



דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023

החברה הינה תאגיד קטן כמשמעות מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). בכלל זה, ביום 26 במרץ 2023, החליט דירקטוריון החברה לאמץ, החל מתחילת שנת 2023, את כל ההקלות החלות על החברה בהתאם לתקנות הדוחות.

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

הדוח נערך מתוך הנחה שבפני קוראי הדוח מצוי גם הדוח התקופתי לשנת 2022, שפורסם ביום 27 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא 032010-01-2023) (להלן: "הדוח התקופתי").

1. התאגיד והסביבה העסקית

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, הפעילות הינה בהשקעה בנכסים מניבים לענף ההיי-טק, המשרדים התעשייה, הלוגיסטיקה והמסחר. עיקר נכסי החברה נמצאים בישראל וכן ברשותה נכסים באנגליה ובקפריסין.

הריבית והאינפלציה בארץ ובעולם והשפעתן על החברה

ברבעון הראשון של השנה, המשיכו לשרור שיעורי אינפלציה הדומים לאלו ששררו בשנת 2022. האינפלציה בישראל ובארה"ב עמדה בתום הרבעון הראשון של שנת 2023 על שיעור של 5%, ובאנגליה על שיעור של 8.9%.

רובם ככולם של חוזי השכירות של החברה, עם לקוחותיה בישראל, צמודים למדד המחירים לצרכן, ובהתאם עולות או יורדות הכנסות החברה בהתאם לשינויים החלים בו. כך, לעליית המדד בשיעור של 1% תהיה השפעה בסך של כ-500 אלפי ש"ח על הכנסות החברה לתקופה של שנה. כמו כן, הכנסות החברה מהוות בסיס להערכות שווי הנכסים ומכאן ככל שהרווח התפעולי (NOI) של נכסים אלו יעלה כתוצאה מהשינוי בשיעור האינפלציה וככל ששיעורי ההיוון לא יעלו או יעלו בשיעור נמוך יותר מהגידול ב-NOI, תתורגם העליה בהכנסות החברה כתוצאה מהצמדת מחירי השכירות למדד, לעליה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל.

כמו כן חוזי השכירות של לקוחות הקניון בלימסול צמודים לשיעור האינפלציה בקפריסין באופן בו מחירי השכירות מתעדכנים בתחילת כל שנה בשיעור עליית האינפלציה בשנה שהסתיימה.

חוזי השכירות של החברה עם לקוחותיה באנגליה, אינם צמודים למדד.

בניסיון לרסן את האינפלציה, המשיך בנק ישראל, בדומה לבנקים המרכזיים בעולם, ברבעון הראשון של השנה בהעלאת שיעור הריבית, כך שריבית הבנק המרכזי בארה"ב, בסמוך לפרסום דוח זה, הגיעה לשיעור של 5.25%, ריבית בנק ישראל עמדה על 4.75%, הריבית בגוש היורו עמדה על 3.75% ואילו הריבית באנגליה עמדה על 4.5%.

לחברה הלוואות בריבית משתנה בהיקף של 245 מיליון ש"ח (45% מסך האשראי), לפיכך לכל שינוי בשיעור הריבית הבסיסית בשיעור של 50 נקודות בסיס תהיה השפעה של כ-1 מיליון ש"ח על הרווח הנקי השנתי של החברה. החוב הבנקאי ואגרות החוב של החברה של החברה אינם צמודים למדד ולפיכך הוצאות המימון של החברה אינם מושפעות מהאינפלציה.

ברבעון הראשון של השנה נחלש השקל מול הדולר, האירו והליש"ט בשיעורים של 2.7%, 4.8% ו 5.4% בהתאמה. בהמשך לאמור בדוח התקופתי השנתי בסעיף 1.7.16 ז' וסעיף 1.8.21 ד' בדבר חשיפת החברה לשינויים בשערי האירו והליש"ט כתוצאה מהשקעותיה באנגליה ובקפריסין,

הנהלת החברה בוחנת, מעת לעת, את אפשרויות ביצוען של עסקאות הגנה ואת היקף הגידור מתוך סך חשיפת המט"ח בגין השקעות אלו ותפעל בנושא זה על פי שיקול דעתה. יחד עם זאת יצוין כי החברה אינה מחוייבת, בהקשר זה, לבצע עסקאות הגנה כלשהן והיא תפעל או תמנע מלבצען, לאחר בחינת הסיכונים והסיכויים הגלומים בכל עסקה פוטנציאלית כאמור ועל פי שיקול דעתה.

2. המצב הכספי

סך הנכסים במאזן הסתכם ב- 1,153,939 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ, 2023 לעומת סך 1,049,422 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ, 2022 ו- 1,173,220 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

להלן ניתוח השינויים העיקריים במצב הכספי בתקופה:

סעיף	31/03/23	% מסך המאזן	31/03/22	% מסך המאזן	31/12/22	% מסך המאזן	הסבר
נכסים שוטפים	79,904	7%	127,161	11%	113,163	10%	הקיטון בנכסים השוטפים בסך 47,257 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מקיטון ביתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשו לביצוע השקעות.
נכסים לא שוטפים	1,074,035	93%	922,261	89%	1,060,057	90%	הגידול בנכסים הלא השוטפים בסך של 151,774 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בנדל"ן להשקעה, כתוצאה מהתאמת שינויים בשווי ההוגן שבוצעו בתקופה ומהשקעה בהסדר משותף LIMASSOL MALL. הגידול בסך 13,978 אלפי ש"ח בנכסים הלא שוטפים לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מעליית שוויים של נכסי החברה באנגליה, בשקלים כתוצאה מהחלשות השקל מול הליש"ט בתקופה.
התחייבויות שוטפות	113,912	10%	126,312	11%	113,993	10%	הקיטון בהתחייבויות השוטפות בסך של 12,400 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר מפרעון הלוואה לזמן קצר בסך של 40,000 אלפי ש"ח ומיון הלוואה מזמן ארוך לזמן קצר בסך של 25,000 אלפי ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	586,789	51%	550,575	53%	617,221	52%	הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 36,214 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים כתוצאה מקבלה, נטו של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-60,000 אלפי ש"ח. עיקר הקיטון לעומת 31 בדצמבר, 2022, בסך של 30,432 אלפי ש"ח נובע ממיון הלוואה בסך של 25,000 אלפי ש"ח לזמן קצר.
הון	453,238	39%	372,535	36%	442,006	38%	הגידול בהון בסך 80,703 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווחים שנצברו בתקופה בסך 101,199 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך 17,000 אלפי ש"ח. הגידול בהון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך 11,232 אלפי ש"ח, נובע מרווחים בתקופה.

