



דורסל החזקות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

החברה הינה תאגיד קטן כמשמעות מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). בכלל זה, ולרבות בהתאם להוראת תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את כל ההקלות בהתאם לתקנות הדוחות, למעט לעניין פרסום דוחות כספיים רבעוניים.

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של דורסל החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (להלן: "תקופת הדוח").

הדוח נערך מתוך הנחה שבפני קוראי הדוח מצוי גם הדוח התקופתי לשנת 2022, שפורסם ביום 27 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא 01-032094-2023) (להלן: "הדוח התקופתי").

1. התאגיד והסביבה העסקית

דורסל החזקות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה בישראל ביום 12 באפריל 2022, על ידי סינאל מלל פיוויי בע"מ (להלן: "סינאל") (חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה")), כחלק משינוי מבני שבוצע במהלך שנת 2022 בקבוצת סינאל. במסגרת השינוי המבני, בין היתר, הפכה החברה לבעלת מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "דורסל ב.א.ז."), אשר היתה עד לאותו מועד חברה ציבורית שנשלטה על ידי סינאל, מניותיה של דורסל באז נמחקו מהמסחר בבורסה ובמקביל מניות החברה החלו להיסחר בה. לפרטים נוספים אודות שינוי המבנה ראו סעיף 1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

בהתאם, נערכו דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד והדוחות הכספיים המצורפים בפרק ג' להלן, (להלן: "הדוחות הכספיים"), על מנת לשקף את מצב עסקי החברה, את הרווח או הפסד והרווח הכולל האחר שלה, את תזרימי המזומנים ואת השינויים בהונה העצמי, בין היתר, כאילו הושלמה העברת דורסל ב.א.ז. והחברות הבנות והמוחזקות שלה לחברה (להלן, החברה ביחד עם דורסל ב.א.ז. והחברות הבנות והמוחזקות שלה: "הקבוצה" או "קבוצת דורסל"), והיא הייתה קיימת במבנה, כפי שתואר לעיל, בכל התקופות המוצגות במסגרת דוחות אלו, זאת על פי האמור בביאור 2 ח' לפרק ג' לדוח התקופתי.

בהקשר זה, הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני, 2023 של דורסל ב.א.ז., כפי שפורסם ביום 27 באוגוסט, 2023 אסמכתא: 01-098745-2023 (להלן: "הדוח הרבעוני של דורסל ב.א.ז."), נכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

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

הריבית והאינפלציה בארץ ובעולם והשפעתן על החברה

במחצית הראשונה של השנה, חלה התמתנות קלה בקצב האינפלציה בישראל, וקצב האינפלציה השנתי עמד בחודש יוני 2023 על 4.2%, בארה"ב מגמת ההתמתנות היתה חזקה יותר, וקצב האינפלציה השנתי עמד בחודש יוני 2023 על 3%.

באנגליה עדיין שוררים שיעורי אינפלציה גבוהים - כ- 8% בחישוב שנתי.

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

מהגידול ב- NOI, תתורגם העליה בהכנסות הקבוצה כתוצאה מהצמדת מחירי השכירות למדד, לעליה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל.

חוזי השכירות של לקוחות הקניון בלימסול צמודים לשיעור האינפלציה בקפריסין באופן בו מחירי השכירות מתעדכנים בתחילת כל שנה בשיעור עליית האינפלציה בשנה שהסתיימה, (שיעור האינפלציה הנוכחי בקפריסין עומד על 1.9%).

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

בניסיון לרסן את האינפלציה, המשיך בנק ישראל, בדומה לבנקים המרכזיים בעולם, במחצית הראשונה של השנה בהעלאת שיעור הריבית, כך שריבית הבנק המרכזי בארה"ב, בסמוך לפרסום דוח זה, הגיעה לשיעור של 5.5% ריבית בנק ישראל עמדה על 4.75%, הריבית בגוש היורו עמדה על 4.25% ואילו הריבית באנגליה עמדה על 5.25%.

לקבוצה הלוואות בריבית משתנה בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח (כ- 55% 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 הקבוצה. החוב הבנקאי ואגרות החוב של הקבוצה אינם צמודים למדד ולפיכך הוצאות המימון של הקבוצה אינן מושפעות מהאינפלציה.

במחצית הראשונה של השנה נחלש השקל מול הדולר, האירו והליש"ט בשיעורים של 5%, 7% ו- 10% בהתאמה. בהמשך לאמור בדוח התקופתי השנתי בסעיף 1.7.16 ז' וסעיף 1.8.21 ד' בדבר חשיפת הקבוצה לשינויים בשערי האירו והליש"ט כתוצאה מהשקעותיה באנגליה ובקפריסין, הנהלת הקבוצה בוחנת, מעת לעת, את אפשרויות ביצוען של עסקאות הגנה ואת היקף הגידור מתוך סך חשיפת המט"ח בגין השקעות אלו ופועלת בנושא זה על פי שיקול דעתה. יחד עם זאת יצוין כי הקבוצה אינה מחויבת, בהקשר זה, לבצע עסקאות הגנה כלשהן והיא תפעל או תמנע מלבצען, לאחר בחינת הסיכונים והסיכויים הגלומים בכל עסקה פוטנציאלית כאמור ועל פי שיקול דעתה.

