

ממון - מסופי מטען וניטול בע"מ

דוחות כספיים בלתי מבוקרים ליום 31 במרץ 2023

תוכן עניינים

פרק א		עדכון פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2022
פרק ב		דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2023
פרק ג		דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2023
פרק ד		מידע כספי תמציתי נפרד ליום 31 במרץ 2023
פרק ה		הצהרות מנהלים

**עדכון פרק א'
(תיאור עסקי התאגיד)
לדוח התקופתי לשנת 2022**

ממן - מסופי מטען וניטול בע"מ

כללי

עדכון זה כולל שינויים או חידושים מהותיים שאירעו בעסקי החברה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 ועד למועד הסמוך לתאריך פרסום הדוח ושיש לתארם בדוח התקופתי. עדכון זה מתייחס למספרי הסעיפים כפי שהופיעו בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (מספר אסמכתא: 2023-01-029124 מיום 20 במרץ 2023) ("הדוח התקופתי"), והוא נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי ואין צורך לחזור על מה שכבר נכלל בו.

עדכון לסעיף 8.2:

הרבעון הראשון של שנת 2023 התאפיין בהמשך מגמת העלייה באינפלציה אשר החלה ברבעון השני של שנת 2022. ברבעון הראשון של שנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.1%. בשנים עשר החודשים האחרונים (מרץ 2023 לעומת מרץ 2022) עלה מדד המחירים לצרכן בכ-5%. כאמור בסעיף 8.2 לפרק א' בדוח התקופתי, מרבית ההכנסות של החברה הינן שקליות או צמודות למדד, כאשר ההשפעה החיובית של עליית המדד על ההכנסות מקוזזת ברובה עם העלייה בהוצאות. בנוסף לעלייה במדד המחירים השפעה עקיפה על הוצאות הובלות, קבלני משנה, התייקרות חומרי גלם לייצור ודלק, העשויה לייקר את עלויות התפעול של החברה ולהקטין את רווחיותה, ללא יכולת העלאת מחירים ללקוחות החברה בהתאמה. התחייבויות החברה בגין אגרות החוב והלוואות אינן צמודות למדד המחירים. יצוין כי בסך הכל לעליה באינפלציה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.

עדכון לסעיף 8.3:

ליום 31.3.2023 עמדה ריבית בנק ישראל על 4.25%, לעומת הריבית ליום 31.12.2022 של 3.25%. נכון לתאריך פרסום הדוח עומדת ריבית בנק ישראל על 4.5%. כאמור בסעיף 8.3 לפרק א' בדוח התקופתי, החברה מממנת את פעילותה בחלקה הגדול (כ-75% מסך ההלוואות) באמצעות אגרות חוב ובהלוואות בנקאיות בריבית קבועה. יתרת ההלוואות הינה בריבית משתנה (כ-25% מסך ההלוואות). לפיכך, ברבעון הראשון של שנת 2023, ההשפעה של השינוי בריבית על הוצאות המימון בקבוצה הייתה לא מהותית.

עדכון לסעיף 9.2.8:

ביום 29.3.23 קיבלה חברת הבת של החברה רשיון קנביס כאמור ביחס לפעילות אחסון הקנביס במסוף, שתוקפו עד ליום 28.3.24. המגבלות האמורות לענין הקצאת מניות, זהות בעלי ענין ותיקון תקנון ההתאגדות חלות בהתאם על חברת הבת בעלת הרשיון.

עדכון לסעיף 23.1:

ביום 10.5.23 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי מרכז-לוד פסק דין למחיקת הבקשה לאישור התובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה (הנזכרת בביאור 18(ב)(2)(ג) לדוחות הכספיים ליום 31.12.22), זאת, בהמשך לבקשה מוסכמת שהוגשה על ידי המבקש להסתלקותו מהבקשה לאישור כאמור לעיל.

עדכון לסעיף 27.3:

ביום 17.4.23 קיבלה ארכיב 2000 הודעה בדבר עמידתה בתנאי הסף המנהליים והמקצועיים שנקבעו במכרז. בהתאם לתנאי שנקבע במכרז על פיו לצורך בחינת הצעות המחיר על המציע להגיש ערבויות בנקאיות כנדרש במכרז, הוגשו על ידי ארכיב 2000 הערבויות הנדרשות.

עדכון לסעיף 39:

רכישת פעילות חומרים מסוכנים על ידי גלובוס הושלמה בהמשך להתקיים התנאים המתלים ביום 30.3.23.

פרק ב

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

ממך - מסופי מטען וניטול בע"מ

ממן - מסופי מטען וניטול בע"מ

כללי

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של ממן - מסופי מטען וניטול בע"מ ("ממן" או "החברה" או "התאגיד") על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ 2023 ("התקופה") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות" או "התקנות").

למונחים ולמושגים בהם נעשה שימוש במסגרת דוח זה תהא המשמעות הנתונה להם בפרק תיאור עסקי התאגיד ("פרק תיאור עסקי התאגיד") הנכלל בדוח התקופתי. הנתונים הכספיים בדוח זה הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לדוחות המאוחדים של החברה והחברות הבנות כמפורט בסעיף 1.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד ("הקבוצה") הנכלל בדוח התקופתי.

תוצאותיהן העסקיות של חברות הבת לוגיסטיק (וחברות הבת שלה), גלובוס (וחברות הבת שלה) ארכיב 2000, IBT, MEL, ממן אויאיישן (וחברות הבת שלה), טל לימוזין (וחברות הבת שלה), לאופר תעופה גהי, ק.ל.פ ממן ומ.ת.ר, מאוחדות יחד עם תוצאותיה העסקיות של החברה. תוצאותיהן העסקיות של חברות גב-ים ממן, מרחבים טל ולה פרינה איל טליו, מוצגות לפי שיטת השווי המאזני.

לקבוצה ארבעה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כתחומי פעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה: תחום מסוף המטענים; תחום שירותים לוגיסטיים; תחום שירותי תעופה ותחום השכרת נדל"ן. פעילויות אשר כל אחת מהן אינה מהווה בפני עצמה תחום בר דיווח, מדווחות במקובץ כפעילויות אחרות. פעילות הקבוצה מתבצעת בעיקרה בישראל, בצי'קה, בבולגריה, ברומניה וביוון.

השפעות האינפלציה, שינוי בשערי החליפין ועליית הריבית על תוצאות פעילות הקבוצה

לפירוט בדבר השפעת העליה באינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות הקבוצה, ראו עדכונים לסעיפים 8.2 ו-8.3 לפרק "תאור עסקי התאגיד".

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א1. המצב הכספי

תמצית הדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)					
31.12.2022	31.03.2023		31.12.2022	31.03.2023	
449,585	453,726	התחייבויות שוטפות	614,465	618,644	נכסים שוטפים
1,139,530	1,123,766	התחייבויות שאינן שוטפות	1,500,817	1,494,122	נכסים שאינם שוטפים
526,167	535,274	הון			
2,115,282	2,112,766	סה"כ	2,115,282	2,112,766	סה"כ

להלן השינויים העיקריים בסעיפי הנכסים, ההתחייבויות וההון ליום 31 במרץ 2023 לעומת 31 בדצמבר 2022

תמצית השינויים ביתרות הדוח על המצב הכספי

סה"כ הדוח המאוחד על מצבה הכספי של החברה ליום 31 במרץ 2023 הסתכם בכ-2,112,766 אלפי ש"ח, לעומת 2,115,282 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים של החברה ליום 31 במרץ 2023 הסתכמה לסך של כ-618,644 אלפי ש"ח והיוותה כ-29.3% מסך המאזן לעומת 614,465 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, אשר היוותה כ-29% מסך המאזן. גידול של כ-4 מיליוני ש"ח.

נכסים שאינם שוטפים

יתרת הנכסים שאינם שוטפים ליום 31 במרץ 2023 הסתכמה לסך של כ-1,494,122 אלפי ש"ח והיוותה כ-70.7% מסך המאזן, לעומת 1,500,817 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, אשר היוותה כ-71% מסך המאזן. הקיטון נובע בעיקר מנכסים בגין זכויות שימוש בשל חלוף הזמן.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרץ 2023 הסתכמה בכ-453,726 אלפי ש"ח והיוותה כ-21.5% מסך המאזן, לעומת יתרה של 449,585 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, אשר היוותה כ-21.3% מסך ההתחייבויות וההון. גידול של כ-4 מיליוני ש"ח, הנובע מגידול ביתרות חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות בעיקר כתוצאה מהצמדת ההתחייבויות למדד מחירים לצרכן וכתוצאה מכניסה להסכמים חדשים בתחום השרותים הלוגיסטיים במהלך התקופה.

