה) עלולים להשפיע על רווחי הקבוצה.

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-100 נקודות בסיס ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן:

רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 היה קטן ב-2,944 אלפי ש"ח (2022: קטן ב-3,082 אלפי ש"ח). שינוי זה נובע מחשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית ביחס להלוואותיה בריבית משתנה.

(2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה אין הלוואות בש"ח צמודי מדד ולכן לעלייה במדד המחירים לצרכן אין השפעה על הוצאות 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. לקבוצה אין מכשירים פיננסיים נגזרים צמודים למדד.

(3) סיכון מטבע

הקבוצה רכשה נכסים בחו"ל וכתוצאה מכך חשופה לתנודות בשערי חליפין, החשיפה לסיכון המטבע מנוהלת על-ידי מדיניות ניהול סיכונים מאושרת, העושה שימוש בחוזי אקדמה במטבע חוץ.

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון שוק (המשך)

(3) סיכון מטבע (המשך)

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
90,261	98,888	192,559	196,156	מטבע ליש"ט
-	-	84,996	103,843	מטבע אירו

במהלך שנת 2023 השקל נחלש מול הדולר, האירו והליש"ט בשיעורים של כ-3%, 4% ו-9% בהתאמה. השפעת היחלשות השקל על פעילות החברה במט"ח באנגליה ובקפריסין (לרבות השפעת עסקאות ההגנה) על תוצאות הפעילות בתקופה הסתכמו בגידול ב-NOI באנגליה לעומת התקופה המקבילה בסך של כ-1,300 אלפי ש"ח, הכנסות מהפרשי שער נטו (בניכוי השפעת עסקאות ההגנה) לתקופה כ-1,500 אלפי ש"ח, תוספת להון בתקופה (קרן הון מהפרשי תרגום) כ-7,500 אלפי ש"ח

הקבוצה חשופה למטבע הליש"ט, בהנחה ששער הליש"ט היה גדל ב-10% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לפני מס הייתה כדלקמן: רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 היה גדל ב-7,577 אלפי ש"ח (2022: 6,927 אלפי ש"ח), שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשער הליש"ט ביחס להשקעות בנכסי נדל"ן באנגליה, אשר בוצעו באמצעות הלוואות בינחברתיות. ההשפעה על סעיפים אחרים בהון ליום 31 בדצמבר, 2023 הייתה כדלקמן: קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ הייתה גדלה ב-2,171 אלפי ש"ח (2022: 2,943), שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשער הליש"ט ביחס להשקעות בנכסי נדל"ן באנגליה, אשר מומנו באמצעות שטרי הון.

הקבוצה חשופה למטבע האירו, בהנחה ששער האירו היה גדל ב-10% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 היה גדל ב-1,887 אלפי ש"ח ההשפעה על סעיפים אחרים בהון ליום 31 בדצמבר, 2023 הייתה כדלקמן: קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ הייתה גדלה ב-8,497 אלפי ש"ח, שינוי זה נובע בעיקרו מחשיפת הקבוצה לשער האירו ביחס להשקעות בהסדר משותף המחזיק נכסים באירו.

חוזי אקדמה למטבע חוץ

בשנים 2022 ו-2023, התקשרה החברה במספר עסקאות הגנה לצורך גידור חשיפת ההשפעה התוצאתית של ההשקעה שלה בחברות הבנות באנגליה, אשר מטבע הפעילות שלהן הינו מטבע הליש"ט והשקעה בהסדר משותף אשר מטבע הפעילות שלה הינו מטבע האירו. עסקאות ההגנה כאמור הביאו להכרה בהפסד בתקופה בסך של 5,171 אלפי ש"ח והפסד נוסף אשר בא לידי ביטוי בהון החברה בסך של 1,792 אלפי ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה עסקאות הגנה פתוחות על סכומים של 5,000 אלפי ליש"ט ו-5,000 אלפי אירו.

ה. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוז משמעותי 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 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכוני נזילות

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

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.

ס"ה כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	שיעור ריבית ממוצע %	
סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	מל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים	עד חודש	אלפי ש"ח		
4,451	-	-	137	2,948	1,366			2023
33,591	1,893	20,621	8,279	2,092	706	2.54%	שאינן נושאות ריבית הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה	
36,900	-	34,274	1,964	-	662	3.12%	הלוואה לזמן ארוך בליש"ט בריבית קבועה	
39,218	1,893	20,621	8,279	2,092	6,333	7.02%	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית משתנה	
75,448	-	70,297	3,853	-	1,298	7.64%	הלוואות בליש"ט לזמן ארוך בריבית משתנה	
58,559	33,221	20,890	3,376	-	1,072	5.7%	התחייבות בגין חכירה	
10,210	-	-	10,210	-	-	2.78%	אגרות חוב סדרה ג' (שקלי)	
145,484	-	127,230	18,254	-	-	2.64%	אגרות חוב סדרה ד' (שקלי)	
403,861	37,007	293,933	54,352	7,132	11,437			
סה"כ	מל 5 שנים	1-5 שנים	מל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים	עד חודש	אלפי ש"ח	שיעור ריבית ממוצע %	
3,029	-	-	840	765	1,424			2022
275	-	-	-	275	-	4.5%	שאינן נושאות ריבית הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה	
62,797	5,715	41,611	11,565	2,968	938	2.95%	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה	
36,279	-	33,839	1,827	-	613	3.12%	הלוואה לזמן ארוך בליש"ט בריבית קבועה	
283,225	83,379	160,599	28,594	5,129	5,524	5.52%	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית משתנה	
68,265	-	64,968	2,659	-	638	5.87%	הלוואות בליש"ט לזמן ארוך בריבית משתנה	
60,806	36,288	20,406	3,144	-	968	5.7%	התחייבות בגין חכירה	
37,954	-	10,210	13,958	-	13,786	3.78%	אגרות חוב סדרה ג' (שקלי)	
165,726	30,723	114,761	10,934	-	9,308	2.64%	אגרות חוב סדרה ד' (שקלי)	
718,356	156,105	446,394	73,521	9,137	33,199			

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

ביאור 24 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. 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	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
275	-	272	-
38,277	29,923	42,031	31,718
30,222	31,471	33,689	34,887
35,707	9,688	36,170	9,865
131,490	121,621	150,000	135,000
<u>235,971</u>	<u>192,703</u>	<u>262,162</u>	<u>211,470</u>

התחייבויות פיננסיות

הלוואות שקליות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה
הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
הלוואה לזמן ארוך בליש"ט בריבית קבועה (1)
אגרות חוב סדרה ג' (ראה ביאור 14 לעיל)
אגרות חוב סדרה ד' (ראה ביאור 14 לעיל)

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית בין 5.67% ל- 7.6%, המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים (2022: בין 6.3% ל- 7.5%).

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

ביאור 25 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	הפרשי מדד ואחרות	סיווג הלוואה לזכויות מיעוט	קרן הון	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
356,991	145	(6,283)	7,980	(31,259)	386,408
45,329	1,868	-	-	(2,297)	45,758
143,880	336	-	-	(41,306)	184,850
<u>546,200</u>	<u>2,349</u>	<u>(6,283)</u>	<u>7,980</u>	<u>(74,862)</u>	<u>617,016</u>

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ומנותני אשראי
אחרים
התחייבות חכירה
אגרות חוב

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הפרשי מדד ואחרות	קרן הון	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
386,408	879	279	99,615	285,635
45,758	4,861	-	(1,536)	42,433
184,850	397	-	-	184,453
<u>617,016</u>	<u>6,137</u>	<u>279</u>	<u>98,079</u>	<u>512,521</u>

הלוואות לזמן ארוך
מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי
אחרים
התחייבות חכירה
אגרות חוב

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. עסקאות עם חברה קשורה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,048	1,180	1,096
158	156	131
<u>1,027</u>	<u>42</u>	<u>(**) 58</u>

הכנסות מדמי שכירות (*)

הכנסות מחשמל (*)

הוצאות דמי ניהול (ראה ביאור 20)

(*) הכנסות מדמי שכירות ומחשמל בגין השכרת שטחי משרדים לסינאל.
(**) עד ליום 1 ביוני, 2023 ניתנו לחברה שירותים על ידי סינאל הכוללים בין היתר שירותי מזכירות, חשבות שכר ושירותי משאבי אנוש בתמורה לסך של 12 אלפי ש"ח לחודש בתוספת מע"מ.

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

ביאור 26 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44	44	38
900	1,080	1,700
-	1,829	2,912
221	1,282	641
-	-	1,565
1,614	1,656	2,343
493	562	505
8	8	8

הוצאות ריבית להסדר משותף
הכנסות דמי ניהול מהסדר משותף
הכנסות ריבית על הלוואה להסדר משותף (ראה ביאור 7 ב')

הוצאות דמי ניהול לבעל השליטה (ראה ביאור 26 ד')

הוצאות דמי ניהול לחברת האם (ראה ביאור 26 ד')

הוצאות שכר הנהלה לעובדים שהינם קרובו של בעל השליטה

הוצאות שכר דירקטורים

מספר מקבלים

ג. יתרות עם צדדים קשורים - ראה ביאור 5 ב' וביאור 12.