3. תוצאות הפעילות

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2023 רשמה החברה רווח נקי בסך 7,419 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 9,794 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סך של 96,537 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022), להלן פירוט השוואתי של עיקר סעיפי דוחות רווח והפסד לתקופה:

סעיף	31/03/23	% מסך ההכנסות	31/03/22	% מסך ההכנסות	2022	% מסך ההכנסות	הסבר
הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	19,932	104%	17,409	83%	75,299	47%	הגידול בסך 2,523 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהכנסות נכס NEXSUS אשר נרכש בשנת 2022 וכן מגידול בהכנסות שכר דירה בישראל.
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש	(2,899)	-15%	2,797	13%	57,213	37%	הפסד הרבעון נובע מהפחתה שוטפת בשווי ההוגן של מתחם סטאר פורט.
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	2,209	11%	681	3%	23,319	15%	הגידול בסך 1,528 אלפי ש"ח נובע מרווחי אקוויטי כתוצאה מהשקעה בהסדר משותף LIMASSOL MALL.
הוצאות תפעול	3,173	16%	2,907	14%	12,992	8%	ללא שינוי מהותי בתקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	2,520	13%	1,771	7%	7,698	5%	הגידול בסך 749 אלפי ש"ח נובע בעיקר מהוצאות שכר (בחלקן חד פעמיות)
הכנסות אחרות		0%			1,521	1%	
רווח הפעלה	13,549	70%	16,209	78%	136,662	87%	-
הוצאות מימון, נטו	4,828	25%	4,606	22%	19,329	12%	הוצאות המימון בתקופה כוללות הכנסות מהפרשי שער נטו בסך של 1,166 אלפי ש"ח.
הוצאות מס	1,302	7%	1,809	8%	20,796	13%	-
רווח נקי	7,419	39%	9,794	47%	96,537	62%	
רווח כולל אחר	3,813	20%	(296)	1%	2,928	2%	
רווח כולל	11,232	58%	9,498	46%	99,465	64%	

4. נזילות ומקורות מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 במרץ, 2023 הסתכמה לסך 19,462 אלפי ש"ח, לעומת 105,526 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (79,595 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022).

סעיף	31/03/23	31/03/22	31/12/22	הסבר
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	9,033	14,792	13,138	הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 5,759 אלפי ש"ח נובעת בעיקר מעלייה בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של 972 אלפי ש"ח לעומת עלייה של 6,497 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה. תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה שימשו את החברה במימון פעילותה ובפירעון התחייבויותיה.
מזומנים נטו, השקעה מפעילות	(59,532)	(77,265)	(84,834)	תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה נובע בעיקר מהשקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רו"ח בסך של 56,343 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילויות) מימון	(32,652)	69,351	76,079	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה כולל החזרי הלוואות בסך של 10,368 אלפי ש"ח ופרעון אגרות חוב בסך של 20,653 אלפי ש"ח לעומת פרעונות של 9,325 אלפי ש"ח וקבלת הלוואות בסך של 80,000 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה.

ההיקף הממוצע של ההלוואות לזמן ארוך (כולל אגרות חוב וכולל חלויות שוטפות) ליום 31 במרץ, 2023 הסתכם בסך כ- 557,816 אלפי ש"ח (ליום 31 במרץ, 2022 – 505,535 אלפי ש"ח).

להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף הגירעון בהון החוזר, אין חשש 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 בחר את תזרים המזומנים החוזי מפעילות שוטפת לשלוש השנים הקרובות, לרבות הכנסות צפויות משכר דירה, בניכוי הוצאות תפעול שוטפות, יתרות המזומנים, פרעונות אשראי 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.

הערכת הדירקטוריון כאמור לעיל, מבוססת על נתונים והערכות בהתאם למיטב ידיעתה והבנתה של החברה ביחס לפעילותה ותוכניותיה, שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות אלו תתממשנה, כולן או חלקן, והן עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו לעיל, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון 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, יכולת השוכרים להמשיך בפעילותם ולעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה וכן מדיניות של הבנקים במתן אשראי למימון פעילות בתחום הנדל"ן.

5. ניתוח התוצאות ע"פ תחומי פעילות

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	31.03.2023
19,932	(14,979)	11,517	3,448	19,946	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
(2,899)	-	-	-	(2,899)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
11,340	(10,684)	8,519	3,344	10,161	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
2,209	-	1,440	-	769	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
13,549					רווח מפעולות רגילות
1,153,939	(615,029)	481,697	204,406	1,082,865	סה"כ נכסי התחום ליום 31.03.2023
700,701	(545,453)	385,962	217,089	643,103	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31.03.2023

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	31.03.2022
17,409	(3,243)	-	2,502	18,150	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
2,797	-	-	1,846	951	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
15,528	(1,903)	-	4,205	13,226	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
681	-	-	-	681	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
16,209					רווח מפעולות רגילות
1,049,422	(255,134)	8,137	208,455	1,087,964	סה"כ נכסי התחום ליום 31.03.2022
676,916	(216,264)	8,285	215,345	669,550	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31.03.2022

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 נדליין להשקעה ורווח הון ממימושו
113,343	(33,546)	(**) 16,650	(2,612)	132,851	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
23,319	-	(**) 17,122	-	6,197	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
136,662					רווח מפעולות רגילות
1,173,220	(602,652)	458,218	192,559	1,125,095	סה"כ נכסי התחום ליום 31.12.2022
731,214	(541,860)	373,642	207,938	691,494	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31.12.2022

(*) 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.

התאמות לרווחי FFO, מאוחד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2202	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023	
אלפי ש"ח			
96,537	9,794	7,419	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(61,546)	(2,797)	2,899	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי הון ממימוש
17,486	643	(667)	מסים נדחים בגין שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה
765	190	167	השפעת יישום IFRS 9 על שינוי תנאי הלוואות ושיערוך דמי הוון
3,482	(214)	3,614	השפעת מכשירים פיננסיים ששימשו לגידור הפרשי שער
(309)	(55)	(250)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
(1,521)	-	-	הכנסות מתביעה
(20,878)	-	-	רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים, והוצאות הקשורות לעסקת הרכישה
1,000	-	-	אחרות
(61,521)	(2,233)	5,763	סה"כ התאמות
35,016	7,561	13,182	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" של רשות ניירות ערך
(1,753)	307	(4,780)	השפעת הפרשי שער
33,263	7,868	8,402	Funds From Operations (FFO) לפי גישת ההנהלה

6.1. הלוואות מבנקים

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31/03/23 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל	בנק א'	2012	11,000	277	תשלום רבעוני אחד.	יוני 2023	שעבודים קבועים ללא הגבלה בסכום על מבנה א' – המדע 2, מבנה ב' – המדע 6 ומבנה ד' – המדע 4 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם	פריים +1.55%	-	-	-
		2020	70,000	54,921	37 תשלומים רבעוניים	17 במרץ, 2022		פריים +0.4%	-	-	-
		2021	30,000	23,441	25 תשלומים רבעוניים	30 ביוני, 2029		קבועה 2.55%	-	-	-
		2022	25,000	25,022	תשלום אחד בסוף התקופה.	27 במרץ, 2024		פריים +0.85%	-	-	-
		בנק ב'	2018	23,000	9,191	42 תשלומים חודשיים	4 במרץ, 2026		פריים +0.8%	-	-
Dorsel 1 UK	בנק ג'	2021	39,507	35,262	13 תשלומים רבעוניים של כ- 447 אלפי ש"ח והיתרה בסוף התקופה	26 במאי, 2026		3.12%	ליש"ט	יש	יחס שירות חוב (דמי שכירות לתשלומי ריבית וקרן) לתקופה לא יפחת מ 150%. יחס כיסוי ריבית (דמי שכירות לתשלומי ריבית) לתקופה לא יפחת מ- 300%. LTV (יחס יתרת האשראי לשווי הנכס) לא תעלה על 55%.