התחייבויות שאינן שוטפות

יתרת ההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 במרץ 2023 הסתכמה בכ-1,123,766 אלפי ש"ח והיוותה כ-53.2% מסך המאזן, לעומת יתרה בסך של 1,139,530 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, אשר היוותה כ-53.9% מסך ההתחייבויות וההון. קיטון של כ-16 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות בגין חכירות בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח כתוצאה מהתקדמות חוזי חכירות בעיקר בתחום השירותים הלוגיסטיים וכן מירידה בהלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות בשל פרעונות החוב.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 31 במרץ 2023 הסתכם בכ-535,274 אלפי ש"ח והיווה כ-25.3% מסך ההתחייבויות וההון, לעומת הון עצמי בסך 526,167 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, אשר היווה כ-24.9% מסך ההתחייבויות וההון באותו מועד. גידול של כ-9 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהרווח לתקופה אשר קוזז בחלקו על ידי תשלומי דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. ראה לעניין זה דוח על השינויים בהון הכלול בדוחות הכספיים המצורפים.

א2. ניתוח התוצאות העסקיות של החברה

להלן מוצגים דוחות רווח והפסד של החברה. כמו כן, מוצגים הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות החברה בתקופה המדווחת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

תמצית התוצאות הרבעוניות לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ש"ח)		
2022	2023	
245,049	275,410	הכנסות, נטו
205,076	226,412	עלות ההכנסות
39,973	48,998	רווח גולמי
16,675	17,745	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,200)	ירידה בשווי הוגן של נדלן להשקעה
4,290	1,506	חלק ברווחי חברות כלולות, נטו
240	(1,102)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
27,828	30,457	רווח מפעילות
10,754	10,927	הוצאות מימון, נטו
17,074	19,530	רווח לפני מיסים על ההכנסה
3,417	5,417	מיסים על ההכנסה
13,657	14,113	רווח נקי לתקופה
1,606	2,830	חלק זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח
12,051	11,283	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות העסקית לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2023 כמוצג בדוחות הכספיים המצורפים:

לחברה ארבעה תחומי פעילות עיקריים. יתר הפעילות אשר אינה משויכת על ידי ההנהלה לתחום ספציפי, מפורטת בדוח בסעיף אחרים.

הכנסות

הכנסות החברה הסתכמו בתקופה בכ-275,410 אלפי ש"ח, לעומת כ-245,049 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול של כ-12.4%, נובע בעיקר מעליה בהכנסות בתחום שרותי התעופה כתוצאה מחזרה להיקפי הפעילות שאפיינו את התחום לפני משבר הקורונה וכן מעליה בהיקף הפעילות בתחום השירותים הלוגיסטיים. ראה להלן ניתוח תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.

רווח גולמי

הרווח הגולמי הסתכם בתקופה בכ-48,998 אלפי ש"ח, לעומת כ-39,973 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר משיפור ברווחיות הקבוצה בתחום השירותים הלוגיסטיים, שמקורו בגידול היקפי הפעילות, תוך התייעלות תפעולית וכן מעליה ברווח בתחום שרותי תעופה. ראה להלן ניתוח תוצאות הפעילות לפי תחומי פעילות.

שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

בתקופת הדיווח נרשמה הוצאה של כ-1,200 אלפי ש"ח נטו בעיקר בגין התאמת שווי הוגן של נכסים בתחום מסוף המטענים. לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים נטו מסעיף זה בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק ברווחי חברה בשליטה משותפת, נטו

הרווחים בסעיף זה הסתכמו בתקופה בכ-1,506 אלפי ש"ח, לעומת סך הרווחים של כ-4,290 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווחים נובעת בעיקר מהכרה ברווחים מהתאמה לשווי הוגן של נכסים באזור התעשייה בלוד הנמצאים בבעלות חברה כלולה בתקופה המקבילה אשתקד, בעוד שבתקופה השוטפת לא הוכרו התאמות לשווי הוגן.

רווחים/הפסדים אחרים, נטו

הסעיף הסתכם בתקופה בהפסד של 1,102 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-240 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד בתקופה נובע בעיקר מהפסדי הון בגין גריעת רכוש קבוע בחברת מ.ת.ר.

רווח תפעולי

הרווח התפעולי לפני מימון הסתכם בתקופה בכ-30,457 אלפי ש"ח, לעומת כ-27,828 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעליה ברווח התפעולי בתחום השירותים הלוגיסטיים ובתחום שרותי התעופה, שמקורו בעיקר בגידול היקפי הפעילות. העלייה קווצה בחלקה על ידי ירידה בהתאמות לשווי הוגן של נכסים (בבעלות החברה ובבעלות חברה כלולה) ועל ידי הפסדים מגריעת רכוש קבוע כמתואר לעיל. להסברים נוספים ראה פרק ניתוח הרווח לפי תחומי פעילות.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון נטו הסתכמו בתקופה בכ-10,927 אלפי ש"ח, לעומת כ-10,754 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפירוט בדבר השפעת העלייה באינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות הקבוצה, ראו עדכונים לסעיפים 8.2 ו-8.3 לפרק "תאור עסקי התאגיד".

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הרווח לפני מיסים על הכנסה הסתכם בכ-19,530 אלפי ש"ח, לעומת כ-17,074 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעליה ברווח התפעולי ברוב תחומי פעילות העיקריים של הקבוצה, שמקורו בעיקר בגידול היקפי הפעילות, כמתואר לעיל.

מיסים על ההכנסה

שיעור המס האפקטיבי בתקופה המחושב ביחס לרווח לפני מיסים בניכוי חלק ברווחי חברות בשליטה משותפת נטו, עמד בתקופה על כ-30.1% לעומת כ-26.7% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בשיעור המס התיאורטי נובעת בעיקר מהוצאות לא מוכרות לצורך מס ומהוצאות מס שהוכרו בהתאם להסכם עם רשויות המס.

רווח נקי

הרווח לאחר מס הסתכם בתקופה בכ-14,113 אלפי ש"ח, לעומת רווח של כ-13,657 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח למניה הסתכם בתקופה בכ-0.24 ש"ח ל-1 ש"ח ערך נקוב, לעומת רווח למניה של 0.26 ש"ח ל-1 ש"ח ערך נקוב בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח למניה נובעת מהירידה ברווח המיוחס לבעלים של החברה בתקופה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בהיקף של כ-768 אלפי ש"ח.

ניתוח שינויים בהכנסות וברווח התפעולי לפי תחומי הפעילות:

הכנסות לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ש"ח)

שינוי	2022	2023	
9.9%	152,438	167,489	שירותים לוגיסטיים
(3.8)	51,337	49,378	מסוף המטענים
59.7%	36,593	58,454	שירותי תעופה
2.3%	5,479	5,603	השכרת נדל"ן
(32.3%)	7,331	4,961	אחרים
28.9%	(8,129)	(10,475)	התאמה למאוחד
12.3%	245,049	275,410	סה"כ

רווח (הפסד) תפעולי לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ש"ח)

שינוי	2022	2023	
43.8%	12,783	18,382	שירותים לוגיסטיים
6.6%	6,096	6,496	מסוף המטענים
58.5%	1,857	2,943	שירותי תעופה
(16%)	5,957	5,005	השכרת נדל"ן
(588%)	(184)	(1,266)	אחרים
(12.2%)	(2,971)	(2,609)	התאמה למאוחד
23%	23,538	28,951	סה"כ

תחום השירותים הלוגיסטיים

הכנסות

הכנסות תחום השירותים הלוגיסטיים הסתכמו בתקופה בכ-167,489 אלפי ש"ח, לעומת כ-152,438 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 9.9%. הגידול נובע בעיקר מעליה בהיקף ההכנסות בחברת גלובוס כתוצאה מגידול בפעילות השירותים הלוגיסטיים ושירותי האריזה. כמו כן, נרשמה עליה בהיקף ההכנסות בחברת לוגיסטיק, בעיקר כתוצאה משינוי תמהיל הלקוחות וכן נרשמה עליה בהיקף ההכנסות בחברת ארכיב, הנובעת מהגדלת פעילות ואיחוד עם חברה שנרכשה.