ד. דמי ניהול לבעל השליטה ולחברת האם

עד ליום 30 ביוני, 2023 שילמה החברה למר גבי בוגנים, עבור תפקידו כמנכ"ל החברה דמי ניהול חודשיים בסך 73 אלפי ש"ח. החל מחודש יולי 2023, משלמת החברה, לחברה האם דמי ניהול בשיעור 0.3% משווי נכסי נדל"ן להשקעה, בתוספת יתרת הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, כפי שהם מופיעים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובלבד שכל עוד ששווי נכסי הנדל"ן של החברה, לא יעלו על 1.5 מיליארד ש"ח, דמי הניהול השנתיים לא יעלו על 3 מיליון ש"ח.

ככל ששווי נכסי הנדל"ן של החברה יעלו על 1.5 מיליארד ש"ח. תיקבע בין הצדדים בהסכמה תקרה מעודכנת לדמי הניהול השנתיים.

ביאור 27 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. השקעה בקרקע בקפריסין

ביום 21 במרץ, 2022 התקשרה חברה בת הרשומה בקפריסין, בה מחזיקה החברה 75% לשם כך (להלן "DORSEL & SHUNA") בהסכם עם צד שלישי לרכישת קרקע בעיר לרנקה שבקפריסין. ביום 19 באוקטובר, 2022 הושלמה עסקת הרכישה. DORSEL & SHUNA שילמה עבור הקרקע כ- 5 מיליון אירו בתוספת מע"מ. DORSEL & SHUNA סיווגה את הקרקע למלאי קרקעות והוונה את כל ההוצאות הקשורות לרכישת הקרקע למלאי. DORSEL & SHUNA מימנה את הרכישה באמצעות הלוואת בעלים.

במהלך שנת 2023 נחתם הסכם בעלי מניות בין החברה ובין השותף המחזיק 25% ממניות DORSEL & SHUNA, בהסכם נקבעו מנגנוני השליטה בחברה, חלוקת רווחים וכן מנגנוני היפרדות, בהתאם לאמור בהסכם, סווגה יתרת ההלוואה שניתנה על ידי השותף (בעל זכויות המיעוט) בחברת DORSEL & SHUNA מהתחייבות להון.

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

ביאור 27 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. תוכנית רכישת מניות החברה האם

ביום 22 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, על תוכנית לרכישת מניות החברה האם, דורסל החזקות בע"מ, לרבות באמצעות חברות בבעלות החברה ובשליטה משותפת וזאת עד להיקף של 15 מיליון ש"ח. על פי ההחלטה, תבוצענה הרכישות מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת החברה בהתאם להזדמנויות בשוק.

ביום 29 במאי, 2023 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תוכנית הרכישה ב-10 מיליון ש"ח נוספים, לסך של 25 מיליון ש"ח.

עד ליום 31 בדצמבר, 2023 בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 14,129 אלפי ש"ח (המהוות 5.48% מהזכויות בהון של החברה האם). שוויים של המניות ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא 14,582 אלפי ש"ח

ג. דרישת תשלום מעיריית יבנה

ביום 8 במאי, 2023, התקבלה בחברה כלולה המוחזקת (50%) קרית יבנה, דרישה מעיריית יבנה לתשלום היטלי פיתוח על סך כולל של 3,264 אלפי ש"ח, בהתייחס להיטל שטחים ציבוריים פתוחים (קרקע ומבנה) וכן היטל תיעול (קרקע ומבנה) בגין הנכס שבבעלותה.

ביום 6 ביולי, 2023 הגישה קרית יבנה עתירה על כל הסכום כנגד דרישת התשלום כאמור. דיון בבית המשפט נקבע ליום 24 ביוני, 2024.

להערכת הנהלת קרית יבנה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי קרית יבנה לא תידרש לשלם את הסכומים המבוקשים.

ד. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל, תקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה חיילי מילואים בהיקף נרחב והחלה במתקפה על עזה. במקביל, ממועד זה גוברת המתוחות בגבולה הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה.

פרוץ המלחמה ואי הוודאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתמשכותה של המלחמה, עצימותה ותוצאותיה, הביאו בעקבותיהם האטה כלכלית שהתבטאה בהתכווצות התוצר ב 19.4% ברבעון הרביעי של השנה.

נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה, לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל.

מאז פרצה המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף. כל נכסי החברה פתוחים ופועלים כסדרם, למועד פרסום דוח זה לא ניכרת השפעה, על הכנסות החברה, על ה-NOI או על שיעור גביית דמי השכירות, כמו כן פעילות החברה לא נפגעה כתוצאה מגיוס למילואים של עובדים, עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה ועל שוויים העתידי של נכסיה אינה ידועה ולא ניתן להעריכה.

להערכת החברה, ליום פרסום דוח זה, גם בעקבות האמור לעיל לא חל שינוי ביכולת החברה לגייס אשראי במערכת הבנקאית.

ה. הערכת שווי קניון LIMASSOL MALL

במסגרת הערכת שווי של הקניון, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2023 הועמד שווי ההוגן של הקניון על סך של 110 מיליון אירו (446 אלפי ש"ח), הגידול בשווי נבע מגידול ב-NOI של הקניון, מנגד, שיעור ההיוון בו השתמש מעריך השווי, עלה מ-7% ל-7.5%. השיערוך כאמור נכלל בתוצאות חברה המהווה עסקה משותפת (50%) LIMASSOL MALL, חלקה של החברה ברווח משערוך בניטרול השפעת המס הסתכם בכ 5,000 אלפי ש"ח.

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

ביאור 27 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ו. דיון שומות תורן

יום 17 בנובמבר, 2022 התקבלה בחברה הבת תורן שומת מס חברות לשנים 2017-2020, אשר לפיה נדרשת תורן לשלם מסים על ההכנסה בסכום נוסף בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח. ביום 25 בינואר, 2023 הגישה החברה השגה על השומה כאמור.

ביום 18 במרץ, 2024, חתמה תורן על הסכם שומות עם רשויות המס לשנים 2017-2021 לפיו תחוייב בתוספת מסים בסך של 646 אלפי ש"ח, ובנוסף בהוצאות ריבית והצמדה בסך 150 אלפי ש"ח (סה"כ 796 אלפי ש"ח).

הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023, כוללים הפרשות בגין הסכומים האמורים.

ז. חלוקת דיבידנד

ביום 27 במרץ, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 8 מיליון ש"ח.

ח. פרעון מוקדם של הלוואות

ביום 17 במרץ, 2024, פרעה החברה ביוזמתה, בפירעון מוקדם הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה על כ- 63 מיליון ש"ח, וליום הפירעון על 61 מיליון ש"ח, ומנגד הועמד לה אשראי לזמן קצר (מתחדש מדי חודש) בסכום זהה, תוך הפחתת שיעור הריבית המשולם, כתוצאה מכך יפחתו הוצאות המימון של החברה, בסך של כ 760 אלפי ש"ח בשנה.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ליום 31 בדצמבר 2023

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	מידע כספי נפרד:
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-11	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של חברת דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבוא

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

מסקנה

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 27 במרץ, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@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

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
12,801	5,510	ב'1	מזומנים ושווי מזומנים
23,093	-		מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
1,823	438	ב'1	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	1,600		חלויות שוטפות בגין הלוואות לחברות מוחזקות
9,227	4,951		לקוחות וחייבים אחרים
46,944	12,499		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
405,555	424,663		נדליין להשקעה
3,013	3,133		פיקדון מוגבל בשימוש
	1,760	ב'1	נכסים פיננסיים אחרים
9,920	10,391		רכוש קבוע, נטו
126,511	133,592		הלוואות לחברות מוחזקות
259,477	272,553		השקעה בחברות מוחזקות
804,476	846,092		סה"כ נכסים לא שוטפים
851,420	858,591		סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
18,161	19,352		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
41,306	24,825	ה'	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
212	584		ספקים
11,166	-		נגזרים פיננסיים
8,559	7,805		זכאים ויתרות זכות
79,404	52,566		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
120,950	129,269		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
143,544	119,055	ה'	אגרות חוב
1,957	2,419		התחייבויות פיננסיות אחרות
2,809	2,253		הכנסות מראש
60,750	67,258	ג'1	התחייבויות מסים נדחים
330,010	320,254		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון			
22,996	22,996		הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
24,629	24,629		קרנות הון
2,188	10,673		קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(5,326)	(6,285)		קרנות הון אחרות
397,996	434,235		עודפים
(477)	(477)		בניכוי מניות באוצר
442,006	485,771		סה"כ הון
851,420	858,591		סה"כ התחייבויות והון