השפעת היחלשות השקל על פעילות החברה במט"ח באנגליה ובקפריסין (לרבות השפעת עסקאות ההגנה) על תוצאות הפעילות בתקופה הסתכמו ב:

גידול ב- NOI באנגליה לעומת התקופה המקבילה 326 אלפי ש"ח, הכנסות מהפרשי שער נטו (בניכוי השפעת עסקאות הגנה) לתקופה כ- 2,845 אלפי ש"ח, תוספת להון בתקופה (קרן הון מהפרשי תרגום) כ- 2,722 אלפי ש"ח.

2. המצב הכספי

סך הנכסים במאזן הסתכם ב- 1,142,416 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2023 לעומת סך 1,071,781 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2022 ו- 1,173,220 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

להלן ניתוח השינויים העיקריים במצב הכספי בתקופה:

סעיף	30/06/23	% מסך המאזן	30/06/22	% מסך המאזן	31/12/22	% מסך המאזן	הסבר
נכסים שוטפים	64,623	7%	67,490	6%	113,163	10%	הקיטון בנכסים השוטפים בסך של 48,540 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הנזילות של הקבוצה.
נכסים לא שוטפים	1,077,793	93%	1,004,291	94%	1,060,057	90%	הגידול בנכסים הלא שוטפים בסך של 73,502 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בנדל"ן להשקעה, כתוצאה מהתאמת שינויים בשווי ההוגן שבוצעו בתקופה. הגידול בסך 17,736 אלפי ש"ח בנכסים הלא שוטפים לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מעליית שוויים של נכסי הקבוצה באנגליה בשקלים כתוצאה מהחלשות השקל מול הליש"ט בתקופה ומעליה בשווי של הקניון בלימסול, אשר באה לידי ביטוי בהשקעה בהסדר משותף LIMASSOL MALL.
התחייבויות שוטפות	121,157	10%	100,541	10%	113,873	10%	הגידול בהתחייבויות השוטפות בסך של 20,616 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר ממיון הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בסך של 40,000 אלפי ש"ח ופירעון הלוואה לזמן קצר בסך של 25,000 אלפי ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	562,765	48%	574,945	54%	617,221	52%	הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 12,180 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפירעונות שוטפים של הלוואות ופירעון אגרות חוב ומנגד גידול בהתחייבויות מיסים נדחים. עיקר הקיטון לעומת 31 בדצמבר, 2022, בסך של 54,456 אלפי ש"ח נובע ממיון הלוואות בסך של 40,000 אלפי ש"ח לזמן קצר.
הון	458,494	42%	396,295	37%	442,126	38%	הגידול בהון בסך 62,199 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווחים שנצברו בתקופה בסך 87,405 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך 16,000 אלפי ש"ח. הגידול בהון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך 16,368 אלפי ש"ח, נובע מרווחים בתקופה בסך של 22,078 אלפי ש"ח ומיון של הלוואה לזכויות מיעוט בסך של 6,294 אלפי ש"ח (ראו ביאור 5 ו' לדוח הכספי המאוחד) ומנגד רכישה של מניות באוצר (ראו ביאור 5 ב' לדוח הכספי המאוחד).

3. תוצאות הפעילות

בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023 רשמה הקבוצה רווח נקי בסך 14,250 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 30,943 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סך של 95,431 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022), להלן פירוט השוואתי של עיקר סעיפי דוחות רווח והפסד לתקופה:

סעיף	30/06/23	% מסך ההכנסות	30/06/22	% מסך ההכנסות	2022	% מסך ההכנסות	הסבר
הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	39,972	104%	35,939	69%	75,299	47%	הגידול בסך 4,033 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהכנסות נכס NEXSUS אשר נרכש ברבעון השני של 2022 וכן מגידול בהכנסות שכר דירה בישראל.
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	(11,385)	(30%)	(1,991)	(4%)	57,213	37%	הפסד הרבעון נובע משערוך שלילי שניים מנכסי הקבוצה באנגליה בסך 8,178 אלפי ש"ח, ומהפחתה שוטפת בשווי ההוגן של מתחם סטאר פורט.
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	9,897	26%	17,797	34%	23,319	15%	רווח בתקופה נובע בעיקר מרווח משערוך הקניון הנכלל בתוצאות החברה הכלולה LIMASSOL MALL (לפרטים ראו ביאור 5 ה' לדוח הכספי המאוחד)
סה"כ הכנסות	38,484	100%	51,745	100%	155,831	100%	
הוצאות תפעול	6,301	16%	5,976	12%	12,992	8%	ללא שינוי מהותי בתקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	5,203	13%	3,392	7%	8,804	5%	הגידול בסך 1,814 אלפי ש"ח נובע בעיקר מהוצאות שכר (בחלקן חד פעמיות).
הכנסות אחרות	-	-	-	-	1,521	1%	
רווח הפעלה	26,980	71%	42,377	82%	135,556	87%	-
הוצאות מימון, נטו	9,593	25%	8,267	16%	19,329	12%	הוצאות המימון בתקופה כוללות הכנסות מהפרשי שער נטו בסך של 2,845 אלפי ש"ח.
הוצאות מס	3,137	8%	3,167	6%	20,796	13%	-
רווח נקי	14,250	38%	30,943	60%	95,431	62%	
רווח כולל אחר	7,828	20%	2,089	4%	2,928	2%	
רווח כולל	22,078	59%	33,032	64%	98,359	64%	