רווח תפעולי

הרווח התפעולי בתחום השירותים הלוגיסטיים בתקופה הסתכם בכ-18,382 אלפי ש"ח, לעומת כ-12,783 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 43.8%. השיפור ברווח התפעולי נובע בעיקר מעליה בהיקף הפעילות, עדכוני הסכמים עם לקוחות וירידה בתשומות, לרבות עלויות העץ והשינוע.

תחום מסוף המטענים

הכנסות

תנועת המטענים בנתב"ג בתקופה הסתכמה בכ-91,735 טון, לעומת כ-95,407 טון בתקופה המקבילה אשתקד. תנועת המטענים שטופלו במסוף ממך בתקופה הסתכמה בכ-51,797 טון, לעומת כ-55,710 טון בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של 7%. נתח השוק של מסוף ממך ירד לכ-56.5%, לעומת כ-58.4% בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-1.9%. הירידה בהיקף הכנסות נובעת בעיקר מעזיבת לקוח.

פירוט תנועת המטענים ונתח השוק של מסוף המטענים של ממך :

נתונים בטון	1-3/2023	1-3/2022	1-12/2022
סך המטענים שטופלו בנתב"ג	91,735	95,407	378,278
סך מטענים שטופלו במסוף ממך	51,797	55,710	223,258
נתח השוק של מסוף ממך	56.5%	58.4%	59%

נתוני סך המטענים שטופלו בנתב"ג הנם נתונים המתפרסמים ומתעדכנים על ידי רשות שדות התעופה. ההכנסות בתחום מסוף המטענים הסתכמו בתקופה בכ-49,378 אלפי ש"ח, לעומת כ-51,337 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-3.8%. קיטון זה הינו פועל יוצא של קיטון בכמות המטען שטופלה במסוף.

רווח תפעולי

הרווח התפעולי בתחום מסוף המטענים בתקופה הסתכם בכ-6,496 אלפי ש"ח, לעומת רווח תפעולי של כ-6,096 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תחום שירותי התעופה

הכנסות

הכנסות תחום שירותי התעופה הסתכמו בתקופה בכ-58,454 אלפי ש"ח, לעומת כ-36,593 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-59.7%. פעילות החברה בתחום שירותי הקרקע, שירותי ליווי הנוסעים ושירותי ההסעות בתקופה המקבילה אשתקד הושפעה בצורה מהותית ממשבר הקורונה וההגבלות עקב המשבר. החל מחודש מרץ לשנת 2022 חלה חזרה לשגרה ועל רקע הסרת המגבלות ביחס לתנועת נוסעים והתאוששות התעופה העולמית, חלה עליה משמעותית בפעילות תחום שירותי התעופה וחזרה לרמות דומות לתקופת טרום המשבר.

רווח תפעולי

הרווח התפעולי בתחום שירותי התעופה בתקופה הסתכם בכ-2,943 אלפי ש"ח, לעומת כ-1,857 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה המקבילה אשתקד הושפעו תוצאות התחום באופן מהותי מההשפעה השלילית של משבר הקורונה. הגידול ברווח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהסרת מגבלות הקורונה החל מחודש מרץ 2022 וחזרה לרמות דומות לתקופת טרום המשבר.

תחום השכרת נדל"ן

הכנסות

ההכנסות בתחום השכרת נדל"ן הסתכמו בתקופה בכ-5,603 אלפי ש"ח, לעומת כ-5,479 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-2.3%, הנובע ברובו מעליית מדד המחיר לצרכן.

רווח תפעולי

הרווח התפעולי בתחום השכרת הנדל"ן הסתכם בתקופה בכ-5,005 אלפי ש"ח, לעומת כ-5,957 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-16%. הרווח התפעולי בתחום זה כולל גם הכנסות משערוך נדל"ן ללא שערוך מבנה מסוף המטענים המוצג במגזר מסוף המטענים. החברה רשמה בתחום זה בתקופה רווחים משערוך נדל"ן בסך של כ-200 אלפי ש"ח, לעומת רווחים משערוך נדל"ן בסך של כ-1,200 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בהתאם להערכות שווי אשר בוצעו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי.

תחומי פעילות אחרים

הכנסות

ההכנסות בתחומי פעילות אחרים הסתכמו בתקופה בכ-4,961 אלפי ש"ח, לעומת 7,331 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-32.3%. הקיטון הוא כתוצאה מירידה בנפח הפעילות מול לקוחות חו"ל בחברת מ.ת.ר.

רווח תפעולי

ההפסד התפעולי בתחומי פעילות אחרים הסתכם בתקופה בכ-1,266 אלפי ש"ח, לעומת הפסד תפעולי בסך כ-184 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהפסד נובע מהפסד הון מגריעת רכוש קבוע בחברת מ.ת.ר.

תזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31 במרץ (באלפי ש"ח)

2022	2023	
37,043	48,140	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת, נטו
(10,745)	(9,974)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות השקעה, נטו
(22,603)	(31,854)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות מימון, נטו
704	(177)	הפרשי תרגום בגין מזומנים ושווה מזומנים במט"ח
4,399	6,135	שינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפעילות השוטפת יצרה בתקופה תזרים מזומנים חיובי נטו בסך של כ-48,140 אלפי ש"ח, לעומת כ-37,043 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השיפור בתזרים השוטף נובע בעיקר משיפור ברווחיות הקבוצה ברוב תחומי פעילותה העיקריים, שמקורו בגידול בהיקפי הפעילות. בנוסף חלה ירידה בהשקעה בהון חוזר בתקופה השוטפת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

תשלומי הריבית אשר נכללו בתזרים מפעילות שוטפת הסתכמו בתקופה בכ-11,159 אלפי ש"ח, לעומת כ-8,498 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מתשלומי ריבית בגין הלוואות שנתקבלו במהלך שנת 2022 בתחום השירותים הלוגיסטיים. ראה לעניין זה דוח תזרים המזומנים בדוחות הכספיים המצורפים.

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה מסתכם בכ-9,974 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ-10,745 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים לפעילות השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים שימש בעיקר להשקעות באתרי האחסון בתחום השירותים הלוגיסטיים ובמסוף המטענים ולחידוש צי הרכבים בתחום שירותי התעופה.

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון הסתכם בתקופה בכ-31,854 אלפי ש"ח, לעומת כ-22,603 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי חברות הקבוצה בתקופה זו בסך של 5,804 אלפי ש"ח. בנוסף בתקופת הדיווח חל גידול בפירעון התחייבויות בגין חכירות, הנובע בעיקר מגידול בשטחי האחסנה של חברות הקבוצה בתחום השירותים הלוגיסטיים וכן כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן המשפיע על התחייבויות אלו. ראה לעניין זה דוח תזרים המזומנים בדוחות הכספיים המצורפים.

הלוואות ומסגרות אשראי מהותיות של החברה

בהתאם להנחיות הרשות לניירות ערך בעניין "אירוע אשראי בר דיווח", סף המהותיות לצורך פירוט הלוואות מהותיות הינו 5% מסך המאזן המאוחד של החברה וכן 10% מסך הלוואות התאגיד. לפרטים נוספים בנוגע להלוואות החברה, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2022.

ב. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

מבנה חכור על ידי החברה הבת גב ים ממך, באזור התעשייה לוד: *

נתונים לפי 50.1% (חלק התאגיד בנכס)			
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2022	31 במרץ 2023	
			שטח – 38,000 מ"ר
			שטח להשכרה – 34,820 מ"ר
136,147	131,538	136,202	שווי הנכס
9,072	8,626	9,182	NOI בתקופה
8,160	3,304	-	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה %
6.60%	6.43%	6.74%	שיעור תשואה %
43	42	44	דמי שכירות ממוצעים למ"ר

* חברת גב ים ממך נכסים בלוד בע"מ ("גב ים ממך"), המוחזקת בשליטה משותפת עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ, משכירה לחברה מאוחדת נדל"ן בשטח של 17,400 מ"ר המשמש כמחסנים לוגיסטיים. עבור גב ים ממך מהווה הנכס האמור נדל"ן להשקעה, לגביו מיישמת גב ים ממך בדוחותיה הכספיים את מודל השווי ההוגן, ובהתאם נמדד הנדל"ן לפי שווי הוגן ושערוכים בשווי נזקים לדוח רווח והפסד.