ליאור סום סמנכ"ל כספים	גבי בוגנים מנהל כללי	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	27 במרץ, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------	-------------------------------	--

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
29,207	30,797	33,551	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל רווח מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
28,698	53,782	17,977	
20,524	42,531	14,969	
78,429	127,110	66,497	
5,458	5,797	5,827	הוצאות הוצאות תפעול וחשמל הוצאות הנהלה וכלליות
3,994	4,876	6,897	
9,452	10,673	12,724	
68,977	116,437	53,773	רווח הפעלה
3,865	7,652	8,356	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(9,673)	(13,457)	(12,838)	
(5,808)	(5,805)	(4,482)	
63,169	110,632	49,291	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על הכנסה
8,917	14,095	7,052	
54,252	96,537	42,239	רווח נקי לשנה
			רווח כולל אחר
(2,570)	624	3,557	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ
-	4,134	4,928	
-	(1,830)	(959)	
51,682	99,465	49,765	רווח כולל לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
54,252	96,537	42,239
(20,524)	(42,531)	(14,969)
1,500	1,500	2,146
2,647	4,801	6,000
(28,698)	(53,782)	(17,977)
(4,905)	3,183	4,671
1,162	488	110
1,010	373	343
63	65	391
279	(9)	(9)
(2,141)	-	-
613	-	-
2	-	-
4,008	(2,575)	(8,159)
257	397	336
-	-	448
8,304	11,874	7,052
17,829	20,321	22,622
(3,882)	531	4,276
697	(774)	372
(1,295)	3,893	(1,310)
(4,480)	3,650	3,338
13,349	23,971	25,960

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה
 חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת, נטו ממס
 דיבידנד שנתקבל מהסדר משותף
 דיבידנד שנתקבל מחברה בת
 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
 בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס
 שערוד יתרות מזומנים במט"ח
 הוצאות מימון שלא במזומן
 פחת והפחתות
 שערוד פיקדון לזמן ארוך
 רווח משינוי תנאי הלוואה
 מס ששולם בגין מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רו"ה
 הפסד הון ממכירת רכוש קבוע
 שערוד (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך, נטו
 הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
 הפסד הון ממימוש נכסים פיננסיים
 מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

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

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(3,298)	(4,627)	(670)
(32,304)	(12,513)	-
(80,907)	(101,987)	-
-	(10,000)	-
-	58,409	724
-	13,348	-
-	(1,171)	-
200	-	-
(133)	-	(1,138)
-	-	275
(613)	-	-
(4,008)	131	(12,940)
-	9,264	(17,366)
32,474	-	11,741
(88,589)	(49,146)	(19,374)
		תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
		השקעה בנדל"ן להשקעה
		מתן שטרי הון לחברות מוחזקות
		מתן הלוואות לחברות מוחזקות
		השקעה בחברה מוחזקת
		החזר הלוואה מחברה מוחזקת
		תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
		תשלום מס שבח בגין מכירת נדל"ן להשקעה
		פדיון פקדון מוגבל לזמן ארוך
		רכישת רכוש קבוע
		החזר על חשבון רכישת רכוש קבוע
		מס ששולם בגין מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רו"ה
		רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
		תמורה (תשלום) מממוש עסקאות הגנה
		תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
		מזומנים נטו לפעילות השקעה
		תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
30,000	33,000	60,000
(21,695)	(20,896)	(49,554)
148,295	-	-
(13,153)	-	(41,306)
(13,000)	(22,000)	(6,000)
130,447	(9,896)	(36,860)
		תזרימי מזומנים מפעילות מימון
55,207	(35,071)	(30,274)
		עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
17,408	71,453	35,894
		מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים לתחילת השנה
		השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
(1,162)	(488)	(110)
71,453	35,894	5,510
		מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים לסוף השנה
		מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים
6,945	5,651	18,855
180	657	4,742
667	1,189	-
		תשלומי ריבית
		תקבולי ריבית
		תשלומי מסים, נטו

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

א. כללי

(1) כללי

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) מדיניות חשבונאית

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברה מוחזקת, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברה מוחזקת.

ב. השקעה בחברה מוחזקת מוצגת כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברה מוחזקת.

ד. חלק החברה בתוצאות חברה מוחזקת מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברה מוחזקת.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו לחברה מוחזקת מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברה מוחזקת אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ב. מכשירים פיננסיים

(1) קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	בשקל חדש		במט"ח או בהצמדה אליו
	לא צמוד	צמוד מדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,510	4,290	-	1,220
2,198	438	-	1,760
144,343	4,710	-	139,633
152,051	9,438	-	142,613
298,646	298,646	-	-
298,646	298,646	-	-

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
 שווי הוגן דרך רווח או הפסד :
 מוחזקים למסחר
 הלוואות שניתנו, לקוחות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

הלוואות, אגרות חוב, ספקים וזכאים
 יתרות זכות

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) קבוצות מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במט"ח או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,801	12,060	-	741
23,093	23,093	-	-
1,823	-	-	1,823
138,112	8,806	-	129,306
<u>175,829</u>	<u>43,959</u>		<u>131,870</u>
342,604	342,331	273	-

נכסים פיננסיים
 מזומנים ושווי מזומנים
 שווי הוגן דרך רווח או הפסד :
 מוחזקים למסחר
 חוזה אקדמה למטבע חוץ
 הלוואות שניתנו, לקוחות וחייבים

התחייבויות פיננסיות
 הלוואות, אגרות חוב, ספקים וזכאים
 ויתרות זכות

(2) מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

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

(3) סיכוני נזילות

טבלאות סיכון ריבית ונזילות

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה 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 החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים	עד חודש	שיעור ריבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
3,304	-	-	137	2,404	763	-	שאינן נושאות ריבית
25,656	1,893	16,697	5,283	1,652	131	2.63%	הלוואות שקליות בריבית קבועה
124,771	43,623	63,528	13,823	2,297	1,500	6.94%	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
10,210	-	-	10,210	-	-	2.78%	אגרות חוב סדרה ג' (שקלי)
145,484	-	127,230	18,254	-	-	2.64%	אגרות חוב סדרה ד' (שקלי)
<u>309,425</u>	<u>45,516</u>	<u>207,455</u>	<u>47,707</u>	<u>6,353</u>	<u>2,394</u>		

2023

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ב. מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) סיכומי נזילות (המשך)

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים (המשך)

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים	עד חודש	שיעור ריבית ממוצע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,972	-	-	758	765	449		2022 שאינן נושאות ריבית
275	-	-	-	275	-	4.5%	הלוואות צמודות מדד
32,864	5,715	19,905	5,418	1,826	-	2.7%	לזמן ארוך בריבית קבועה
128,036	33,608	77,403	11,931	3,905	1,189	5.4%	הלוואות שקליות בריבית קבועה
11,166	-	-	11,166	-	-	-	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
37,954	-	10,210	13,958	-	13,786	3.78%	אגרות חוב סדרה ג' (שקלי)
165,726	30,723	114,761	10,934	-	9,308	2.64%	אגרות חוב סדרה ד' (שקלי)

ג. מסים על הכנסה

(1) יתרות מסים נדחים

הרכב התחייבויות (נכסי) מס נדחה מפורטים להלן:

סך הכל	הפסדים מועברים	הפרשים בערך נכסים והתאמות שווי הוגן	הפרשים בעיתוי הכנסות והוצאות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
60,750	-	63,539	(2,789)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
7,052	(139)	5,063	2,128	תנועה בתקופת החשבון -
(544)	-	-	(544)	מול רווח או הפסד
67,258	(139)	68,602	(1,205)	מול רווח כולל אחר
				יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

המסים הנדחים מוצגים במסגרת הנתונים על המצב הכספי כדלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
60,750	67,258

התחייבויות לא שוטפות – התחייבויות מסים נדחים

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ג. מסים על הכנסה (המשך)

(2) הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
613	2,221	-	מסים שוטפים
8,304	11,874	7,052	מסים נדחים
<u>8,917</u>	<u>14,095</u>	<u>7,052</u>	

(3) מידע נוסף

- א.** לחברה שומות הנחשבות כסופיות על פי דין עד וכולל שנת המס 2018.
- ב.** הכנסות מדמי שכירות מדווחות לצרכי מס הכנסה על בסיס תקבולי שכר דירה במועד קבלתם.
- ג.** שיעור המס שחל על החברה הינו 23%.

ד. אגרות חוב

(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 10 בנובמבר, 2016, הנפיקה החברה 66,125 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בתמורה כספית נטו של 65,287 אלפי ש"ח ובריבית של 3.5%. הוצאות ההנפקה של החברה הינן 838 אלפי ש"ח.

(2) הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 6 ביולי, 2021, הנפיקה החברה 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), בתמורה כספית נטו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך 1,705 אלפי ש"ח), בסך 148,295 אלפי ש"ח ובריבית נקובה של 2.41% (בריבית אפקטיבית בשיעור 2.64%).