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31/03/23 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
סטאר פורט	בנק ד'	2019	30,000	22,623	34 תשלומים רבעוניים	1 ביולי, 2031	שיעבוד הסכם ההרשאה מול ח"ני, שיעבוד הסכמי השכירות, ערבות דורסל ¹ .	פריים 0.62%+		-	הרווח התפעולי של סטאר פורט 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.
			30,000	22,163				פריים 0.55%+		-	
תורן	בנק ד'	2015	40,000	15,054	60 תשלומים חודשיים	10 בספטמבר, 2027	שעבוד בית אומגה והסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו	פריים 0.55+	-	-	ה-NOI של תורן לא יפחת מ-9 מיליון ש"ח בכל שני חציונים שנתיים עוקבים. יחס יתרת האשראי לזמן ארוך של תורן ל-NOI לא יעלה על 10.2 נכון ל-31.12.2022 ולא יעלה על 9.5 החל מ-30.06.2023.
			25,000	6,262	36 תשלומים חודשיים	10 בספטמבר, 2025		קבועה 3.5%	-	-	
		2017	10,500	4,333	15 תשלומים רבעוניים	1 באפריל, 2026		פריים 1.05+	-	-	
			10,500	4,297				קבועה 3.05%	-	-	
		2020	41,000	31,451	33 תשלומים רבעוניים	1 באוקטובר, 2030		פריים 0.55%+	-	-	
		2022	7,000	6,738	4 תשלומים רבעוניים והיתרה בסוף תקופה	14 באפריל, 2024		פריים 0.84%+	-	-	
		2022	40,000	38,730	93 תשלומים חודשיים	27 בדצמבר, 2030		פריים 1.4%+	-	-	

¹ שיעבוד קרדיט של נכסי אזור ופ"ת, אשר היו משועבדים עד למועד זה בשיעבודים ספציפיים כנגד אשראי שניטל לצורך מימון.

מידע בדבר אשראי מהותי (המשד)

6.2. אגרות חוב

התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום קרן ההלוואה באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 31/03/23 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל	אגרות חוב (סדרה ג')	10 בנובמבר, 2016	66,125	23,218	הקרן תיפרע ב- 2 תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר, בשנים 2023-2024: 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2023; 15% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2024. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2024.	דצמבר 2024	דורסל 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.	3.5% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ² במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבי בוגנים או מי ממשפחתו לא יחזיקו במישרין או בעקיפין בשליטת החברה, תהא זו עילה לפירעון מידי.	ראה להלן.
דורסל	אגרות חוב (סדרה ד')	6 ביולי, 2021	150,000	143,359	הקרן תיפרע ב-6 תשלומים לא שווים ביום 31 בדצמבר בשנים 2023-2028: 5% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2023; 10% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2024; 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בשנים 2025-2028. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028.	דצמבר 2028	דורסל 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.	2.41% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ³ במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבי בוגנים ו/או מי מבני משפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיק במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בחברה. תהא זו עילה לפירעון מידי ⁴ .	ראה להלן.

2 של עד 1.75% במונחי הריבית השנתית.

3 של עד 1.5% במונחי הריבית השנתית.

4 להגדרת, "שליטה" הנובעת מאחזקה עם אחרים במניות החברה ראה ס' 9.1.19 לשטר הנאמנות.

6.3. אמות מידה לאגרות חוב

תחשיב אמת המידה ליום 31 במרץ, 2023	תיאור ההתניה לאג ח ד	תיאור ההתניה לאג ח ג	התניה פיננסית
453 מיליון שקל	לא יפחת מ- 220 מיליון ש"ח לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 250 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית.	לא יפחת מ- 130 מיליון ש"ח לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 150 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית.	ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט)
51% ⁵	לא יעלה על 75% לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	לא יעלה על 75% לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	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 ⁶
3.5	-	לא יעלה על 10 לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 8.5 במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	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)
39%	לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	לא יפחת מ- 13% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 20% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן
7.8	לא יעלה על 15 לפירעון מייד, במשך תקופה של שלושה רבעונים ומעלה, היה והיחס האמור יעלה על 13.5, במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 יעמדו יחסים אלו על 13.5 ו- 12 בהתאמה.	-	יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI (NOI-כל ההכנסות התפעוליות של החברה למעט שינויים בשווי ההון שנזקפו לרווח והפסד בניכוי הוצאות תפעוליות ובניכוי הוצאות שהם תוצאה של יישום תקן IFRS 16.

⁵ 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.

לפרטים בדבר מגבלות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') לרבות בכל הנוגע לחלוקת דיבידנד והתחייבות לשמירת דירוג ראה
ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 וכך שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד'), כמשמעותם בחלק ה' להלן.

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

- 7.1. לפרטים בדבר הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה עד ליום 20.1.2024 ראו דיווח מיידי מיום 1.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-013530), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.2. ביום 22.2.2023 החליט דירקטוריון החברה לרכוש מניות של דורסל החזקות בע"מ, חברת האם של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 22.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-016945), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ביצוע רכישות תחת תוכנית רכישת מניות החברה האם ראו דיווחים מיידיים מיום 28.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032988); מיום 4.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-033631) ומיום 24.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-044733) ומיום 2.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-047163), אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. עד למועד חתימת דוח זה רכשה החברה על פי התוכנית הרכישה האמורה 919,160 מניות בעלות כוללת של 10,772 אלפי ש"ח. ביום 29.5.2023 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה (כמשמעה בדוח המיידי של חברת האם מיום 22.2.2023, אסמכתא: 2023-01-016945, אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה) ב-10 מיליון ש"ח נוספים, לסך של 25 מיליון ש"ח.
- 7.3. ביום 6.3.2023 פירסמה מעלות S&P אישור לדירוג החברה ואגרות החוב שלה, כמפורט בדיווח מיידי מאותו מועד (אסמכתא: 2023-01-020458), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים ראו גם סעיפים 10.3 ו-11.3 לדוח זה להלן.
- 7.4. ביום 26.3.2023 אישרו דירקטוריון החברה ובעלת המניות שלה את מדיניות התגמול של החברה לשנים 2023 עד 2025, כמפורט בדיווח מיידי מיום 27.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032442), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה תרומות בסך 2 אלפי ש"ח.

9. פרטים בדבר החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

10. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים ומהותיים מאוד

מבנה ב' – המדע 6

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023
100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
135,600	135,600	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
7,699	2,017	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
29,056	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
5.7%	5.9%	שיעור תשואה בפועל
741	762	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)

מבנה ד' – המדע 4

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023
100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
75,500	75,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
5,034	1,318	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
7,111	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	92%	שיעור תפוסה ממוצע
6.7%	7%	שיעור תשואה בפועל
937	934	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)

בית אומגה

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023
100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
180,521	180,625	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
12,454	3,318	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
11,383	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע
6.9%	7.3%	שיעור תשואה בפועל
1,224	1,266	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)

צ'ק סנטר

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023
100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
99,900	99,986	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
6,140	1,748	NOI (אלפי ש"ח)
10,034	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע
6.1%	7%	שיעור תשואה בפועל
614	699	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)

מתחם סטאר פורט

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
	31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023
100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
122,985	120,533	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
12,657	3,393	NOI (אלפי ש"ח) *
6,808	(2,877)	הפסד מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
10.3%	10.9%	שיעור תשואה בפועל
302	313	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) **

(*) נתוני ה NOI ביחס למתחם סטאר פורט המובאים להלן נערכו באופן שהם כוללים הכנסות משכירות והוצאות אחזקת מתחם סטאר פורט אך הם אינם כוללים את תשלום דמי החכירה לחנ"י העומדים כיום על סך של 3.8 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 602 ש"ח, ובגין השטח הפתוח על 208 ש"ח לשנה.