ג. תקנה 10 ב פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ושנמצאו בידי הציבור בתאריך הדוח

פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה ואשר הוצעו על פי תשקיף

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב, אגרות החוב ניתנות להעמדה לפירעון מידי במקרים מקובלים ובכללם במקרים של הפסקה על ידי החברה של תשלום חובותיה, נסיבות של פירוק ו/או חדלות פירעון ו/או פעולה של הוצאה לפועל כנגד חלק מהותי מנכסי החברה והכל בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ולפי העניין. לפרטים נוספים אודות העילות להעמדת אגרות החוב מהסדרות של החברה הרשומות למסחר לפירעון מידי ראה סעיפים 9 ו- 10 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג'). אגרות החוב של החברה אינן כוללות שעבודים או בטוחות, אך החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות.

כתוצאה מיישום תקן חשבונאות בינלאומי מספר 16 (להלן "תקן 16") חל שינוי באמות המידה הפיננסיות לקיומן התחייבה החברה. החברה הגיעה להבנות עם בעלי החוב לגבי אמות המידה המותאמות לפיהן תציג בפניהם מדי רבעון את אמות המידה הפיננסיות ללא יישום תקן 16 לבחינתם בהתאם. במדידת היחסים הפיננסיים ללא יישום תקן 16 לא חלו שינויים מהותיים בתקופה לעומת המפורט בדוח התקופתי לשנת 2022. החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות כפי שנקבעו בהסכמי ההלוואות בהם התקשרה.

להלן פירוט אמות המידה הנדרשות ותוצאות חישובן:

שם המלווה	אמות מידה פיננסיות כפי שקבועים בהסכמים השונים	אמות המידה בפועל ליום 31.03.2023 (ללא תקן 16)
בנק הפועלים	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ - 24%	42.5%
	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 70%	23.5%
בנק דיסקונט	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ - 24%	42.5%
	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 70%	23.5%
בנק מזרחי טפחות	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ - 24%	42.5%
	יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו לא יעלה על 70%	23.5%
אג"ח סדרה ב'	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ 18%	42.5%
	הון עצמי מינימלי לא יפחת מ 150 מיליון ש"ח	593
אג"ח סדרה ג'	יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ 20%	42.5%
	הון עצמי מינימלי לא יפחת מ 200 מיליון ש"ח	593

פירוט בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה (באלפי ש"ח)

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ליום 31 במרץ 2023					למועד פרסום הדוח		שיעור הריבית לשנה (נומינלי)	מועדי תשלום קרן		מועדי תשלום ריבית	הצמדה בסיס	פרטי הנאמן	שם החברה המדרגת	דירוג למועד הדוח	דירוג למועד ההנפקה
			ערך נקוב	ערך מותאם (כולל ריבית)	שווי בורסה (ערך שוק)	יתרת אג"ח בספרים	ריבית צבורה	ערך מותאם (כולל ריבית)	ערך נקוב		מ:	עד:						
ב	27/11/2014	130,345								2.95%	30/06/2015				רוניק פז נבו נאמניות בע"מ, יד חרוצים 14 תל אביב. טל: 03-6393311	P&S מעלות	ILA+/STABLE	ILA+/STABLE
	23/02/2015	25,000									30/06/2015							ILA+/STABLE
	29/03/2016	56,000	71,520	72,059	70,433	72,059	523	71,520			30/06/2016	30/06/2025						ILA+/STABLE
	12/12/2016	94,589									31/12/2016							ILA+/STABLE
	07/02/2017	23,000									30/06/2017							ILA+/STABLE
																		ILA+/STABLE
ג	01/10/2017	121,140								2.39%	31/12/2019						ILA+/STABLE	ILA+/STABLE
	27/04/2020	100,000	223,114	223,178	205,108	223,178	1,428	223,114			30/06/2020	31/12/2028						ILA+/NEGATIVE
	19/10/2021	100,000									31/12/2021							ILA+/STABLE

עופר בלוך
מנכ"ל

נחמה רונן
יו"ר הדירקטוריון

פרק ג

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2023

ממך - מסופי מטען וניטול בע"מ

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2023

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 31 במרס 2023

תוכן העניינים

דף	
3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):
4-5	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
6	דוח תמציתי מאוחד על רווח או הפסד
7	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
8-9	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
12-22	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-12% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2023, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-26% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 1,089 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 וחלקה של החברה בהפסדים שלהן מגיע לכדי סכום של 155 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
17 במאי 2023

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 במרס 2023

31 בדצמבר	31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
א ל פ י ש " ח		

נכסים

נכסים שוטפים:

156,524	225,604	162,657
146,625	-	148,304
89	83	92
2,459	2,608	2,511
168	927	69
277,062	265,952	269,017
22,626	25,979	27,287
2,437	2,698	1,841
6,475	15,586	6,866
614,465	539,437	618,644

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
חייבים בגין חכירות משנה מימוניות
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חייבים ויתרות חובה:
לקוחות
אחרים
מסי הכנסה לקבל
מלאי

סך נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים:

55	54	55
386	385	389
14,393	15,601	13,914
81,217	76,593	82,726
10,785	10,362	10,902
439,991	437,489	438,759
237,850	231,801	237,162
619,308	599,202	611,649
86,816	90,966	87,651
1,835	2,781	2,907
8,181	8,049	8,008
1,500,817	1,473,283	1,494,122
2,115,282	2,012,720	2,112,766

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
פיקדונות מוגבלים לשימוש
חייבים בגין חכירות משנה מימוניות
השקעות בחברות בשליטה משותפת
הלוואות לזמן ארוך לחברה בשליטה משותפת
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
נכסים בגין זכויות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים
חייבים אחרים לזמן ארוך
מסי הכנסה נדחים

סך נכסים שאינם שוטפים

סך נכסים

דפנה כהן סמנכ"ל כספים	עופר בלוך סמנכ"ל	נחמה רונן יו"ר הדירקטוריון
--------------------------	---------------------	-------------------------------

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 17 במאי 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 31 במרס 2023

31 בדצמבר	31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
א ל פ י ש " ח		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

115,444	103,589	117,358	אשראי והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך זכאים ויתרות זכות:
79,295	72,641	75,509	ספקים ונותני שירותים
155,256	166,499	157,877	אחרים
113	-	148	מכשירים פיננסיים נגזרים
92,036	80,776	96,054	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
4,102	860	3,179	מסי הכנסה לשלם
3,339	2,453	3,601	הפרשות
449,585	426,818	453,726	סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

160,797	70,485	155,070	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
220,708	293,285	220,708	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
708,484	696,126	697,913	התחייבויות בגין חכירות
3,445	3,656	3,440	התחייבות בגין אופציית מכר שניתנה למיעוט בחברה בת
20,602	22,141	20,133	התחייבות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
3,068	2,729	2,973	הפרשות
22,426	17,113	23,529	מסי הכנסה נדחים
-	258	-	התחייבות בגין הפסדי חברה בשליטה משותפת
1,139,530	1,105,793	1,123,766	סך התחייבויות לזמן ארוך
1,589,115	1,532,611	1,577,492	סך התחייבויות הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה:

113,706	113,706	113,706	הון מניות רגילות
66,926	66,926	66,926	פרמיה על מניות
(10,886)	(12,779)	(9,233)	קרנות הון אחרות
291,752	251,989	302,180	עודפים
461,498	419,842	473,579	סך הון המיוחס לבעלים של החברה
64,669	60,267	61,695	זכויות שאינן מקנות שליטה
526,167	480,109	535,274	סך ההון
2,115,282	2,012,720	2,112,766	סך התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

שנה	3 החודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
א ל פ י ש " ח			
1,080,427	245,049	275,410	הכנסות משירותים
896,998	205,076	226,412	עלות השירותים
183,429	39,973	48,998	רווח גולמי
73,937	16,675	17,745	הוצאות הנהלה וכלליות
6,043	-	(1,200)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
13,419	4,290	1,506	חלק ברווחי חברות בשליטה משותפת, נטו
(4,496)	240	(1,102)	רווחים (הפסדים) אחרים, נטו
124,458	27,828	30,457	רווח מפעולות
9,779	1,705	3,776	הכנסות מימון
(52,981)	(12,459)	(14,703)	הוצאות מימון
(43,202)	(10,754)	(10,927)	הוצאות מימון, נטו
81,256	17,074	19,530	רווח לפני מסים על ההכנסה
19,398	3,417	5,417	מסים על ההכנסה
61,858	13,657	14,113	רווח לתקופה
50,394	12,051	11,283	ייחוס הרווח לתקופה:
11,464	1,606	2,830	לבעלים של החברה
61,858	13,657	14,113	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
ש " ח			
1.08	0.26	0.24	רווח למניה:
בסיסי ומדולל			