ביום 19 בפברואר, 2024 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ דוחות דירוג, אשר כללו, בין היתר, העלאת דירוג ל iIA של אגרות החוב (סדרה ג' ו- ד' בהתאמה) של החברה, עם תחזית דירוג יציבה.

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

(1) החלטה בדבר חלוקת דיבידנד

ביום 27 במרץ, 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 8 מיליון ש"ח.

(2) פרעון מוקדם של הלוואות

ביום 17 במרץ, 2024, פרעה החברה ביוזמתה, בפירעון מוקדם הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה על כ 16 מיליון ש"ח, וליום הפירעון על 15 מיליון ש"ח, ומנגד הועמד לה אשראי לזמן קצר (מתחדש מדי חודש) בסכום זהה, תוך הפחתת שיעור הריבית המשולם, כתוצאה מכך יפחתו הוצאות המימון של החברה, בסך של כ 170 אלפי ש"ח בשנה.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה:	דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "החברה")
מס' חברה ברשם:	51-211280-6
מס' החברה בבורסה:	<u>1312</u>
כתובת החברה:	רחוב שחם 3, פתח תקוה 4951703
טלפון:	074-7122880
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר 2023
תאריך הדוח:	27 במרץ 2024

תקנה 10א: תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

ראה סעיף 3 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך

אין.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי

ערך מאזני מותאם אלפי ש"ח	עלות מתואמת, אלפי ש"ח	סה"כ ערך נקוב ש"ח	מס' מניות	סוג מניה	מס' המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה")	שם החברה
116,198	1,291	1,291,000	299,850	רגילות	-	תורן חברה לפיתוח ונכסים בע"מ (להלן: "תורן")
36,079	2.4	2,400	2,400	רגילות	-	דורסל בונדז בע"מ (לשעבר: סטאר פורט בע"מ)
(24,490)	0.1 אלפי ליש"ט	100 ליש"ט	100	רגילות	-	Dorsel U.K
-	-	100 ליש"ט	100	רגילות	-	Dorsel U.K 1
-	-	100 ליש"ט	100	רגילות	-	Dorsel U.K 2
-	-	100 ליש"ט	100	רגילות	-	Dorsel U.K 3
-	-	100 ליש"ט	100	רגילות	-	Dorsel U.K 4
56,142	6,354	6,354,000	3,620,256	רגילות	-	קרית יבנה בע"מ
84,970	-	200	2,000	רגילות	-	לימסול מול בע"מ
(788)	-	1,000 יורו	1,000	רגילות	-	Dorsel Shuna
-	10	10,000	10,000	רגילות	-	דורסל רעננה בע"מ
-	-	100	100	רגילות	-	המדע 5 בע"מ (החברה חוסלה במהלך שנת הדוח)

שיעור ההחזקה

שם החברה	בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים	שער בבורסה לתאריך המאזן
תורן	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
דורסל בונדז בע"מ	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
Dorsel U.K	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
Dorsel U.K 1	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
Dorsel U.K 2	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
Dorsel U.K 3	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
Dorsel U.K 4	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
קרית יבנה בע"מ	50%	50%	כמות זהה למינוי לכל צד	לא נסחרת
לימסול מול בע"מ	50%	50%	כמות זהה למינוי לכל צד	לא נסחרת
Dorsel Shuna	75%	75%	שניים מתוך שלושה	לא נסחרת
דורסל רעננה בע"מ	100%	100%	כל הדירקטורים	לא נסחרת
המדע 5 בע"מ	50%	50%	כמות זהה למינוי לכל צד	לא נסחרת

תקנה 12:

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח

לא חלו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות, למעט פירוק מרצון וחיסול של המדע 5.

תקנה 13:

הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי

הכנסות (הוצאות) החברה מריבית, אלפי ש"ח		הכנסות החברה מדמי ניהול, אלפי ש"ח		דיבידנד	רווח (הפסד)			שם החברה
אחרי 31/12/23	עד 31/12/23	אחרי 31/12/23	עד 31/12/23		אחרי מס	סכום הנובע מרווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והוכר ברווח והפסד לפני מס בתקופה	לפני מס	
-	-	-	-	-	-	-	-	דורסל רעננה
-	-	-	-	146 אלפי ש"ח	-	-	-	המדע 5
450	143	318	1,272	-	10,916 אלפי ש"ח	6,590 אלפי ש"ח	13,947 אלפי ש"ח	תורן
-	-	253	1,015	6,000 אלפי ש"ח	657 אלפי ש"ח	(6,074) אלפי ש"ח	734 אלפי ש"ח	דורסל בונדד
249	996	-	-	-	(8) אלפי ליש"ט	-	(8) אלפי ליש"ט	Dorsel U.K
-	-	-	-	-	349 אלפי ליש"ט	(1,246) אלפי ליש"ט	526 אלפי ליש"ט	Dorsel U.K 1
177	713	-	-	-	510 אלפי ליש"ט	(676) אלפי ליש"ט	510 אלפי ליש"ט	Dorsel U.K 2
111	447	-	-	-	578 אלפי ליש"ט	(757) אלפי ליש"ט	578 אלפי ליש"ט	Dorsel U.K 3
190	760	-	-	-	446 אלפי ליש"ט	(600) אלפי ליש"ט	446 אלפי ליש"ט	Dorsel U.K 4
-	(38)	350 אלפי ש"ח	1,400 אלפי ש"ח	2,000 ש"ח	7,963 אלפי ש"ח	3,908 אלפי ש"ח	10,911 אלפי ש"ח	קרית יבנה (*)
728	2,912	60 אלפי ש"ח	300 אלפי ש"ח	-	27,002 אלפי ש"ח	16,074 אלפי ש"ח	29,987 אלפי ש"ח	לימסול מול (*)
187	751	-	-	-	(262) אלפי יורו	-	(262) אלפי יורו	Dorsel Shuna

(*) נתונים לפי 100%

תקנה 20:

מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת המסחר
ביום 6.11.2022, החברה הפכה לחברה פרטית (תאגיד מדווח - חברת אגרות חוב) ומניותיה
חדלו מלהיסחר בבורסה.

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט תגמולים שניתנו במהלך שנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה (באלפי ש"ח), וכן תגמולים לבעלי עניין אחרים (למעט דח"צים) שאינם בין חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר כאמור:

סה"כ	תגמולים אחרים				תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחרות	גמול דירקטורים	דמי שכירות	ריבית	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענקים	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם	מס'
641	-	-	-	-	-	-	441	-	200	-	ראה תקנה 21 א' להלן	70%	מנכ"ל	גבריאאל בוגנים ¹	1
1,366	-	-	-	-	-	-	972	-	394	-	-	100%	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	אייל בוגנים ²	2
1,109	50	-	-	-	-	-	-	-	254	805	-	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל נכסים	מעוז חן	3
1,100	80	-	-	-	-	-	-	-	179	841	-	100%	סמנכ"ל כספים	ליאור סוס	4
977	-	-	-	-	-	-	-	-	239	738	-	100%	סמנכ"ל, האחראית על הנושאים המשפטיים	גילת אלגר	5
122	-	122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ראה תקנה 21 להלן	יו"ר דירקטוריון	יצחק זינגר	6
90	-	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ראה תקנה 22 להלן	דירקטור	ארז בוגנים ³	7

1 עבור החודשים ינואר - יוני 2023. החל מחודש יולי 2023, שכרו של מר בוגנים משולם על ידי דורסל החזקות בע"מ
 2 לפרטים ראו תקנה 22 להלן.
 3 ביום 27 במרץ, 2024 התפטר מדירקטוריון החברה

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (המשד)

החברה שילמה בשנת 2023 שכר והוצאות נלוות לכלל הדירקטורים של החברה בגין כהונתם בסך של כ- 505 אלפי ש"ח. הגמול השנתי וגמול השתתפות בישיבה לדירקטורים של החברה, אינו עולה על הסכום הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") (ולרבות לדירקטורים שהינם בעל השליטה וקרוביו). לפרטים אודות גמול שאושר למר ארז בוגנים, המכהן כדירקטור בחברה ראו תקנה 22 להלן.

לפרטים אודות התקשרות החברה עם מר גבריאל בוגנים, המכהן כמנכ"ל החברה, עם מר אייל בוגנים, המכהן כמשנה למנכ"ל לפיתוח עסקי של החברה ועם עו"ד גילת אלגר, המכהנת כסמנכ"ל האחראית על הנושאים המשפטיים, ראה תקנה 22(2) ו-22(3) להלן.

מר יצחק זינגר

מר יצחק זינגר המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מקדיש לתפקידו בחברה זמן מעבר לישיבות הדירקטוריון בהן הוא נוטל חלק.