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

11. 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 הנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
23,017	שווי נקוב ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
201	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2023
23,218	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
22,656	שווי בבורסה ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית שנתית קבוע – 3.5%. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.1 לעיל.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לפרטים נוספים ראה סעיף 5.1 לעיל.	מועדי תשלום הקרן
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
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 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 8 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-074565 (להלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה

11.1. פרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

- לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 11 לעיל ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), הכולל בין היתר, את הסעיפים המפורטים להלן:
- תנאים להרחבת סדרה – סעיף 4.1;
 - התניות פיננסיות בהן החברה נדרשת לעמוד – סעיף 5.2 לעיל;
 - מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') - סעיף 5.7 וכן סעיף 5.1 לעיל;
 - מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות – סעיף 5.8;
 - מגבלות על חלוקה – סעיף 5.9 וכן סעיף 5.2 לעיל.

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

אגרות חוב (סדרה ג')	
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

11.3. דירוג אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 31 במרץ, 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 6 במרץ, 2023 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ דוח דירוג, אשר כלל, בין היתר, אישור דירוג ilA- של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, עם תחזית דירוג יציבה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במרץ, 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-020458), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

11.4. 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.

11.5. 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 לאגרות החוב (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 לאגרות החוב (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 לאגרות החוב (סדרה ג') וכן סעיף 5 לעיל.

11.6. 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').

12. 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 הנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
142,500	שווי נקוב ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
859	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2023
143,359	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
120,826	שווי בבורסה ליום 31.03.2023 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית שנתית קבוע – 2.41%. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 לעיל.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 לעיל.	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 כפויה
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה

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

- לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ד'), ראו סעיף 12 לעיל ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), הכולל בין היתר, את הסעיפים המפורטים להלן:
- תנאים להרחבת סדרה – סעיף 4.7.2;
 - התניות פיננסיות בהן החברה נדרשת לעמוד – סעיף 5.3 לעיל;
 - מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין שינוי או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') – סעיף 6.5.2 לשטר הנאמנות וכן סעיף 5.2 לעיל;
 - מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות – סעיף 6.6 לשטר הנאמנות;
 - מגבלות על חלוקה – סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

12.2. 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

12.3. דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 31 במרץ, 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 6 במרץ, 2023 פרסמה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ דוח דירוג, אשר כלל, בין היתר, אישור דירוג ilA- של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, עם תחזית דירוג יציבה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במרץ, 2023 (מספר אסמכתא: (2023-01-020458), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

12.4. 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.

12.5. 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') וכן סעיף 5.3 לעיל.

12.6. 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').

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה.

גבי בוגנים – מנהל כללי

יצחק זינגר – יו"ר דירקטוריון

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

תאריך אישור דוח הדירקטוריון : 29 במאי, 2023

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2023
(בלתי מבוקרים)

ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34
ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ, 2023
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **דורסל (ב.א.ז.) בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 29 במאי, 2023

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
583 ת.ד.
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648 ת.ד.
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 תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
79,595	105,526	19,462
23,093	-	-
1,840	-	4,307
1,823	5,788	48,413
6,812	15,847	7,722
113,163	127,161	79,904
891,609	789,458	899,224
19,143	-	20,057
-	62,749	-
13,459	13,912	13,683
10,713	186	10,659
2,236	-	2,061
122,897	55,956	128,351
1,060,057	922,261	1,074,035
1,173,220	1,049,422	1,153,939

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
מזומנים מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות וחייבים אחרים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
מלאי קרקעות
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
פקדון מוגבל בשימוש וחייבים אחרים
רכוש קבוע, נטו
נכסי מיסים נדחים
הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני ומקדמות על חשבון
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
43,024	80,526	66,679
41,306	20,653	20,652
2,178	2,115	2,299
752	814	754
11,166	-	6,080
15,567	22,204	17,448
113,993	126,312	113,912
343,384	275,282	313,422
143,544	163,893	143,622
43,580	40,491	43,434
2,809	2,979	2,809
83,904	67,930	83,502
617,221	550,575	586,789
22,996	22,996	22,996
24,629	24,629	24,629
2,188	(2,866)	6,960
(5,326)	-	(6,285)
397,996	328,291	405,477
(477)	(477)	(477)
442,006	372,573	453,300
-	(38)	(62)
442,006	372,535	453,238
1,173,220	1,049,422	1,153,939

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 חלויות שוטפות חכירה
 ספקים
 נגזרים פיננסיים
 זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 אגרות חוב
 התחייבויות חכירה
 הכנסות מראש
 התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
 פרמיה על מניות
 קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
 קרנות הון אחרות
 עודפים
 בניכוי מניות באוצר
הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

29 במאי, 2023

ליאור סוס סמנכ"ל כספים	גבי בוגנים מנהל כללי	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
75,299	17,409	19,932	הכנסות:
57,213	2,797	(2,899)	דמי שכירות ומכירת חשמל
23,319	681	2,209	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
155,831	20,887	19,242	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
12,992	2,907	3,173	הוצאות:
7,698	1,771	2,520	הוצאות תפעול וחשמל
20,690	4,678	5,693	הוצאות הנהלה וכלליות
1,521	-	-	הכנסות אחרות
136,662	16,209	13,549	רווח הפעלה
2,712	275	2,543	הכנסות מימון
(22,041)	(4,881)	(7,371)	הוצאות מימון
(19,329)	(4,606)	(4,828)	הוצאות מימון, נטו
117,333	11,603	8,721	רווח לפני מסים על הכנסה
20,796	1,809	1,302	מסים על הכנסה
96,537	9,794	7,419	רווח נקי לתקופה
96,537	9,832	7,481	רווח נקי לתקופה מיוחס ל:
-	(38)	(62)	בעלי מניות החברה האם
96,537	9,794	7,419	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			רווח נקי לתקופה
624	(296)	1,636	רווח כולל אחר
4,134	-	3,136	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממש
(1,830)	-	(959)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
99,465	9,498	11,232	חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
			הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ
			רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
99,465	9,536	11,294	
-	(38)	(62)	
<u>99,465</u>	<u>9,498</u>	<u>11,232</u>	
4.28	0.43	0.33	
<u>22,553</u>	<u>22,553</u>	<u>22,553</u>	

רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
 בעלי מניות החברה האם
 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 רווח כולל לתקופה

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ.
 רווח למניה בסיסי ומדולל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה
 (באלפים)
 בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות תמציתיים 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996
7,419	(62)	7,481	-	7,481	-	-	-	-	-
3,813	-	3,813	-	-	(959)	-	4,772	-	-
11,232	(62)	11,294	-	7,481	(959)	-	4,772	-	-
453,238	(62)	453,300	(477)	405,477	(2,789)	(3,496)	6,960	24,629	22,996

לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי
מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2023

לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 31 במרץ 2022 (בלתי
מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד שהוכרז
יתרה ליום 31 במרץ 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות תמציתיים 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
368,037	-	368,037	(477)	323,459	-	-	(2,570)	24,629	22,996
96,537	-	96,537	-	96,537	-	-	-	-	-
2,928	-	2,928	-	-	(1,830)	-	4,758	-	-
99,465	-	99,465	-	96,537	(1,830)	-	4,758	-	-
(3,496)	-	(3,496)	-	-	-	(3,496)	-	-	-
(22,000)	-	(22,000)	-	(22,000)	-	-	-	-	-
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הכרה לראשונה בזכויות שאינן מקנות

שליטה בחברה כלולה

דיבידנד ששולם

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
96,537	9,794	7,419
(23,319)	(681)	(2,209)
1,500	-	500
(57,213)	(2,797)	2,899
3,183	(271)	3,367
488	145	75
(3,500)	-	-
(34)	49	(38)
766	194	168
133	(1)	106
(2,820)	594	(3,244)
556	93	78
14,914	1,176	(1,060)
31,191	8,295	8,061
(4,232)	(695)	(907)
(19,143)	-	-
(726)	(664)	(2)
6,048	7,856	1,881
(18,053)	6,497	972
13,138	14,792	9,033