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	3 החודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
61,858	13,657	14,113
1,591	-	(855)
2,396	503	1,653
3,987	503	798
65,845	14,160	14,911
54,210	12,554	12,081
11,635	1,606	2,830
65,845	14,160	14,911

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:
סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:
מדידות מחדש של התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד,
נטו ממס
סעיפים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או להפסד:
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס
סך רווח כולל לתקופה
ייחוס הרווח הכולל לתקופה:
לבעלים של החברה
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכול

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

(המשך) - 1

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

הון מיוחס לבעלים של החברה

הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכול	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אל פ י ש " ח						
113,706	66,926	(10,886)	291,752	461,498	64,669	526,167
			11,283	11,283	2,830	14,113
			(855)	(855)		(855)
	1,653			1,653		1,653
					(5,804)	(5,804)
					(5,804)	(5,804)
113,706	66,926	(9,233)	302,180	473,579	61,695	535,274
113,706	66,926	(13,282)	239,938	407,288	58,661	465,949
			12,051	12,051	1,606	13,657
		503	503	503		503
113,706	66,926	(12,779)	251,989	419,842	60,267	480,109

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו

ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

מדידה מחדש בשל התחייבות בשל סיום יחסי עובד
מעביד, נטו ממס

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

עסקות עם בעלים -

דיבידנד שחולק לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו

ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

יתרה ליום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)

(סיום) - 2

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

הון המיוחס לבעלים של החברה						
הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
113,706	66,926	(13,282)	239,938	407,288	58,661	465,949
			50,394	50,394	11,464	61,858
			1,420	1,420	171	1,591
	2,396	-	-	2,396	-	2,396
	2,396	1,420	3,816	3,987	171	
	2,396	51,814	54,210	11,635	65,845	
					(5,627)	(5,627)
					(5,627)	(5,627)
113,706	66,926	(10,886)	291,752	461,498	64,669	526,167

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
תנועה במהלך 2022 (מבוקר):
רווח כולל:
רווח לשנה
רווח כולל אחר:
מדידה מחדש בשל התחייבות
בשל סיום יחסי עובד
מעביד, נטו ממס
הפרשים מתרגום דוחות
כספיים של פעילות חוץ
רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס

סך רווח כולל לשנה
עסקות עם בעלים -
דיבידנד שחולק לבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה
סה"כ עסקאות עם בעלים
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס 2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
א ל פ י ש " ח		

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (א')
ריבית ששולמה
מסי הכנסה ששולמו, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

250,635	47,244	63,534
(48,339)	(8,498)	(11,159)
(9,771)	(1,703)	(4,235)
192,525	37,043	48,140

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה *:

רכישת רכוש קבוע, השקעות בנדל"ן להשקעה, נכסים בלתי
מוחשיים ותשלומים בגין זכויות שימוש
תמורה ממכירת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ואחרים
השקעה בחברה בת
השקעה בפקדונות בנקאיים לזמן קצר
תקבולים עבור חייבים בגין חכירות משנה
תקבולים (תשלומים) מבעלי זכויות (לבעלי זכויות) שאינן מקנות
שליטה, בגין פירעון הלוואה
פיקדון לזמן קצר מוגבל לשימוש, נטו
ריבית שהתקבלה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(51,935)	(12,056)	(12,523)
1,388	196	1,226
(4,897)	-	-
(146,203)	-	(3)
1,769	401	427
(164)	74	114
244	251	(6)
3,218	389	791
(196,580)	(10,745)	(9,974)

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון *:

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאים ואחרים
פירעון התחייבויות בגין חכירות
פירעון אגרות חוב
הלוואות לזמן קצר, נטו
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי
יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לתחילת התקופה
רווחים (הפסדים) מהפרשי שער בגין מזומנים ואשראי בנקאי
יתרת מזומנים, שווי מזומנים לגמר התקופה

125,217	6,000	3,000
(23,313)	(5,772)	(9,401)
(82,870)	(18,847)	(21,549)
(72,529)	-	-
(5,438)	(3,984)	1,900
(5,627)	-	(5,804)
(64,560)	(22,603)	(31,854)
(68,615)	3,695	6,312
221,205	221,205	156,522
3,932	704	(177)
156,522	225,604	162,657

* באשר למידע נוסף בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים - ראה ביאור 7.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו	
	ב-31 במרס	
	2022	2023
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
	81,256	17,074
		19,530
(6,684)	(1,835)	(1,506)
485	85	(1,580)
133,099	29,795	34,877
5,220	899	742
(6,043)	-	1,200
5,165	-	-
(3,409)	(438)	511
(103)	(132)	945
(519)	(54)	(221)
1,067	196	134
44,699	8,109	8,692
254,233	53,699	63,324
(19,983)	(11,078)	9,140
505	(4,482)	(6,353)
(3,321)	(12,777)	(4,871)
12,245	24,039	2,684
6,956	(2,157)	(390)
(3,598)	(6,455)	210
250,635	47,244	63,534

(א) תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לפני מסים על ההכנסה

התאמות בגין:

חלק בהפסדי (רווחי) חברות בשליטה משותפת בניכוי דיבידנד שהתקבל

התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו

פחת והפחתות

הפרשי הצמדה בגין התחייבויות בגין חכירה

רווח משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

ירידת ערך מוניטין

הפרשי שער

הפסד (רווחי) הון ממכירת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים, נטו

שינויים בשווי הוגן של התחייבות בגין אופציית מכר שניתנה

למיעוט בחברה בת

שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, נטו

ריבית ששולמה, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:

לקוחות

אחרים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:

ספקים ונותני שירותים

אחרים

קיטון (גידול) במלאי

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 - כללי:

א. ממן - מסופי מטען וניטול בע"מ (להלן - "החברה" או "ממן"), החברות הבנות והחברות בשליטה משותפת שלה (להלן יחד - "הקבוצה") פועלות בארבעה מגזרים עיקריים: (1) הפעלת מסוף מטענים בנמל התעופה בן-גוריון (נתב"ג), (ראה ב' ו- ג' להלן), (2) מתן שירותים לוגיסטיים, (3) השכרת נדל"ן ו- (4) שירותי תעופה.

באשר למידע לפי מגזרים - ראה ביאור 5.

החברה הינה חברה ציבורית אשר מנייתה רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. משרדה הרשום של החברה ממוקם בנמל תעופה בן גוריון.

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

ב. הממונה על ההגבלים העסקיים הכריז על החברה כעל מונופול בתחום של ניהול, תפעול ומתן שירות של מסוף מטענים בהובלה אווירית ובהתאם הכנסותיה מפעילות זו מבוססות על תעריפים הנתונים לפיקוח ממשלתי.

ג. החל מיום 1 באפריל 2014 פועל מסוף המטענים מכח חוזה הרשאה לניהול והפעלת מסוף מטען כללי בנתב"ג, שהנו בתוקף לתקופה של 15 שנה. באשר לתנאי חוזה ההרשאה - ראה ביאור 18א' (1) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 31 במרס 2023 ולתקופת הביניים של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופת הביניים") נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - "תקני ה-IFRS") וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים (המשך):

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית :

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022, פרט למתואר להלן :

מסים על הכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

ביאור 4 - מידע תמציתי לגבי חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני :

א. השקעות בעסקאות משותפות :

להלן פרטים לגבי העסקאות משותפות, של הקבוצה המנוהלות במסגרת חברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני :

ליום 31 במרס 2023 :

שם החברה	מדינת ההתאגדות	שיעור זכויות הבעלות (%)
גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ (1)	ישראל	50.1
מרחבים טל בע"מ (2)	ישראל	49
לה פרינה - אל טליו בע"מ (3)	ישראל	49

(1) חברה פרטית העוסקת בהשכרה של מבני תעשייה מסחר ומשרדים.

(2) חברה פרטית העוסקת בניהול והפעלת חניונים בנתב"ג.

(3) חברה פרטית המפעילה מסעדה במגזר שירותי תעופה.