ביום 10 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה שינוי בתנאי כהונתו של מר יצחק זינגר כיו"ר דירקטוריון החברה, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, באופן שמר זינגר זכאי, בנוסף לגמול הדירקטורים לו הוא זכאי כמו יתר חברי דירקטוריון החברה, גם לגמול השתתפות עבור ישיבות שהוא מקיים מעת לעת עם מנכ"ל החברה ו/או הנהלת החברה, ובלבד שסך הגמול השנתי אותו יקבל מר זינגר עבור כל שנה קלנדרית לא יעלה על 200 אלפי ש"ח, במונחי עלות לחברה. בנוסף, יו"ר הדירקטוריון ממשיך להיות זכאי להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיה מעת לעת בכפוף לדין.

כאמור, תנאי כהונתו של מר זינגר אושרו בחריגה ממדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים, לרבות לרבות לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בדבר אישור ההתקשרות, ראו דיווחים מיידיים מיום 2 בספטמבר 2021, מס' אסמכתא 2021-01-076207 ומיום 10 באוקטובר 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-154158, (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מר מעוז חן

מר מעוז חן מכהן כסמנכ"ל נכסים בחברה החל מיום 7 בינואר, 2015. מר חן זכאי לתנאים נוספים שאינם חורגים מהמקובל (לרבות רכב, אשר שווי המס בגינו משולם על ידי החברה, וטלפון נייד), וכן למענק בשיעור 0.5% מתוך הרווח הנקי של דורסל, בניכוי רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה והשפעת המס בגינם.

הדירקטוריון בחן את התגמול המשולם למר מעוז חן ומצא כי הוא תואם את מדיניות התגמול של החברה.

מר ליאור סום

ליאור סום מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה החל מיום 10 בינואר, 2017. עד ליום 30 בספטמבר, 2021, הועסק במסגרת הסכם הניהול בין החברה לבין סינאל, החל מיום 1 באוקטובר 2021, מועסק ליאור סום ישירות על ידי החברה. מר ליאור סום זכאי לתנאים נוספים שאינם חורגים מהמקובל (לרבות רכב, אשר שווי המס בגינו משולם על ידי החברה וטלפון נייד), כמו כן זכאי ליאור סום למענק בשיעור של 0.5% מהרווח המאוחד הנקי של החברה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, בחישוב הרווח לצורך מתן המענק, לא יילקח בחשבון שיערוך נכסים בניכוי השפעת המס. הדירקטוריון בחן את התגמול המשולם למר ליאור סום ומצא כי הוא תואם את מדיניות התגמול של החברה.

השליטה בחברה

תקנה 21א':

נכון לתאריך הדוח, ולמועד פרסום הדוח, כל מניות החברה מוחזקות החברה על ידי דורסל החזקות בע"מ (להלן: "דורסל החזקות"), לפרטים בדבר הפיכתה של החברה לחברה פרטית ראה סעיף 1.1 לפרק א' לדוח זה לעיל). למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בדורסל החזקות הינו מר גבריאל בוגנים, המחזיק, למועד פרסום הדוח, ב- 49.1% מהון המניות המונפק והנפרע של דורסל החזקות ו 51.96% מזכויות ההצבעה בה, במישרין וכן בעקיפין באמצעות חברות פרטיות בשליטתו המלאה. לאור האמור, החברה רואה במר גבריאל בוגנים כבעל השליטה בחברה.

עסקאות עם בעלי שליטה

תקנה 22:

עסקאות המנויות בסעיף 270 (4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

1. הסכם ניהול עם סינאל

החל משנת 2013, העניקה סינאל לחברה שירותי ניהול (באמצעות עובדים ונושאי משרה בסינאל), במסגרת הסכם ניהול שאושר, מעת לעת, על פי הוראות הדין, באסיפה הכללית של בעלי מניות החברה. ביום 10.10.2021 אישרה האסיפה הכללית, את חידוש ועידכון התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם סינאל לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 באוקטובר, 2021 (להלן בסעיף 1 זה: "ההסכם" או "הסכם הניהול"), במסגרתו מספקת סינאל לחברה שירותים בתמורה לדמי ניהול בסך חודשי של 11,600 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ כדין. עיקרי תנאי הסכם הניהול הינם כדלקמן: (1) השירותים שינתנו לחברה על ידי סינאל, במסגרת הסכם הניהול כוללים תשלום בגין תקורות, לרבות דמי שכירות ואחזקת מבנה, הוצאות ארנונה, חשמל ומשרדיות, שירותי מזכירות, חשבות שכר, שירותי משאבי אנוש ורכבים והם אינם כוללים עוד תשלומים בגין מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, חשב ומנהל תפעול, כפי שהיה עד למועד אישור זה. ביום 31 במאי 2023, הופסק הסכם השירותים האמור, לאחר מעבר מטה החברה לפ"ת.

סינאל, בהיותה צד להסכם וכן מר גבריאל בוגנים, הינם בעלי עניין אישי בהתקשרות בהסכם.

לפרטים נוספים, לרבות לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בדבר אישור ההתקשרות, ראו דיווחים מידיים מיום 2 בספטמבר 2021, מס' אסמכתא 01-2021-076207 ומיום 10 באוקטובר 2021 מס' אסמכתא: 01-2021-154158, (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בגין שירותי ניהול כאמור לפי סעיף 1 (1) בשנת 2023 שולם לסינאל סך 58 אלפי ש"ח ללא מע"מ.

2. התקשרות החברה עם מר גבריאל בוגנים - מנכ"ל החברה

מר גבריאל בוגנים, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה מהיום בו נרשמו לראשונה ניירות ערך של החברה למסחר בבורסה.

ביום 10 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר בוגנים (באמצעות ג.א.ב.א. פעילים בייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "**חברה הניהול**"), חברת ניהול בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר בוגנים), בהסכם על פיו יינתנו לחברה שירותי המנכ"ל על ידי מר בוגנים, בהיקף משרה של 70%, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 באוקטובר 2021 בתנאי כהונה, כדלהלן:

(1) דמי ניהול חודשיים המשולמים לחברת הניהול, בסך 73,500 ש"ח בתוספת מע"מ, שאינם צמודים למדד כלשהו.

(2) מר בוגנים ממשיך להיכלל בהסדרי שיפוי וביטוח של אחריות דירקטורים ונושאי משרה המקובל בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ולכל אורך תקופת ההתקשרות.

(3) בנוסף מר בוגנים זכאי כי החברה תישא בהוצאותיו בגין מילוי תפקידו בחברה (ולחלופין הוא יהיה זכאי להחזר הוצאות שיוציא בפועל). לעניין זה "**הוצאות**" - הוצאות, מכל מין וסוג שהוא, אשר יוצאו על ידי מר בוגנים (או שהחברה תישא בהן ישירות, כאמור) בגין תפקידו בחברה, ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, אינטרנט, עיתונות, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, לינה (בארץ ומחוצה לה) ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל, לרבות במחלקת עסקים וכן הוצאות שהייה (אש"ל).⁴

(4) בנוסף, מר בוגנים יהיה זכאי למענק שנתי מותנה ביצועים, (להלן: "**המענק**") אשר יחושב באופן הבא: (א) המענק השנתי יבוסס מדי שנה על הרווח הממוצע הנע בשלוש השנים האחרונות; (ב) המענק יחושב באופן לינארי כך שרווח בסך 80% מהרווח הממוצע הנע בשלוש השנים הקודמות, לא יזכה במענק ורווח בגובה של 120% או יותר מהממוצע הנע יזכה במלוא המענק (לשם הדוגמא: רווח זהה לרווח הממוצע בשלוש השנים האחרונות יזכה ב-50% מהמענק המקסימלי); (ג) יובהר

⁴ מובהר כי הוצאות שהחברה תישא בהן (או תשיב למר בוגנים, ככל שההוצאות הוצאו בפועל על ידו) בגין מילוי תפקידו בחברה, יילקחו בחשבון במסגרת ההתחשבות בין מר בוגנים וחברת הניהול לבין סינאל, וסינאל לא תידרש לשאת בהוצאות אלה.