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות

רווח נקי לתקופה
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים, נטו ממס
דיבידנד שנתקבל מהסדר משותף
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס
שערוך יתרות מזומנים במט"ח
מע"מ ששולם בגין מלאי קרקעות
שחיקת (שערוך) פקדון ומקדמות לזמן ארוך
הוצאות מימון שלא במזומן
פחת והפחתות
שיערוך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך, נטו
הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בלקוחות וחייבים אחרים
גידול במלאי קרקעות
קיטון בספקים
גידול בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילויות שוטפות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

(62,456)	(1,513)	(177)	השקעה בנדליין להשקעה
13,348	-	-	תמורה ממימוש נדליין להשקעה, נטו
-	(62,749)	-	מקדמות על חשבון נדליין להשקעה
(3,395)	(11,254)	-	תשלום מס רכישה ומע"מ בגין השקעה בנדליין להשקעה
(1,171)	-	-	תשלום מס שבח בגין מימוש נדליין להשקעה נטו
(66,480)	-	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
(10,000)	-	-	השקעה בחברה מוחזקת
32,248	-	-	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
-	(912)	-	מקדמה על חשבון רכישת מניות חברה מוחזקת
-	-	(53)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(56,343)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
3,677	(385)	(2,467)	פרעון (הפקדה) לפקדון מוגבל
131	131	10,000	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
9,264	(583)	(10,492)	תמורה (תשלום) בעת מימוש עסקאות הגנה
(84,834)	(77,265)	(59,532)	מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

139,975	40,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים (בניכוי הוצאות עסקה)
(40,360)	(10,368)	(11,528)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	-	(20,653)	פרעון אגרות חוב
-	40,000	-	עלייה באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(1,536)	(281)	(471)	פרעון התחייבות חכירה
(22,000)	-	-	דיבידנד ששולם
76,079	69,351	(32,652)	מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

4,383	6,878	(83,151)	מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים לתחילת התקופה
98,793	98,793	102,688	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
(488)	(145)	(75)	
102,688	105,526	19,462	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים:

13,135	1,904	8,292	תשלומי ריבית
315	7	529	תקבולי ריבית
3,704	415	658	תשלומי מסים, נטו

פעילות מימון שלא במזומן:

-	5,000	-	דיבידנד שהוכרז
---	-------	---	----------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

א. 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 פייוויי 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 בבעלי השליטה בחברה.

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 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"), סטאר פורט בע"מ (להלן - "סטאר פורט"), Dorsel UK Ltd (להלן - "Dorsel UK"), 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 O.H Ltd (להלן - "Dorsel OH").

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"). בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב זהים לאלו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך דיווח הביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך דיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד דיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוחות ביניים: (המשך)

נכון ליום 31 במרץ, 2023, בחנה החברה האם קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים, בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה, כתוצאה מהסכמי שכירות שחתמה בתקופה או משינויים בשוק בו היא פועלת, זאת ביחס לערכים כפי שנקבעו ליום 31 בדצמבר, 2022, על ידי שמאי חיצוני. להערכת החברה, לא חלו שינויים מהותיים בשווי הנדל"ן נכון ליום 31 במרץ, 2023.

ד. מסים על הכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות מסים על הכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

הוצאות מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 - 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 ועליות (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה. החל משנת 2021 לקבוצה שני מגזרי פעילות, והחל מרבעון השני לשנת 2022, 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.

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ, 2023

(בלתי מבוקר)					
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	
19,932	(14,979)	11,517	3,448	19,946	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>19,932</u>	<u>(14,979)</u>	<u>11,517</u>	<u>3,448</u>	<u>19,946</u>	בין מגזריות
(2,899)	-	-	-	(2,899)	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>11,340</u>	<u>(10,684)</u>	<u>8,519</u>	<u>3,344</u>	<u>10,161</u>	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
2,209	-	1,440	-	769	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
<u>13,549</u>					רווח מפעולות רגילות
4,828					הוצאות מימון, נטו
1,302					מיסים על הכנסה
<u>7,419</u>					רווח לתקופה

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2022
(בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בישראל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,409	(*) (3,243)	2,502	(*) 18,150
-	-	-	-
17,409	(3,243)	2,502	18,150
2,797	-	1,846	951
15,528	(1,903)	4,205	13,226
681	-	-	681
16,209			
4,606			
1,809			
9,794			

הכנסות
מלקוחות חיצוניים
בין מגזריות

רווח מהתאמת שווי הוגן של
נדליין להשקעה

רווח והפסד בגין מגזר בר
דיווח

חלק החברה ברווחי הסדרים
משותפים לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה

רווח לתקופה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
(מבוקר)

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
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825
-	-	-	-	-
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825
57,213	(8,665)	-	(*) (14,482)	80,360
113,343	(33,546)	(**) 16,650	(2,612)	132,851
23,319	-	(**) 17,122	-	6,197
136,662				
19,329				
20,796				
96,537				

הכנסות
מלקוחות חיצוניים
בין מגזריות

רווח (הפסד) מהתאמת שווי
הוגן של נדליין להשקעה
ורווח הון ממימושו

רווח (הפסד) בגין מגזר בר
דיווח

חלק החברה ברווחי הסדרים
משותפים לפי שיטת השווי
המאזני, נטו ממס

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו
מיסים על הכנסה

רווח לשנה

(*) 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.

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. נכסים והתחייבויות של מגזרים בני דיווח

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

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים באנגליה ליום 31 במרץ, 2023 מסתכם לסך של 204,406 אלפי ש"ח לעומת 192,559 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.
הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בקפריסין ליום 31 במרץ, 2023 מסתכם לסך של 481,697 אלפי ש"ח לעומת 458,218 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.
הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בישראל ליום 31 במרץ, 2023 מסתכם לסך של 1,082,865 אלפי ש"ח לעומת 1,125,095 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

(א) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2022	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 במרץ 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
275	272	1,050	1,044	-	-	התחייבויות פיננסיות
38,277	42,031	48,746	49,765	36,275	39,453	הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה
30,222	33,689	34,540	34,388	32,132	35,067	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
35,707	36,170	37,087	36,170	22,656	23,017	הלוואה לזמן ארוך בליש"ט בריבית קבועה (2)
131,490	150,000	142,500	150,000	120,826	142,500	אגרות חוב סדרה ג' (2)
131,490	150,000	142,500	150,000	120,826	142,500	אגרות חוב סדרה ד' (2)
235,971	262,162	263,923	271,367	211,889	240,037	

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית בין 6.13% ל-6.87%, המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

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.

בדבר אמות מידה של הקבוצה ראה ביאור 13 וביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022. ליום 31 במרץ, 2023 הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

(ב) להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

ליום 31 במרץ 2023		
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
48,413		48,413
(6,080)	(6,080)	
<u>42,333</u>	<u>(6,080)</u>	<u>48,413</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 נגזרים - חוזים להחלפת מטבע חוץ

ליום 31 במרץ 2022		
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
1,581	-	1,581
4,207	4,207	-
<u>5,788</u>	<u>4,207</u>	<u>1,581</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 נגזרים - חוזים להחלפת מטבע חוץ

ליום 31 בדצמבר 2022		
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 2</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
1,823	-	1,823
(11,166)	(11,166)	-
<u>(9,343)</u>	<u>(11,166)</u>	<u>1,823</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 נגזרים - חוזים להחלפת מטבע חוץ

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. דרישת תשלום מעיריית יבנה

ביום 8 במאי, 2023, התקבלה בחברה 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. בהתאם להערכת עורכי הדין של קרית יבנה, בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את הסכום אותו תידרש החברה לשלם בגין האמור.