להלן מידע פיננסי מתומצת לגבי גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ, אשר לדעת ההנהלה הינה מהותית לקבוצה :

(1) המידע הפיננסי המתומצת המובא להלן, משקף את הסכומים הכלולים בדוחותיה הכספיים של החברה בשליטה משותפת (ולא את חלק הקבוצה בסכומים אלה), לאחר התאמות בגין הבדלים בין המדיניות החשבונאית של הקבוצה למדיניות החשבונאית של חברה זו.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 4 - מידע תמציתי לגבי חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

(2) מידע מתומצת על המצב הכספי:

31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	31 במרס	
	2022	2023
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
3,989	1,904	7,016
2,193	2,674	2,474
277,633	267,733	277,743
283,815	272,311	287,233
22,296	21,727	22,270
53,834	51,340	53,962
76,130	73,067	76,232
207,685	199,244	211,001

נכסים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נדל"ן להשקעה

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לזמן ארוך

נכסים, נטו

(3) מידע מתומצת על הרווח הכולל:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ב- 31 במרס	
	2022	2023
(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח		
23,348	5,694	5,929
16,288	6,595	-
39,636	12,289	5,929
4,256	955	964
985	236	242
2,174	525	473
7,415	1,716	1,679
32,221	10,573	4,250
7,034	2,327	934
25,187	8,246	3,316

הכנסות

רווח מעלייה בשווי הוגן של נדל"ן
להשקעה, נטו

עלויות והוצאות:

עלות השירותים
הנהלה וכלליות
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לתקופה

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 4 - מידע תמציתי לגבי חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

4 התאמה של המידע המתומצת:

להלן התאמה בין המידע המתומצת שהוצג בסעיף (2) לעיל, לערך בספרים של זכות הקבוצה בחברה בשליטה משותפת:

31 בדצמבר	31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
207,685	199,244	211,001
104,050	99,821	105,712
(24,144)	(24,144)	(24,144)
79,906	75,677	81,568

יתרת נכסים, נטו
זכויות בחברה בשליטה המשותפת
50.1%

השפעות יישום IFRS11
ערך בספרים

5 בשנת 2022 גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ חילקה דיבידנד בסך 12,000 אלפי ש"ח.

6 החברה העניקה הלוואה לגב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית בשיעור 5% ומועד פירעונה טרם נקבע. יתרת ההלוואה לימים 31 במרס 2023 ו-2022 וליום 31 בדצמבר 2022 הינה 10,902 אלפי ש"ח ו-10,362 אלפי ש"ח ו-10,785 אלפי ש"ח בהתאמה.

ביאור 5 - מידע מגזרי:

א. כללי

הקבוצה הגדירה צוות הכולל את המנהל הכללי של החברה וסמנכ"ל הכספים שלה, כמקבל ההחלטות האסטרטגיות התפעוליות הראשי של הקבוצה (להלן: "מקבלי החלטות"). פונקציה זו סוקרת את הדיווחים הפנימיים של הקבוצה לשם הערכת ביצועים והקצאת משאבים וקובעת את מגזרי הפעילות בהתבסס על דיווחים אלה.

מקבלי ההחלטות בוחנים את ביצועי מגזרי הפעילות על בסיס מדידת הרווח התפעולי, בסיס מדידה זה אינו מושפע מהוצאות חד פעמיות במגזרי הפעילות כגון עלויות שינוי מבני, הוצאות משפטיות וירידות ערך נכסים, כאשר ירידת הערך נובעת מאירוע בודד וחד פעמי. הכנסות והוצאות ריבית אינן נכללות בתוצאות כל אחד ממגזרי הפעילות, הנבחנים על ידי מקבלי ההחלטות. מידע נוסף המסופק למקבלי ההחלטות, פרט לזה המתואר להלן, נמדד באופן התואם את שיטת המדידה בדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 במרס 2023, לצרכי ניהול, מאורגנת הקבוצה על בסיס ארבעה תחומי פעילות עיקריים: מסוף מטענים, שירותים לוגיסטיים, שירותי תעופה והשכרות נדל"ן.

מקבלי ההחלטות בוחנים את הביצועים בכל אחד מתחומי הפעילות הכוללים את הפעילות של כל חברות הקבוצה השייכות לאותו מגזר, לרבות פעילותן של החברות בשליטה משותפת (לפי אחוז האחזקה של הקבוצה) השייכות למגזר האמור.

מאחר ובדוחות הכספיים מוצגות החברות בשליטה משותפת על בסיס השווי המאזני, כלולה בגינן התאמה לפעילות המוצגת בדוחות המאוחדים.

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)
 ליום 31 במרס 2023
 (בלתי מבוקרים)

ביאור 5 - מידע מגזרי (המשך):

ב. מידע מגזרי:

שירותים לוגיסטיים	מסוף מטענים	השכרת נדל"ן	שירותי תעופה	אחרים	התאמה מאוחד (*)	סך הכול
א ל פ י ש ״ ח						
167,489	49,378	5,603	58,454	4,961	(10,475)	275,410
(921)	(355)	(1,302)	(3,727)	-	6,305	-
166,568	49,023	4,301	54,727	4,961	(4,170)	275,410
18,382	6,496	5,005	2,943	(1,266)	(2,609)	28,951
152,438	51,337	5,479	36,593	7,331	(8,129)	245,049
(895)	(90)	(1,190)	(2,385)	-	4,560	-
151,543	51,247	4,289	34,208	7,331	(3,569)	245,049
12,783	6,096	5,957	1,857	(184)	(2,971)	23,538
640,040	208,570	22,155	216,641	33,815	(40,794)	1,080,427
(3,512)	(1,967)	(6,158)	(13,542)	-	25,179	-
636,528	206,603	15,997	203,099	33,815	(15,615)	1,080,427
57,300	22,588	32,477	18,666	(5,421)	(14,571)	111,039

תקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקר):
 הכנסות המגזר
 הכנסות בין מגזרי פעילות
 הכנסות מלקוחות חיצוניים
 רווחי (הפסדי) המגזר

תקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2022

(בלתי מבוקר):
 הכנסות המגזר
 הכנסות בין מגזרי פעילות
 הכנסות מלקוחות חיצוניים
 רווחי (הפסדי) המגזר

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר):

הכנסות המגזר
 הכנסות בין מגזרי פעילות
 הכנסות מלקוחות חיצוניים
 רווחי (הפסדי) המגזר

* ראה א' לעיל.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 5 - מידע מגזרי (המשך):

התאמה בין רווחי המגזרים לבין סך הרווח לתקופות המדווחות לפני הוצאות המס מתוארת להלן:

שנה	3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ב-31 במרס	
ב-31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
111,039	23,538	28,951
(43,202)	(10,754)	(10,927)
13,419	4,290	1,506
81,256	17,074	19,530

סך רווחי המגזרים
הוצאות מימון, נטו
חלק ברווחי חברות בשליטה משותפת
רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 6 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

הקבוצה מבצעת במהלך העסקים הרגיל עסקאות בתנאי שוק עם בעלי עניין וצדדים קשורים, לפרטים נוספים יש לעיין בביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2022.

להלן עסקאות שבוצעו:

שנה	3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ב-31 במרס	
ב-31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
22,806	4,342	4,382
20,032	2,709	4,486
1,073	248	252
636	-	-

הכנסות משירותים שסופקו
עלות שירותים שנרכשו
הכנסות מימון
רכישת רכוש קבוע

ביאור 7 - מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

שנה	3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ב-31 במרס	
ב-31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
1,563	1,696	924
63,808	7,252	6,578

אשראי ספקים שהתקבל בקשר לרכישת ציוד קבוע
התקשרויות בהסכמי חכירה חדשים, נטו

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים וסיכונים פיננסיים:

א. גילויי שווי הוגן

הטבלה שלהלן מציגה את הנכסים הפיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	רמה 1	
	ליום 31 במרס	
	2022	2023
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
	168	927
	168	927

נכסים:

נכסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ב. שוויים ההוגן של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

שוויין ההוגן של ההלוואות הכלולות בדוחות על המצב הכספי של הקבוצה מפורט להלן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	ליום 31 במרס	
	2022	2023
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח	
	192,716	101,200
	293,285	367,664
	486,001	468,864

הלוואות לזמן ארוך
אגרות חוב

ערכם בספרים של הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות המפורטים להלן, מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן:

- לקוחות וחייבים אחרים.
- נכסים פיננסיים שוטפים אחרים.
- מזומנים ושווי מזומנים.
- ספקים וזכאים אחרים.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (המשך)

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקרים)

ביאור 9 - אירועים לאחר מועד הדוחות הכספיים

ביום 10 במאי 2023 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי מרכז-לוד פסק דין למחיקת הבקשה לאישור התובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה המתוארת בביאור 18(ב)(2)(ג) לדוחות הכספיים השנתיים, זאת, בהמשך לבקשה מוסכמת שהוגשה על ידי המבקש להסתלקותו מהבקשה לאישור כאמור לעיל.