כי לא ישולמו מענקים בגין שנה מסויימת ככל והרווח הנקי של החברה באותה שנה יפחת מ-12 מיליון ש"ח; (ד) המענק יוגבל בתקרה שנתית בסך 400,000 ש"ח; (ה) הרווח לצורך חישוב המענק (להבדיל מהרווח לעניין ס"ק (ג) לעיל) יהיה רווח לאחר מס בניכוי רווחי שיערוך והשפעת המס בגינם; (ו) זכותו של מר בוגנים למענק עבור שנת 2021 תיבחן בהשוואת הרווח עבור שנת 2021 במלואה, לרווח הממוצע הנע בשלוש השנים הקודמות, וככל שבחינה כאמור תקנה זכאות לתשלום מענק, מר בוגנים יקבל 25% מסכום המענק השנתי המחושב כאמור ובכל מקרה לא יותר מאשר 100,000 ש"ח; (ז) מובהר כי במקרה בו תסתיים ההתקשרות עם מר בוגנים במהלך שנה קלנדרית, יחושב המענק שישולם לו עבור אותה שנה, בהתאם לחלק היחסי של תקופת ההסכם באותה שנה בה היה ההסכם בתוקף. חישוב המענק יעשה על פי הדוחות הכספיים שיתפרסמו בגין הרבעון שבו נכלל מועד סיום ההסכם, והכל בשינויים המחוייבים (לרבות לעניין חישוב תקרת המענק); (ח) המענק השנתי ישולם למר בוגנים מדי שנה, בתוך 30 יום לאחר החתימה על הדוח הכספי השנתי. החברה תהיה רשאית לשלם למר בוגנים מקדמות על חשבון המענק (שתחושבנה בהתאם לדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה) ובלבד שאם יסתבר, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, כי בחישוב שנתי שולם למר בוגנים מענק ביתר, מר בוגנים ישיב לחברה (עד המועד הקבוע לעיל כמועד תשלום המענק השנתי) את הסכום ששולם לו ביתר; (ט) ככל שישתבר כי סכום מענק או חלק ממנו ששולם למר בוגנים חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה (Restatement), תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום הסכום הרלוונטי, ישיב מר בוגנים לחברה, או תשלם החברה למר בוגנים, לפי העניין, את ההפרש בין הסכום שקיבל לסכום שהיה זכאי לו עקב התיקון האמור (תוך שקלול הפרשים, ככל שקיימים, בתשלומים וחבויות מס החלים על מר בוגנים ו/או ששולמו על ידו). יובהר כי השבה כאמור לא תחול במקרה של הצגה מחדש של דוחותיה הכספיים של החברה הנובעת מהשפעה מצטברת של שינוי מדיניות חשבונאית בעקבות שינוי בתקינה החשבונאית ו/או בכללי הדיווח לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובלבד שלא ייווצר מצב לפיו מר בוגנים יהיה זכאי לכפל מענק בגין אותם רווחים שיווצרו לחברה על פי דוחותיה הכספיים. החברה תהא רשאית לקזז את סכום ההשבה המגיע לה כאמור מכל סכום שעליה לשלם למר בוגנים (גם במקרה בו נסתיימה העסקתו בחברה).

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, לרבות לפירוט מלא של מנגנון המענק וכן לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור התקשרות החברה בהסכם הניהול, ראה דיווח מיידי מיום 2 בספטמבר 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-076207 ומיום 10 באוקטובר 2021 מס' אסמכתא: 2021-01-154158 (המידע נכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

החל מיום 1 ביולי, 2023, הופסקה ההתקשרות עם מר בוגנים, זאת במקביל להתקשרותו בהסכם ניהול על בעלת השליטה דורסל החזקות בע"מ. עלות העסקתו של מר גבריאל בוגנים בשנת 2023 עמדה על סך של 641 אלפי ש"ח.

הדירקטוריון בחן את התגמול המשולם למר גבריאל בוגנים ומצא כי הוא תואם את מדיניות התגמול של החברה.

3. התקשרות החברה עם מר אייל בוגנים - משנה למנכ"ל לפיתוח עסקי

ביום 8 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית, את מינוי של מר אייל בוגנים, בנו של בעל השליטה בחברה, כמשנה למנכ"ל לפיתוח עסקי של החברה, במשרה מלאה, לתקופה של שלוש שנים החל ממועד האישור בתנאי ההעסקה, המפורטים בדוח מיידי מיום 18.9.2017 (אסמכתא: 2017-01-082423), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

כדלקמן:

ביום 11 במאי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה האם, זאת לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עידכון תנאי הכהונה של מר אייל בוגנים, בתוקף רטרואקטיבי מיום 1.11.2022 ולמשך שלוש שנים, (עד וכולל יום 31.10.2025) דלהן: מר אייל בוגנים יהיה זכאי לדמי ניהול בעלות כוללת חודשית של 78,000 ש"ח לחודש, סכום זה, המשולם לחברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר בוגנים, בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית מס (הכל בהתאם לתנאי ההתקשרות), כולל בתוכו גם תשלום חלף העמדת רכב. מר בוגנים זכאי להחזר הוצאות ולדמי אש"ל ואירוח בארץ ובחו"ל, בהתאם לקבלות והוצאות בפועל, ועל פי נהלי החברה. מר בוגנים יהיה זכאי להמשיך ולקבל מהחברה התחייבות לשיפוי, בהיקף זהה להתחייבויות לשיפוי שניתנו לו על ידי החברה.

סכום זה משקף עלות שנתית כוללת לחברה (במונחי עלות מעסיק) ולרבות הוצאות אחזקת רכב בסך של כ- 936 אלפי ש"ח.

בנוסף, מר בוגנים זכאי למענק שנתי מותנה ביצועים שיעמוד על סך של 0.5% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה קלנדרית, בניכוי רווחי שיערוך והשפעת המס בגינם. מובהר כי סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על 250 אלף ש"ח. בגין המענק, מר בוגנים לא זכאי להפרשות סוציאליות.

יובהר כי לא ישולמו מענקים בגין שנה מסויימת ככל והרווח הנקי של החברה באותה שנה יפחת מ-12 מיליון ש"ח. כמו כן במידה ובשנה נתונה החברה תרשום הפסד (להלן: "**ההפסד המועבר**"), יועבר ההפסד המועבר לשנה העוקבת ויגרע מהרווח השנתי או יתווסף להפסד השנתי של השנה עוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת וכך גם בשנים שלאחר השנה העוקבת. המענק לא ישולם עד אשר הפסד המועבר יקוזז במלואו.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של החברה האם, הענקת מענק חד פעמי בשיקול דעת למר אייל בוגנים בסך 215 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הסכם ההעסקה, לרבות לפירוט מלא של מנגנון המענק וכן לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור התקשרות החברה בהסכם הניהול המעודכן, ראה דיווח מיידי, של החברה האם, מיום 7 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-041380), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה).

הדירקטוריון בחן את התגמול המשולם למר אייל בוגנים ומצא כי הוא תואם את מדיניות התגמול של החברה.

עלות העסקתו של מר אייל בוגנים בשנת 2023 עמדה על סך של 1,366 אלפי ש"ח.

4. התקשרות עם עו"ד גילת אלגר - סמנכ"ל אחראית על נושאים משפטיים

ביום 8 ביוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה של עו"ד גילת אלגר, בתו של בעל השליטה בחברה, לתפקיד סמנכ"ל האחראית על הנושאים המשפטיים של החברה, במשרה מלאה, לתקופה של 3 שנים, בתנאים המפורטים בדוח מיום 3 במאי 2020 (מס' אסמכתא 01-059061-2020), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 11 במאי, 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה האם, זאת לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את עדכון תנאי הכהונה של הגב' גילת אלגר, בתוקף רטרואקטיבי מיום 1.11.2022 ולמשך שלוש שנים, (עד וכולל יום 31.10.2025), באופן ששכרה החודשי ברוטו יעמוד על 42,000 ש"ח (במקום 35,000 ש"ח לחודש על פי תנאי ההתקשרות הקודמת), בנוסף, תמשיך להיות זכאית לתשלום חודשי בסך 5 אלפי ש"ח נוספים, חלף העמדת רכב, (בגין תשלום נוסף זה, לא תהיה זכאית להפרשות סוציאליות). גב' אלגר תמשיך להיות זכאית להחזר הוצאות ולדמי אש"ל ואירוח בארץ ובחו"ל, בהתאם לקבלות והוצאות בפועל, ועל פי נהלי החברה וכן תהיה זכאית להמשיך ולקבל מהחברה התחייבות לשיפוי, בהיקף זהה להתחייבויות הקודמת בתוספת מע"מ וכנגד חשבונית מס (הכל בהתאם לתנאי ההתקשרות), כולל בתוכו גם תשלום חלף העמדת רכב.

סכום זה משקף עלות שנתית כוללת לחברה (במונחי עלות מעסיק) ולרבות הוצאות אחזקת רכב בסך של כ- 725 אלפי ש"ח.

בנוסף, הגב' אלגר זכאית למענק שנתי מותנה ביצועים שיעמוד על סך של 0.5% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה קלנדרית, בניכוי רווחי שיערוך והשפעת המס בגינם. מובהר כי סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על 250 אלף ש"ח. בגין המענק, גב' אלגר לא זכאית להפרשות סוציאליות.