ב. רכישת מניות חברת האם

ביום 22 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, על תוכנית לרכישת מניות החברה האם, דורסל החזקות בע"מ, 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.

עד ליום 31 במרץ, 2023 בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 6,307 אלפי ש"ח ועד לפרסום דוח זה בהיקף של 10,772 אלפי ש"ח (המהוות 2.39% ו-4.08% מהזכויות בהון של החברה האם בהתאמה).

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.

דורסל (ב.א.ז.ב.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ, 2023
(בלתי מבוקר)

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38'ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ, 2023 (בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-6	נתונים על תזרימי המזומנים
7	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה חשבון לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ, 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 29 במאי, 2023

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
12,801	72,446	8,364
23,093	-	-
1,823	5,788	8,210
9,227	7,974	6,039
46,944	86,208	22,613
405,555	373,717	405,629
3,013	3,014	3,019
9,920	167	9,876
126,511	133,090	131,718
259,477	216,481	267,475
804,476	726,469	817,717
851,420	812,677	840,330

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות וחייבים אחרים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נדליין להשקעה
פקדון מוגבל בשימוש וחייבים אחרים
רכוש קבוע, נטו
הלוואה לחברה מוחזקת
השקעה בחברות מוחזקות ומקדמות על חשבון
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

18,161	61,138	41,664
41,306	20,653	20,652
212	267	412
11,166	-	6,080
8,559	31,490	16,933
79,404	113,548	85,741

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
ספקים
נגזרים פיננסיים
זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

120,950	108,020	92,184
143,544	163,893	143,622
1,957	1,797	1,957
2,809	2,979	2,809
60,750	49,867	60,717
330,010	326,556	301,289

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב
התחייבויות פיננסיות אחרות
הכנסות מראש
התחייבויות מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

22,996	22,996	22,996
24,629	24,629	24,629
2,188	(2,866)	6,960
(5,326)	-	(6,285)
397,996	328,291	405,477
(477)	(477)	(477)
442,006	372,573	453,300

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
קרנות הון
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
קרנות הון אחרות
עודפים
בניכוי מניות באוצר
סה"כ הון

851,420	812,677	840,330
----------------	----------------	----------------

סה"כ התחייבויות והון

29 במאי, 2023

ליאור סוס סמנכ"ל כספים	גבי בוגנים מנהל כללי	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-------------------------	-------------------------------	-------------------------------

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2022	2022	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
30,797	7,430	8,046	הכנסות:
53,782	2,448	-	מדמי שכירות ומכירת חשמל
42,531	5,176	3,726	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
127,110	15,054	11,772	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
5,797	1,276	1,387	הוצאות:
4,876	989	1,867	הוצאות תפעול
10,673	2,265	3,254	הוצאות הנהלה וכלליות
116,437	12,789	8,518	רווח הפעלה
7,652	1,187	2,881	הכנסות מימון
(13,457)	(3,143)	(3,118)	הוצאות מימון
(5,805)	(1,956)	(237)	הוצאות מימון, נטו
110,632	10,833	8,281	רווח לפני מסים על הכנסה
14,095	1,001	800	מסים על הכנסה
96,537	9,832	7,481	רווח נקי לתקופה
624	(296)	1,636	רווח כולל אחר
4,134	-	3,136	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס
(1,830)	-	(959)	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
99,465	9,536	11,294	חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
			הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ
			רווח כולל לתקופה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
96,537	9,832	7,481
(42,531)	(5,176)	(3,726)
1,500	-	500
4,801	4,801	-
(53,782)	(2,448)	-
3,183	(271)	3,534
488	145	75
373	90	83
65	1	97
(9)	5	(7)
(2,575)	773	(5,236)
397	93	78
11,874	991	800
20,321	8,836	3,679
531	613	3,188
(774)	(720)	199
3,893	21,994	8,374
3,650	21,887	11,761
23,971	30,723	15,440

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפת

רווח כולל לתקופה
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת, נטו ממס
דיבידנד שנתקבל מהסדר משותף
דיבידנד שנתקבל מחברה בת
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות
בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס
שערוך יתרות מזומנים במזומן
הוצאות מימון שלא במזומן
פחת והפחותות
שערוך פיקדון לזמן ארוך
שערוך (שחיקת) הלוואות לזמן ארוך, נטו
הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון בלקוחות וחייבים
גידול (קיטון) בספקים
גידול בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילויות שוטפת

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(4,627)	(1,119)	(73)
(12,513)	(12,513)	-
(101,987)	(56,983)	-
(10,000)	(912)	-
58,409	-	-
(1,171)	-	-
13,348	-	-
-	-	(6,307)
131	131	-
-	-	(53)
9,264	(583)	(10,492)
(49,146)	(71,979)	(16,925)

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
מתן שטרי הון לחברות מוחזקות
מתן הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בחברה מוחזקת
החזר הלוואה מחברה מוחזקת
תשלום מס שבח בגין מכירת נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
רכישת רכוש קבוע
תמורה (תשלום) בעת מימוש עסקאות הגנה
מזומנים נטו לפעילויות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	8,000	-
עלייה באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	40,000	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	(5,606)	(5,317)
פרעון אגרות חוב	-	(20,653)
דיבידנד ששולם	-	-
מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון	42,394	(25,970)

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים לתחילת השנה	71,453	71,453	35,894
--	--------	--------	--------

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

	(488)	(145)	(75)
--	-------	-------	------

מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים לסוף השנה

	35,894	72,446	8,364
--	---------------	---------------	--------------

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים:

תשלומי ריבית	5,651	759	4,232
תקבולי ריבית	657	7	156
תשלומי מסים, נטו	1,189	9	32

פעילות מימון שלא במזומן:

דיבידנד שהוכרז	-	5,000	-
----------------	---	-------	---

הנתונים המוצגים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, ולשנה שנסתיימה באותו תאריך. פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

(3) אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה:

א. רכישת מניות חברת האם

ביום 22 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה, על תוכנית לרכישת מניות החברה האם דורסל החזקות בע"מ 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.

עד ליום 31 במרץ, 2023 בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 6,307 אלפי ש"ח ועד לפרסום דוח זה בהיקף של 7,569 אלפי ש"ח.

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.

ב. חלוקת דיבידנד

ביום 27 באוגוסט, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם בתאריך _____.

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 הרבעוני של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 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 ד5(ב)(4)(ג) ו-138ג(ד)(2) לתקנות הדוחות

אני, ליאור סוס, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דורסל (ב.א.ז) בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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.