פרק ד
מידע כספי תמציתי נפרד
ליום 31 במרץ 2023

ממן - מסופי מטען וניטול בע"מ

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

ליום 31 במרס 2023

(בלתי מבוקר)

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים

ומיידיים), התש"ל-1970

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים
ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה :
5	רווח או הפסד
6	רווח כולל אחר
7-8	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
9-11	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים



לכבוד
בעלי המניות של
ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מממן מסופי מטען וניטול בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-65,027 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר חלק החברה בהכנסות בניכוי הוצאות מחברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של כ-3,500 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 נוהלי 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
17 במאי 2023

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

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

נ כ ס י ם נכסים שוטפים:

36,785	138,246	43,086
135,098	-	136,467
719	311	660
168	894	69
44,062	43,768	35,469
50,343	84,871	52,830
267,175	268,090	268,581

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר
חייבים בגין חכירות משנה מימוניות
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חייבים ויתרות חובה:
לקוחות
אחרים

נכסים שאינם שוטפים:

1,664	118	1,546
60,764	58,461	60,330
146,650	141,701	145,762
99,972	102,869	98,239
8,086	8,789	8,350
986	1,148	2,100
155,690	192,534	156,437
473,812	505,620	472,764
740,987	773,710	741,345

חייבים בגין חכירות משנה מימוניות
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
נכסים בגין זכויות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים
חייבים אחרים לזמן ארוך
הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה,
של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות,
המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים
המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות,
לרבות מוניטין

340,774	354,329	345,459
1,081,761	1,128,039	1,086,804

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

דפנה כהן
סמנכ"ל כספים

עופר בלוך
מנכ"ל

נחמה רונן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הנתונים הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 17 במאי 2023.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),

התש"ל-1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

78,622	78,517	78,642	אשראי והלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות
17,354	15,938	17,389	ואגרות חוב לזמן ארוך
			חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
			זכאים ויתרות זכות:
12,461	17,274	14,294	ספקים ונותני שירותים
55,496	62,883	49,590	אחרים
3,339	2,453	3,601	הפרשות
167,272	177,065	163,516	סך התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

37,986	42,527	36,463	הלוואות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות
220,708	293,286	220,708	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
176,400	179,776	174,006	התחייבויות בגין חכירות בניכוי חלויות שוטפות
10,313	12,034	9,724	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
4,876	1,093	6,182	מסי הכנסה נדחים
2,708	2,416	2,626	הפרשות
452,991	531,132	449,709	סך התחייבויות לזמן ארוך
620,263	708,197	613,225	סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

461,498	419,842	473,579
1,081,761	1,128,039	1,086,804

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),

התש"ל-1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
218,643	53,772	52,490	הכנסות משירותים
168,259	40,521	39,491	עלות השירותים
50,384	13,251	12,999	רווח גולמי
22,013	5,076	4,168	הוצאות הנהלה וכלליות
3,743	(1,200)	(1,400)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
957	-	6	רווחים אחרים, נטו
33,071	6,975	7,437	רווח מפעולות
5,749	1,147	2,312	הכנסות מימון
(24,651)	(6,223)	(5,767)	הוצאות מימון
18,902	5,076	3,455	הוצאות מימון, נטו
14,169	1,899	3,982	רווח לפני מסים על ההכנסה
4,339	822	1,560	מסים על ההכנסה
9,830	1,077	2,422	רווח נטו לתקופה המיוחס לחברה עצמה
			סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות
			בניכוי ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים
40,564	10,975	8,861	תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
50,394	12,052	11,283	סך הכל רווח לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),

התש"ל-1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (המשך)

שנה	3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2022	2023
בדצמבר 2022		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
50,394	12,052	11,283
887	-	(855)
887	-	(855)
2,929	503	1,653
3,816	503	798
54,210	12,555	12,081

רווח בתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הפסד כולל אחר -

מדידות מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו

סך הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס, המיוחס לחברה עצמה

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה, של פריטי רווח כולל

אחר, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות

פעילות בגין חברות מוחזקות

סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה

סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),

התש"ל-1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

שנה שהסתיימה ביום 31	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
בדצמבר 2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

61,038	25,655	13,926
(19,787)	(3,500)	(2,585)
-	(36)	(24)
46,369	1,743	5,199
87,620	23,862	16,516

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות (א')
ריבית ששולמה
מסי הכנסה ששולמו, נטו
תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת עם חברות מוחזקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(14,968)	(3,284)	(2,639)
589	157	177
(135,000)	-	-
111	-	-
944	31	286
72,590	3,404	(2,209)
(75,734)	308	(4,385)

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה*:

השקעות בנדל"ן להשקעה, רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
תקבולים עבור חייבים בגין חכירות משנה
השקעה בפקדונות בנקאיים לזמן קצר
תמורה ממכירת רכוש קבוע ואחר
ריבית שהתקבלה
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות
מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) השקעה

(72,529)	-	-
(5,969)	(1,484)	(1,503)
(16,556)	(3,885)	(4,413)
(95,054)	(5,369)	(5,916)
(83,168)	18,801	6,215
119,444	119,444	36,785
509	1	86
36,785	138,246	43,086

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון*:

פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
פירעון התחייבויות בגין חכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
גידול (קישון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
רווחים (הפסדים) מהפרשי שער
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר התקופה

* באשר למידע בדבר עסקות השקעה ועסקות מימון שאינן במזומנים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם - ראה ביאור 5.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

ממון מסופי מטען וניטול בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),

התש"ל-1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
2022	2022	2023
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
14,169	1,899	3,982
(636)	(73)	(1,694)
22,164	5,187	5,752
2,959	754	797
(455)	-	(121)
(3,743)	1,200	1,400
(60)	-	-
19,179	3,685	943
53,577	12,652	11,059
4,758	5,051	8,593
(456)	(4,194)	(1,356)
(2,242)	392	1,368
5,401	11,754	(5,738)
7,461	13,003	2,867
61,038	25,655	13,926

(א) תזרימי המזומנים מפעולות שוטפות המיוחסים לחברה עצמה:

רווח (הפסד) מיוחס לחברה עצמה לפני מסים על ההכנסה

התאמות בגין:

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד – מעביד, נטו

פחת והפחתות

הפרשי הצמדה בגין הלוואות

הפרשי הצמדה בגין הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווח הון ממכירת רכוש קבוע

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה:

לקוחות

אחרים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות:

ספקים ונותני שירותים

אחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת המיוחסים לחברה עצמה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים תמציתיים אלה.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

א. הגדרות

"החברה" - ממן מסופי מטען וניטול בע"מ.

"המידע הכספי ביניים הנפרד" - מידע כספי לתקופת ביניים נפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים").

"חברה מוחזקת" - חברה בת או ישות/חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

"חברה מאוחדת" - חברה בת.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "תקנות דוחות תקופתיים").

בהתאם לתקנה האמורה, יובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9 ג' לתקנות דוחות תקופתיים (להלן - "תקנה 9 ג'"), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים"), המיוחסים לחברה עצמה.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2022"), והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות דוחות תקופתיים, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות, ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - "הבהרת הרשות").

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 2- עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2022 ואשר פורטו במסגרתו, למעט האמור בסעיף ב' להלן.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני ה-IFRS") בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט ואף אינו מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים". עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

ביאור 3 - פעילות החברה

באשר לחוזה הרשאה לניהול והפעלת מסוף המטענים, ראה ביאור 1(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 4 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות

באשר לפרטים בדבר היקפי ההשקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022.

ב. הלוואות לחברות מוחזקות

באשר לפרטים בדבר היקפי הלוואות בחברות מוחזקות ותנאיהן ראה ביאור 10 למידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך לשנת 2022.