יובהר כי לא ישולמו מענקים בגין שנה מסויימת ככל והרווח הנקי של החברה באותה שנה יפחת מ-12 מיליון ש"ח. כמו כן במידה ובשנה נתונה החברה תרשום הפסד (להלן: "ההפסד המועבר"), יועבר ההפסד המועבר לשנה העוקבת ויגרע מהרווח השנתי או יתווסף להפסד השנתי של השנה עוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת וכך גם בשנים שלאחר השנה העוקבת. המענק לא ישולם עד אשר הפסד המועבר יקוזז במלואו.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית של החברה האם, הענקת מענק חד פעמי בשיקול דעת לגב' אלגר בסך 60 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הסכם ההעסקה, לרבות לפירוט מלא של מנגנון המענק וכן לנימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור התקשרות החברה בהסכם הניהול

המעודכן, ראה דיווח מיידני, של החברה האם, מיום 7 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-041380), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה).
הדירקטוריון בחן את התגמול המשולם לגבי גילת אלגר ומצא כי הוא תואם את מדיניות התגמול של החברה.

עלות העסקתה של גבי גילת בוגנים בשנת 2023 עמדה על סך של 977 אלפי ש"ח.

5. מתן גמול לדירקטור שהינו קרוב של בעל השליטה בחברה

ביום 10 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**"), מתן גמול לדירקטורים למר ארז בוגנים, בנו של מר גבריאל בוגנים, בעל השליטה ומנכ"ל החברה, בגובה "הסכומים הקבועים" המפורטים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. תוקף האישור הינו עד ליום 9.3.2024.
ביום 27 במרץ, 2024 התפטר מר ארז בוגנים מדירקטוריון החברה.

6. שיפוי וביטוח

לפרטים אודות התחייבות לשיפוי ופוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה, שהוענקו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות לבעל השליטה וקרוביו, ראה תקנה 29א' להלן.

עסקאות אחרות

1. הסכם שכירות עם סינאל

בהתאם לאישורים שהתקבלו בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה (לאחרונה ביום 10 במרץ, 2021), סינאל שוכרת מהחברה שטח משרדים של כ-1,088 מ"ר ומחסנים של כ-94 מ"ר, במבנה א' - המדע 2 באזור התעשייה ביקנעם, תמורת שכר דירה חודשי של כ-71 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת מע"מ. תוקף האישור הינו עד ליום 31.7.2024.

2. עדכון ואישור מדיניות תגמול

ביום 23.3.2023 וביום 26.3.2023 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, מדיניות תגמול (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת שהיתה בתוקף עד ליום 31.12.2022), בהתאם להוראות סעיף 267א(ג) לחוק החברות, עבור השנים 2023 עד 2025.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות מניות החברה המוחזקות בידי בעלי עניין או נושאי משרה בכירה בחברה, ראה דיווח מיידני על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 4 בינואר 2023, מס' אסמכתא 2023-01-002565 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24:

תקנה א24 :

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים, ראו דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2023, מס' אסמכתא: 2023-01-003570 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה ב24 :

מרשם בעלי המניות

לפרטים אודות מרשם ניירות הערך של החברה, ראה דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2023, מס' אסמכתא : 2023-01-003570 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה א25 :

מען החברה

רחוב שחם 3, פתח תקוה 4951703

074-7122880

דואר אלקטרוני : Idit@dorsel.co.il

מס'	שם הדירקטור	מספר ת.ז.	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שמלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, או של חברה קשורה של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב- 5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1.	יצחק זינגר (יו"ר)	003833993	14.07.1946	יהודה עמיחי 3, הרצליה	ישראלית	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	12.7.2006	בוגר תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וחשבונאות – אוני' תל אביב, רו"ח מוסמך.	מנהל ודירקטור באשתרן בע"מ, מנהל ודירקטור בזינגר ניר שירותי ניהול בע"מ, מנהל ודירקטור בשחר י.א.ש בע"מ. יו"ר דירקטוריון סנו מפעלי ברונס בע"מ. דירקטור בחברות הבאות: "ניץ" שירותי ניהול בע"מ, דלק - סן מיחזור בע"מ, כימי סן בע"מ, כימי-סן סחר (2017) בע"מ, בית בכפר בע"מ.	לא
2.	שרית כהן	022990402	07.05.1967	רח' לוי יהודה מרגוזה 52 תל אביב - יפו	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטורית חיצונית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	11.07.2015	בוגרת חשבונאות וכלכלה - האוני' העברית בירושלים, LLB - במשפטים - מכללת שערי משפט (מסלול רואי חשבון), לימודי שמאות מקרקעין ונדל"ן (המכללה למנהל בתל אביב, מסלול אקדמאים)	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בנקסטקום בע"מ (חברה ציבורית). דירקטורית בנקסט ויזין מערכות מיוצבות בע"מ (חברה ציבורית), וכן בבינקסט בע"מ, FUSION NA ובפוטוטק בע"מ (חברות פרטיות).	לא

מס'	שם הדירקטור	מספר ת.ז.	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי / דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, או קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב- 5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3.	אלי לביא	022365522	31.01.1966	ברנדיס 48 ב', רעננה	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	6.9.2015	MBA מנהל עסקים מטעם אוניברסיטת בוסטון, בוגר הנדסת אלקטרוניקה - הטכניון חיפה.	מנכ"ל אי. אמ. סי חברה לניהול השקעות בע"מ, שירותי תיווך, יעוץ וניהול (החל מיוני 2017) של אגף השקעות ומנכ"ל נת"מ אינבסט מקבוצת נת"מ נכסים בע"מ, עד לחודש דצמבר 2018. מכהן כדירקטור בחברות נוספות מקבוצת נת"מ. כיהן כדירקטור ב- ICB (לשעבר BSP) בע"מ, מכהן כדירקטור באי. אמ. סי חברה לניהול השקעות בע"מ.	לא
4.	עזי נתנאל	7599798	02.04.1936	אנטוקולס קי 7 ת"א 6404921	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול	דירקטור בלתי תלוי	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	25.10.2016	לימודי תואר ראשון בכלכלה ויחסים בינלאומיים - האוני' העברית ירושלים.	יו"ר דירקטוריון אקמה טריידינג בע"מ, דירקטור בסאפינס אינטרנשיונל בע"מ,	לא
5.	עו"ד ארז בוגנים ⁵	032027922	05.01.1975	שד' ההשכלה 17 ב', תל-אביב 6789037	ישראלית	לא	לא	לא	מנכ"ל סינאל	20.03.2018	בעל רישיון עו"ד, לשכת עורכי הדין בישראל, LLB במשפטים - אוני' Essex (אנגליה), בוגר ניהול פיננסי למנהלים מטעם אוני' ת"א (רקנאטי), בוגר דירקטורים בעידן ממשל תאגיד, המכון להשתלמות עורכי הדין.	כן. בנו של גבריאל בוגנים מנכ"ל החברה ואחיהם של אייל בוגנים וגילת אלגר, נושאי משרה בחברה.	

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה

מס'	שם נושא המשרה הבכירה	מספר ת.ז.	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה, או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק ב- 5 שנים האחרונות
1	גבריאל בוגנים	062664545	17.8.1952	1995	מנכ"ל החברה והחברה האם דורסל החזקות בע"מ, מנהל עסקים ראשי סינאל. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת סינאל והחברה.	כן	בעל השליטה בחברה, אביהם של ארז בוגנים, דירקטור בחברה ושל איל בוגנים וגילת אלגר, נושאי משרה בחברה	מנכ"ל החברה והחברה האם דורסל החזקות בע"מ ומנהל עסקים ראשי סינאל. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת סינאל והחברה.	
2	ליאור סוים	027426451	05.06.1974	12.01.2017	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברה האם דורסל החזקות בע"מ, דירקטור בחברות פרטיות בחברות הקבוצה.	לא	לא	בעל תואר ראשון (B.A.) בכלכלה וחשבונאות - אוני חיפה, בעל תואר שני (M.B.A.) במנהל עסקים - אוני חיפה, מוסמך כרואה חשבון	סמנכ"ל כספים בחברה ובחברה האם דורסל החזקות בע"מ, סמנכ"ל כספים בסינאל עד ל- 31.05.2022. דירקטור בחברות פרטיות בקבוצת סינאל והחברה.
3	מעוז חן	033647603	19.01.1977	07.01.2015	משנה למנכ"ל, מנהל נכסים בחברה ובחברת האם דורסל החזקות בע"מ.	לא	לא	בעל תואר ראשון (B.A.) - המכללה למנהל, תואר שני (M.B.A.) במנהל עסקים, אוני תל אביב. בעל תעודת יועץ השקעות.	משנה למנכ"ל, מנהל נכסים בחברה ובחברה האם דורסל החזקות בע"מ.
4	יולית סבג	201346673	11.03.1989	19.01.2020	חשבת החברה	לא	לא	בעלת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות - המרכז האקדמי רופין, מוסמכת כרואת חשבון.	חשבת החברה והחברה האם דורסל החזקות בע"מ, רואת חשבון מבקרת במשרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קסירר.
5	אייל בוגנים	036407963	10.6.1979	1.6.2020	משנה למנכ"ל, סמנכ"ל לפיתוח עסקי, דירקטור בחברה האם, דורסל החזקות בע"מ ובחברות פרטיות בחברות הקבוצה.	כן	כן. בנו של מר גבי בוגנים, בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אחיהם של ארז בוגנים דירקטור בחברה ושל גילת אלגר, נושאת משרה בחברה.	בעל תואר ראשון (B.A.) מדעי ההתנהגות - המכללה למנהל; מוסמך (M.B.A.) מנהל עסקים - המכללה למנהל.	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, דירקטור בחברת האם דורסל החזקות בע"מ ובחברה, סמנכ"ל משאבי אנוש בסינאל.
6	עו"ד גילת אלגר	039639679	4.8.1984	1.6.2020	סמנכ"ל האחראית על הנושאים המשפטיים בחברה ובחברת האם דורסל החזקות בע"מ	כן	כן	בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אחותם של ארז בוגנים דירקטור בחברה ושל אייל בוגנים, נושא משרה בחברה.	בעלת רישיון עו"ד, לשכת עורכי הדין בישראל, תואר ראשון במשפטים (LL.B.) - אוני בר אילן ותואר שני במנהל עסקים עם התמחות במימון (MBA) מהמרכז הבינתחומי.
7	עזרא יהודה	072608235	02.11.1944	23.07.2006	מבקר פנים של החברה, מבקר פנים של סינאל	לא	לא	בעל תואר ראשון (B.A.) - אוני חיפה, תואר שני (M.B.A.) במנהל עסקים, אוני תל אביב. מוסמך כרואה חשבון.	בעל משרד "עזרא יהודה - רוזנבלום - ייעוץ, בקרה וניהול סיכונים"