לימסול מול בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים
ליום 31 במרץ 2023**

(בלתי מבוקרים)

לימסול מול בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים
ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7 - 8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9 - 21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של לימסול מול בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של לימסול מול בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2023, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף סקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 17 במאי, 2023

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

לימסול מול בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרץ 2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
9,464	14,107
8	8
4,645	2,750
1,365	802
<u>15,482</u>	<u>17,667</u>
397,818	416,813
18,940	19,889
1,981	2,185
27	30
<u>418,766</u>	<u>438,917</u>
<u><u>434,248</u></u>	<u><u>456,584</u></u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות לבעלים
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

נדל"ן להשקעה
 פקדון מוגבל בשימוש
 רכוש קבוע, נטו
 נכסים לא מוחשיים
סה"כ נכסים לא שוטפים

סך נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

התחייבויות

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 התחייבות מסים לשלם
 ספקים, זכאים ויתרות זכות
סה"כ התחייבויות שוטפות

8,665	8,921
3,260	3,416
8,118	9,077
<u>20,043</u>	<u>21,414</u>

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
 זכאים אחרים
 הלוואות בעלים
 מסים נדחים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

216,694	225,101
4,386	4,661
80,978	80,326
27,575	29,102
<u>329,633</u>	<u>339,190</u>

הון

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
 קרנות הון
 עודפים
 סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

20,000	20,000
1,276	7,547
34,245	37,126
55,521	64,673
29,051	31,307
<u>84,572</u>	<u>95,980</u>

סך התחייבויות והון

<u>434,248</u>	<u>456,584</u>
----------------	----------------

17 במאי, 2023

ניר לחיאני - דירקטור

גבי בוגנים - דירקטור

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לתקופה של שבעה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*) 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
23,872	11,517	הכנסות הכנסות מדמי שכירות
7,222	2,634	הוצאות ועלויות הוצאות תפעול והנהלה
695	302	הוצאות מכירה ושיווק
2,339	62	הוצאות אחרות
10,256	2,998	
(39,419)	-	רווח הזדמנותי מהרכישה
53,035	8,519	רווח הפעלה
7,465	3,909	הוצאות מימון, נטו
45,570	4,610	רווח לפני מיסים על ההכנסה
11,325	829	הוצאות מיסים על ההכנסה
34,245	3,781	רווח לתקופה
34,245	2,881	רווח נקי לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה האם
-	900	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
34,245	3,781	רווח לתקופה
8,269	7,627	רווח כולל אחר סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס
42,514	11,408	רווח כולל לתקופה
42,514	9,152	רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה האם
-	2,256	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
42,514	11,408	רווח כולל לתקופה

(*) ראה ביאור 1.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלי מניות החברה האם אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון מעסקאות עם המיעוט אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
84,572	29,051	55,521	34,245	(6,993)	8,269	20,000
3,781	900	2,881	2,881	-	-	-
7,627	1,356	6,271	-	-	6,271	-
<u>95,980</u>	<u>31,307</u>	<u>64,673</u>	<u>37,126</u>	<u>(6,993)</u>	<u>14,540</u>	<u>20,000</u>

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)**

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

יתרה ליום 31 במרץ 2023

**לתקופה של שבעה חודשים שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) (*)**

יתרה ליום 30 במאי 2022

הזרמת הון על ידי בעלי המניות

הכרה לראשונה בזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(*) ראה ביאור 1.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לימסול מול בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שבעה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*) 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
34,245	3,781
(39,419)	-
2,339	62
7,466	3,590
163	85
7,558	203
<u>12,352</u>	<u>7,721</u>
(3,203)	2,280
3,902	709
<u>699</u>	<u>2,989</u>
<u>13,051</u>	<u>10,710</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח לתקופה
רווח הזדמנותי מהרכישה (ראה ביאור 4)
עדכון תמורה נוספת למוכרים
הוצאות מימון שלא במזומן
פחת והפחתות
מיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
גידול בספקים וזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

(*) ראה ביאור 1.

לימסול מול בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופה של שבעה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (*) 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(71)	(183)
-	(8)
15,634	(43)
(156,009)	-
<u>(140,446)</u>	<u>(234)</u>
225,180	-
(171,162)	(4,745)
20,000	-
140,000	-
(62,688)	(1,872)
(13,781)	-
<u>137,549</u>	<u>(6,617)</u>
10,154	3,859
-	9,464
(690)	784
<u>9,464</u>	<u>14,107</u>
1,925	2,384
<u>1,352</u>	<u>-</u>

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה ברכוש לא מוחשי
קיטון (גידול) בפקדון מוגבל בשימוש
רכישות חברות מאוחדות (ראה ביאור 4)
מזומנים נטו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים (בניכוי הוצאות עסקה)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
הזרמת הון על ידי הבעלים
קבלת הלוואות בעלים
פירעון הלוואות בעלים
פדיון מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון

עלייה נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים:

תשלומי ריבית

תשלומי מסים, נטו

(*) ראה ביאור 1.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 1 - כללי

תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה הוקמה בחודש פברואר 2022 וביום 24 בפברואר 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון"), (החברה והחברות כאמור להלן - "הקבוצה"). בעלי השליטה בחברה הם דורסל (ז.א.ז) בע"מ וארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ, המחזיקים כל אחד ב-50% ממניות החברה.

לפרטים בדבר הרכישה כאמור ראה ביאור 4.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של החברה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

ב. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

ג. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח והפסד

הוצאות הקבוצה 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.

ד. 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 המאוחדות הפועלות 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 חליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע חוץ: (המשך)

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

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

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

ה. 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.

ו. 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. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות. תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של הקבוצה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הפסקה השליטה, לפי העניין.

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.

לימסול מול בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(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.

אופציות מכר ורכש הדדיות המתייחסות למניות המוחזקות על ידי בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות בקבוצה, מטופלות ומוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כהתחייבות לאותן בעלי מניות בגובה הערך הנוכחי של סכום הפדיון הצפוי בעת מימוש האופציות. במועד בו האופציות פקעו, מבלי שמומשו, נגרעת ההתחייבות כנגד הכרה בזכויות שאינן מקנות שליטה במסגרת ההון העצמי כאשר הפער בין יתרת ההתחייבות שנגרעה לבין יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה שהוכרה נזקף לקרן הון בגין עסקאות עם המיעוט במסגרת ההון העצמי של החברה.

ז. 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 שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת או נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

תמורה מותנית בגין צירוף עסקים, אשר אינה מסווגת כמכשיר הוני בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה", תימדד גם בתקופות עוקבות בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן ייקפו לרווח או הפסד.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. 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. הפחתה 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.

שיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

שיעור פחת	אורך חיים שימושיים	
10%	10	משרדים, ריהוט וציוד משרדי
20%	5	מחשוב
20%	5	כלי רכב

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת הקבוצה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא". רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

ט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או חלק ממבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים, או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות. 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". רווחים או הפסדים הנובעים משינוי בשערי חליפין נכללים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש 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".

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה בעיקר על הערכות שווי שמבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח בו לא בוצעה הערכת שווי מלאה, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה: (המשך)

בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נדל"ן להשקעה סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה באמצעות שמאי חיצוני.

י. 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.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

כל יתר הנכסים הפיננסיים 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. שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

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".

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. נכסים פיננסיים: (המשך)

(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.
- לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.
- הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח.
- המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד 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 החזויים 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.

(4) גריעת נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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 ההוגן 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.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(3) 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 מהוונים 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 שוויה 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.

יב. הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

להלן סוגי ההכנסות בקבוצה:

(1) הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול:

לקבוצה הכנסה מהשכרת שטחי מסחר ללקוחות הקניון, ההכנסה כאמור מוכרת לאורך תקופת השכירות. החברה בוחנת את הצורך במיצוע ההכנסה לאורך תקופת החכירה.

יג. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. 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 שנזקפו ישירות להון.

(2) מסים שוטפים:

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

נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז, כאשר לישות קיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה 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 לצרכי מס של נכסים והתחייבויות, לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד תאריך המאזן. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

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

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

(4) מסים על ההכנסה בדוחות ביניים

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים. הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצרכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

טו. סיווג ריבית ומיסים כל הכנסה ששולמו/שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית 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.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

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

תיקונים לתקני דיווח כספי שפורסמו ואינם בתוקף - ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

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

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

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק 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 הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "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 לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022, קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות 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.

תיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

(1) תיקון 1 IAS "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 החלטות 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.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. לתיקון לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

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

תיקונים לתקני דיווח כספי שפורסמו ואינם בתוקף - ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

(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. התיקון ייושם באופן של מאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. לתיקון לא היתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

(3) תיקון IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם בשם השני. התיקון מיושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

ביאור 4 - צירוף עסקים

ביום 24 בפברואר, 2022, חתמה החברה על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון"), בתמורה כוללת של כ- 45 מיליון אירו. רכישת מניות השליטה, (53%) בוצעה מהמנהלים המיוחדים של ב.ס.ר אירופה (להלן: "המוכרת"), אשר קיבלו אותו לניהול במסגרת הליכי כינוס מטעם מחזיקי שתי סדרות אג"ח של ב.ס.ר אירופה וכן נרכשו 30% מבעלי מניות נוספים. החברה מימנה את רכישתה זו באמצעות הלוואה בעלים בסך של 140 מיליון ש"ח והזרמת הון על ידי הבעלים בסך 20 מיליון ש"ח.

השלמת העסקה הותנתה בהתקיימות מספר תנאים מתלים, אשר התקיימו והושלמה בחודש מאי, 2022 וביום 30 במאי, 2022 הושלמה העסקה. העסקה טופלה כ"צירוף עסקים".

הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של 30,127 מטר, המחולקים בין כ- 130 יחידות, ו- 1,600 חניות, כל זאת על מגרש בן 10 דונם, הקניון מניב NOI בסכום הנאמד בכ- 8 מיליון אירו בשנה.

הסכם הרכישה קובע התאמת תמורה להון החוזר הסופי ליום 30 במאי, 2022, (לעומת ההון החוזר לפיו בוצע התשלום - "True Up") אשר חלקו התבצע בחודש נובמבר 2022, וחלקו יתבצע בחודש מרץ 2024.

בנוסף קובע ההסכם מנגנון תמורה מותנית בהתאם להכנסות הקניון בשנים 2022 ו- 2023.

בין החברה לבין בעל המניות המחזיק ביתרת 17% בקניון (בעקיפין) (להלן - "בעל מניות המיעוט") נחתם הסכם המעניק לחברה את האופציה לקנות מבעל מניות המיעוט וכן לבעל מניות המיעוט את האופציה למכור לה, את החזקותיו בקניון, במחיר הנגזר ממחיר עסקת רכישת מניות השליטה לעיל שתוארה לעיל (להלן - "האופציות לבעל מניות המיעוט"), שתי האופציות יתבטלו ככל ולא ימומשו לאחר 18 חודשים ממועד השלמת העסקה, או במקרה בו יקבל הפרוייקט מימון מחדש מהבנק המממן את פעילותו. בהתאם לכך, בעת רכישת השליטה לא הכירה החברה בדוחותיה הכספיים, במיעוט בגין החזקות בשיעור 17% הנמצאות בידי בעל מניות המיעוט והכירה בהתחייבות בהתאם.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 הושלמה הקצאה של עלות רכישת הקניון, בדוחות הכספיים של החברה באמצעות מעריך שווי חיצוני.

הסכום נטו שהוכר על ידי החברה במועד הרכישה בגין הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים עולה על השווי ההוגן של התמורה כאמור לעיל, בסך 39,418 אלפי ש"ח, אשר נזקק לרווח או הפסד בסעיף רווח הזדמנותי ברכישה, זאת, בין היתר, לאור העובדה שמדובר בהליך של כינוס נכסים ארוך מצד המוכרת בו חלו קשיים במהלך שנים רבות למימוש הקניון, והעובדה שהמנהלים המיוחדים אינם משתפי שוק.

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 4 - צירוף עסקים (המשך)

בחודש דצמבר 2022, ביצע הקניין מימון מחדש לנכס בסך של כ- 60 מיליון אירו (וכן אושר סך נוסף של 5 מיליון אירו לטובת השקעות עתידיות), אשר החליף חוב קיים של כ- 43 מיליון אירו. שיעור הריבית של ההלוואה הוא יורידור + 2.65% (כ 6% נכון לפרסום דוח זה). ההלוואה תיפרע ב 27 תשלומים רבעוניים של קרן וריבית בסכום 1,250,000 אירו כל אחד, יתרת הקרן והריבית יפרעו בסכום אחד של כ 50 מיליון אירו בשנת 2029. הסכם המימון עם הבנק כולל דרישה לעמידה באמות מידה: יחס שירות חוב (מזומן מפעילת לשירות החוב מחולק בהחזר החוב) שלא יפחת מ 1.3 ו- LTV - שלא יעלה על 65%. כמו כן, התחייב הקניין להחזיק בבנק פקדון משועבד כבטוחה להלוואה בסך 4.6 מיליון אירו. כ- 21 מיליון אירו שולמו לבעלי המניות בקניין כהחזר הלוואת בעלים וכפדיון של מניות, יתרת ההלוואה תשמש את חברת הקניין להשבחה ופיתוח של הנכס.

לאור ביצוע המימון מחדש כאמור, פקעו האופציות שניתנו לבעל מניות המיעוט ובעקבות כך הכירה החברה ברבעון הרביעי של שנת 2022 בעסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה והכירה בקרן הון בחובה בסך 6,993 אלפי ש"ח, וממועד זה נזקף חלקה ברווחי הקניין בהתאם לשיעור החזקתה בהון (83%).

הלוואת הבעלים שניתנה ברכישה בסך 140 מיליון ש"ח הינה בריבית פריים + 1.25%. קרן ההלוואה תשולם מדי שנה ביום 15 באפריל (בשנים 2024-2026 סכום שנתי של 6 מיליון ש"ח והחל משנת 2027, סכום שנתי של 8 מיליון ש"ח). לחברה זכות להקדים את פירעונות ההלוואה.

זרימת מזומנים נטו ברכישה:

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

ערכים שהוכרו במועד הרכישה אלפי ש"ח		
2,072		לקוחות וחייבים
33,932		מזומן מוגבל
3,991		מזומנים ושווי מזומנים
(6,953)		ספקים וזכאים
(159,214)		הלוואה בנקאית
(119)		מסים שוטפים
1,597		רכוש קבוע
378,706		נדל"ן להשקעה
44		נכסים לא מוחשיים
(18,731)		מסים נדחים
235,325		סה"כ עלות הרכישה
161,788		סך הכל תמורה
34,118		התחייבות בגין אופציה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(235,325)		נכסים נטו שנרכשו
(39,419)		רווח הזדמנותי

תזרים המזומנים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת הרכישה:

אלפי ש"ח		
161,788		סה"כ עלות הרכישה
(1,788)		תמורה אשר טרם שולמה
(3,991)		מזומנים ושווי מזומנים של התאגיד הנרכש
156,009		מזומן ששולם

לימסול מול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים, זזה בקירוב לשוויים ההוגן.

ליום 31 במרץ, 2023, הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה

במסגרת הערכת שווי של הקניון אשר בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ליום 30 במאי 2022, הועמד שווי של הקניון על 106 מיליון אירו. ליום 31 במרץ, 2023, החברה לא ביצעה הערכת שווי חדשה, אלא בחנה כי לא חלו שינויים המצביעים על כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית ממה שנקבע בהערכת השווי שבוצעה בחודש מאי 2022. להערכת החברה, לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת השווי.