ג. עסקאות עם חברות מוחזקות:

(1) מתן שירותים לחברות מוחזקות

החברה מספקת שירותי ניהול שונים לחלק מהחברות המוחזקות. בנוסף מעניקה החברה שירותי פריקה וטעינה לחברת תעופה אשר לחברה בשליטה משותפת בתחום התעופה הסכם תפעול עימה. העסקות מתבצעות בדרך העסקים הרגילה ובהתאם למחירים ותנאי אשראי שאינם חורגים מאלה המקובלים בשוק.

(2) קבלת שירותים מחברות מוחזקות

החברה מקבלת שירותי ארכיבאות, שירותי הסעות, שירותי אבטחה ומניעת אובדן ושירותים לוגיסטיים שונים מחברות מוחזקות. העסקות מתבצעות בדרך העסקים הרגילה ובהתאם למחירים ותנאי אשראי שאינם חורגים מאלה המקובלים בשוק.

ממן מסופי מטען וניטול בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 4 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה (המשך):

(3) להלן עסקאות עם חברות הקבוצה:

(א) ההכנסות והוצאות עם חברות בנות:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
1,967	90	355
9,219	1,898	2,856
(6,916)	(1,767)	(1,698)
3,248	809	342

הכנסות
עלות השירותים
הנהלה וכלליות
הכנסות מימון, נטו

(ב) הכנסות והוצאות עם חברות בשליטה משותפת:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
424	104	109
1,071	248	252

הכנסות
הכנסות מימון

ביאור 5 - מידע בדבר עסקאות השקעה ומימון שאינן במזומנים, המיוחסות לחברה עצמה:

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
120	505	465
6,200	1,404	1,257
3,822	-	-

אשראי ספקים שהתקבל בקשר לרכישת ציוד קבוע
התאמת התחייבויות בגין חכירות לנכסים בגין זכויות
שימוש
התקשרויות בהסכמי חכירה חדשים

פרק ה

הצהרות מנהלים

ממן - מסופי מטען וניטול בע"מ

הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) :

- אני, עופר בלוך, מצהיר כי :
- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ממך - מסופי מטען וניטול 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 ולתקופה שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17.05.2023

תאריך

עופר בלוך, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2):

- אני, דפנה כהן, מצהירה כי:
- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ממך - מסופי מטען וניטול בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של התאגיד 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 ביניים והמידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופה שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדה לבחינת דוחות הכספיים 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 על הדיווח הכספי הגילוי והבקרה עליהם;
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17.05.2023

תאריך

דפנה כהן, סמנכ"ל כספים



17 במאי 2023

לכבוד
הדירקטוריון של
ממן מסופי מטען וניטול בע"מ ("החברה")

אדונים נכבדים,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש נובמבר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף
המדף מחודש נובמבר 2022:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה
ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 17 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס
2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited



23 באפריל, 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של גב ים ממן נכסים בלוד בע"מ ("החברה")

א.ג.נ.

הנדון: **מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ממן מסופי מטען וניטול בע"מ
מחודש נובמבר 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר להצעת המדף מחודש נובמבר 2022.

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 באפריל 2023 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

חברת גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

31 במרס 2023

חברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

31 במרס 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	דוח תמציתי על המצב הכספי
4	דוח תמציתי על רווח והפסד
5	דוח תמציתי על השינויים בהון
6	דוח תמציתי על תזרימי המזומנים
7	ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת גב-ים ממן נכסים בלוד בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס 2023, את הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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 מברורים, 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 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 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.

קסלמן וקסלמן,
רואי חשבון
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה,
23 באפריל, 2023

חברת גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ

דוח תמציתי על המצב הכספי ליום

31 בדצמבר	31 במרס		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
3,989	1,904	7,016	מזומנים ושווי מזומנים
2,193	2,674	2,446	חייבים ויתרות חובה
-	-	28	נכסי מיסים שוטפים
6,182	4,578	9,490	
			נכסים שאינם שוטפים
82	82	82	רכוש קבוע, נטו
277,551	267,651	277,661	נדל"ן להשקעה
277,633	267,733	277,743	
283,815	272,311	287,233	סך נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
21,571	20,728	21,803	הלוואות מבעלי מניות
1	1	1	בעל מניות - חשבון עו"ש
667	837	466	זכאים ויתרות זכות
57	161	-	התחייבויות מיסים שוטפים
22,296	21,727	22,270	
			התחייבויות שאינן שוטפות
53,834	51,340	53,962	מסים נדחים
53,834	51,340	53,962	
76,130	73,067	76,232	סך התחייבויות
			הון
3	3	3	הון מניות
11,202	11,202	11,202	פרמיה על מניות
196,480	188,039	199,796	עודפים
207,685	199,244	211,001	סך הון
283,815	272,311	287,233	סך התחייבויות והון
דפנה כהן דירקטורית		מרק זק דירקטור	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 באפריל 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חברת גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ

דוח תמציתי על רווח והפסד לתקופה של

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	שלושה חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
2022	2022	2023	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
23,348	5,694	5,929	הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול
16,288	6,595	-	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
39,636	12,289	5,929	
			הוצאות
4,256	955	964	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
138	29	24	הנהלה וכלליות
847	207	218	דמי ניהול לבעל מניות
5,241	1,191	1,206	
34,395	11,098	4,723	רווח מפעולות
2,174	525	473	הוצאות מימון, נטו
32,221	10,573	4,250	רווח לפני מסים על ההכנסה
7,034	2,327	934	מסים על ההכנסה
25,187	8,246	3,316	רווח נקי לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חברת גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ

דוח תמציתי על השינויים בהון

סה"כ	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח				
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023 (בלתי מבוקר)				
207,685	196,480	11,202	3	יתרה ליום 1 בינואר 2023
3,316	3,316	-	-	רווח נקי
211,001	199,796	11,202	3	יתרה ליום 31 במרס 2023
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2022 (בלתי מבוקר)				
194,498	183,293	11,202	3	יתרה ליום 1 בינואר 2022
8,246	8,246	-	-	רווח נקי
(3,500)	(3,500)	-	-	דיבידנד ששולם
199,244	188,039	11,202	3	יתרה ליום 31 במרס 2022
שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)				
194,498	183,293	11,202	3	יתרה ליום 1 בינואר 2022
25,187	25,187	-	-	רווח נקי
(12,000)	(12,000)	-	-	דיבידנד ששולם
207,685	196,480	11,202	3	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

חברת גב-ים ממון נכסים בלוד בע"מ

דוח תמצית על תזרימי המזומנים לתקופה של

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	שלושה חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2022	2023
	(בלתי מבוקר)	
(מבוקר)	אלפי ש"ח	
17,645	3,732	4,298
(3,715)	(1,398)	(891)
13,930	2,334	3,407
(286)	(79)	(110)
(286)	(79)	(110)
(1,060)	(256)	(270)
(12,000)	(3,500)	-
(13,060)	(3,756)	(270)
584	(1,501)	3,027
3,405	3,405	3,989
3,989	1,904	7,016
25,187	8,246	3,316
7,034	2,327	934
(16,288)	(6,595)	-
2,142	495	502
(265)	(746)	(253)
(165)	5	(201)
(7,542)	(4,514)	982
17,645	3,732	4,298

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ראה נספח א')
מסי הכנסה ששולמו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
תוספות נדל"ן להשקעה
מזומנים ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון:
ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
מזומנים ששימשו לפעילות מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' - מזומנים נטו שנבעו מפעילות

רווח נקי לתקופה

התאמות בגין:

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בזרימת מזומנים:
מסים על הכנסה
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות מבעלי מניות
שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ביאור 1 - כללי - הישות המדווחת

א. החברה הוקמה ביום 29 במרס 1993 על ידי חברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן - גב-ים) וממן לוגיסטיקה והשקעות (1992) בע"מ (להלן - ממן) ופעילותה העיקרית הינה רכישת קרקעות ופיתוחן והקמה של מבני תעשייה מסחר ומשרדים והשכרתם. החל מיום 1 בינואר 2003 מבוצע הניהול השוטף של החברה על ידי ממן תמורת דמי ניהול בסך 650 אלפי ש"ח לשנה (צמוד למדד המחירים לצרכן).

ב. הגדרות

- החברה –** גב ים ממן נכסים בלוד בע"מ
- צד קשור –** כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור" (להלן - "IAS 24").
- בעל עניין –** כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים.

ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.