- תקנה 26ב:** מורשי חתימה עצמאיים
לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.
- תקנה 27:** רואה החשבון המבקר וכתובתו
ברייטמן אלמגור זהר ושות' רואי חשבון - רח' מעלה השחרור 5, חיפה 33284 ת.ד 5648, חיפה 31055.
למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון של החברה או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.
- תקנה 28:** שינוי בתזכיר או בתקנון של התאגיד
לא היו שינויים בתקנון החברה במהלך תקופת הדוח.
- תקנה 29:** המלצות והחלטות הדירקטורים וכן החלטות אסיפה כללית מיוחדת
- א. חלוקות דיבידנד
לפרטים אודות חלוקות דיבידנד בשנת 2023 ולמועד הדוח, ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לדוח זה לעיל.
- ב. עסקאות עם בעלי עניין והחלטות אסיפות כלליות מיוחדות
ראה תקנות 21 ו-22 לעיל ותקנה 29א להלן.
- תקנה 29א:** החלטות החברה
1. ע"פ החלטת האסיפה הכללית מיום 25 בספטמבר 2017 ובהתאם להתקשרויות אשר אושרו בעבר על ידי מוסדות החברה, אושר כי החברה תהא רשאית להתקשר מעת לעת (וללא מגבלת זמן) בפוליסות ביטוח נושאי משרה, ובלבד שפוליסות הביטוח האמורות לא תחרוגנה מהתנאים הבאים:
פוליסות הביטוח תהיינה על בסיס הגשת תביעה, בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ולמקרה (וזאת בתוספת להחזר הוצאות משפט סבירות מעל לגבולות האחריות בפוליסות הביטוח, בהתאם לאמור בחוק חוזה הביטוח, תשמ"א - 1981), לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברות בהן תחזיק החברה (עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה), ההשתתפות העצמית, מכוח הפוליסות, של החברה, בתביעות כנגד החברה שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך בישראל, לא תעלה על סך של 50 אלף דולר. בנוסף, ההשתתפות העצמית לחברה בגין תביעות כנגד נושאי משרה ודירקטורים לא תעלה על 10 אלף דולר ארה"ב לתביעות בכל העולם למעט ארה"ב או קנדה, ו-50 אלף דולר לתביעות בארה"ב או קנדה. יובהר כי הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה אינם חבים בתשלום השתתפות עצמית. פרמיית הביטוח השנתית בה תישא החברה בגין התקשרות החברה בכל אחת מפוליסות הביטוח לא תעלה על סך של 20 אלפי דולר ארה"ב.
פוליסות הביטוח תכסנה את חבות המבוטחים בגין תביעות שתוגשנה בישראל ומחוצה לה, לרבות ארה"ב וקנדה לפי דין ושיפוט בינלאומי (פרשנות הפוליסה לפי דיני מדינת ישראל).

החברה תהא רשאית להרחיב את פוליסות הביטוח על מנת לכסות תביעות אזרחיות כנגד החברה עצמה (במובחן מתביעות כנגד נושאי המשרה בה) שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך בישראל (Entity Coverage). להרחבה זו יקבעו סדרי תשלום של תגמול ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחים תהא קודמת לזכותה של החברה.

פוליסות הביטוח תכלולנה הוצאות הגנה משפטית בהליך חקירה של רשות מוסמכת, לרבות הליך אכיפה מנהלי.

הכיסוי יחול על נושאי משרה שכיהנו בחברה בעבר, אשר מכהנים בה בהווה ואשר יכהנו בעתיד במשך תקופת הפוליסה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין). הפוליסות תכסנה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה, ולא בכובעם כבעלי מניות בחברה, ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר נושאי המשרה.

פוליסות הביטוח תורחבנה כך שתכלולנה: (א) כיסוי הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות; (ב) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

חידוש פוליסות הביטוח יאושר מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה ובלבד שיקבע כי הן עומדות בתנאים שצוינו לעיל וכי גבול האחריות ופרמית הפוליסה הינם בסכומים סבירים בהתחשב בחשיפת החברה, בהיקף הכיסוי ובתנאי השוק וכן כי ההתקשרויות בפוליסות הביטוח אינן עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. כן יצוין כי פוליסת הביטוח הנוכחית של החברה, אשר תפקע ביום 31 בדצמבר, 2024 עונה לכלל תנאי המסגרת שתוארו לעיל.

כאמור לעיל, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית האמורה והחלטות דירקטוריון החברה כלל חברי דירקטוריון החברה ויתר נושאי המשרה המכהנים בחברה נכללים בפוליסת הביטוח של החברה.

יצוין כי בנוסף לצורך באישור חידוש הפוליסות מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה, כאמור לעיל, אזי בהתאם להוראות חוק החברות, הכללתם של דירקטורים ו/או נושאי משרה שהינם בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו בפוליסות הביטוח תהא טעונה אישור מדי 3 שנים על ידי אורגני החברה שיידרשו על פי דין.

בהקשר זה יצויין כי האסיפה הכללית האמורה אישרה את תיקון הוראת מדיניות התגמול של החברה, באופן, שלאחר תיקונה: (1) גבולות האחריות של פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, בהן תהא רשאית החברה להתקשר על פי מדיניות התגמול, יעמדו על סך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ולמקרה; ו- (2) הפרמייה המקסימאלית אותה תהא החברה רשאית לשלם בעד שנת ביטוח כלשהי, עבור ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כאמור לעיל, תוגדל ל-20 אלפי דולר.

2. בהתאם להחלטת אסיפה כללית מיום 25 בספטמבר 2017, הוענקו על ידי החברה כתבי התחייבות לשיפוי לה"ה גבריאל ואייל בוגנים (אשר כיהן כדירקטור בחברה אותה עת) וכן לכלל חברי הדירקטוריון ונושאי המשרה שניהנו, אותה עת, בחברה [הכוללים את הדירקטורים יצחק זינגר, עזי נתנאל (דב"ת), שרית כהן (דח"צ) ואלי לביא (דח"צ) ואת נושאי המשרה מעוז חן (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל נכסים), ליאור סום (סמנכ"ל כספים)]. לפרטים בדבר נוסח כתב השיפוי ראה דיווח מידי מיום 18 בספטמבר, 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-082423. ביום 17 בספטמבר 2020 האריכה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את תוקף ההתחייבות לשיפוי שניתנה למר גבריאל בוגנים לתקופה נוספת בת 3 שנים, ממועד אישור האסיפה הכללית. כמו כן, החליטה האסיפה הכללית האמורה להעניק למר ארז בוגנים כתב התחייבות לשיפוי בנוסח הזהה לנוסח כתבי השיפוי הקיימים, לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית. לפרטים ראו דיווחים מידיים מיום 13 באוגוסט 2020 (אסמכתא: 2020-01-088638) ומיום 17 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01102822), אשר המידע בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. הסדרי השיפוי של ה"ה בוגנים מוסדרים כיום בדורסל החזקות בע"מ.

גבי בוגנים - מנהל כללי

יצחק זינגר - יו"ר דירקטוריון

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
27 במרץ, 2024

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנות 5ד(ב)(4)(ג) ו-38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), תש"ל 1970 (להלן: "תקנות הדוחות")

אני, גבי בוגנים מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דורסל (ב.א.ז) בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנות 5ד(ב)(4)(ג) ו-1ג38(ד)(2) לתקנות הדוחות

אני, ליאור סוס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.