4. נזילות ומקורות מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני, 2023 הסתכמה לסך 11,776 אלפי ש"ח, לעומת 37,620 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (79,595 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022).

הסבר	31/12/22	30/06/22	30/06/23	סעיף
הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 3,663 אלפי ש"ח נובעת מקיטון ביתרת הכנסות מראש (מימוש מקדמות ע"ח שכ"ד). תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה שימשו את הקבוצה במימון פעילותה ובפירעון התחייבויותיה.	12,138	18,790	15,127	מזומנים נטו מפעילויות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה נובע בעיקר מהשקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 51,336 אלפי ש"ח.	(84,834)	(150,913)	(52,677)	מזומנים נטו, מפעילויות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה כולל החזרי הלוואות בסך של 21,468 אלפי ש"ח ופירעון אגרות חוב בסך של 20,653 אלפי ש"ח לעומת פירעונות של 20,728 אלפי ש"ח וקבלת הלוואות בסך של 97,336 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה.	77,079	71,081	(53,252)	מזומנים נטו, מפעילויות (לפעילויות) מימון

ההיקף הממוצע של ההלוואות לזמן ארוך (כולל אגרות חוב וכולל חלויות שוטפות) ליום 30 ביוני, 2023 הסתכם בסך כ- 541,013 אלפי ש"ח (ליום 30 ביוני, 2022 – 508,401 אלפי ש"ח).

5. ניתוח התוצאות ע"פ תחומי פעילות

תחום פעילות השכרת נכסים בישראל - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנים להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומכירת חשמל בישראל.
תחום פעילות השכרת נכסים באנגליה - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבני משרדים באנגליה.
תחום פעילות השכרת נכסים בקפריסין - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנה מסחר בקפריסין באמצעות חברה מוחזקת בשליטה משותפת.

נתוני תחומי הפעילות כוללים גם את מלוא (100%) פעילותן וכן את מלוא הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואשר תוצאות פעילותן, כמו גם הנכסים וההתחייבויות שלהן אינן נכללות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ובדוח המאוחד על המצב הכספי, בהתאמה. נתונים אלה מבוטלים בטור "התאמות למאוחד" שלהלן.

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	30.06.2023
39,972	(30,623)	23,718	7,097	39,780	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
(11,385)	(16,074)	16,074	(8,178)	(3,207)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
17,450	(38,587)	34,338	(1,295)	22,994	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
9,897	-	8,523	-	1,374	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(367)					הוצאות לא מיוחסות
26,980					רווח מפעולות רגילות
1,142,416	(633,726)	513,095	203,307	1,059,740	סה"כ נכסי התחום ליום 30.06.2023
683,922	(555,848)	395,556	221,944	622,270	סה"כ התחייבויות התחום ליום 30.06.2023

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	30.06.2022
35,939	(9,929)	3,322	5,879	36,667	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
(1,991)	-	-	(3,018) (*)	1,027	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
24,580	(5,559)	1,672	2,841	25,626	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
17,797	-	16,472 (**)	-	1,325	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
42,377					רווח מפעולות רגילות
1,071,781	(789,739)	435,066	209,951	1,216,503	סה"כ נכסי התחום ליום 30.06.2022
675,486	(468,130)	378,778	219,520	545,318	סה"כ התחייבויות התחום ליום 30.06.2022

(*) כולל הוצאות רכישת נכסים בסך 4,628 אלפי ש"ח, ורווח מהתאמת שווי הוגן בסך 1,610 אלפי ש"ח
 (**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים.

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 ממס
(1,106)					הוצאות לא מיוחסות
135,556					רווח מפעולות רגילות
1,173,220	(602,652)	458,218	192,559	1,125,095	סה"כ נכסי התחום ליום 31.12.2022
731,094	(541,860)	373,642	207,938	691,374	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, 2022	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי ש"ח			
95,431	30,943	14,250	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(61,546)	1,991	6,385	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי הון ממימוש
17,486	236	(726)	מסים נדחים בגין שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה
765	384	341	השפעת יישום IFRS 9 על שינוי תנאי הלוואות ושיערוך דמי הוון
3,482	172	4,540	השפעת מכשירים פיננסיים ששימשו לגידור הפרשי שער
(309)	(237)	(686)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
(1,521)	-	-	הכנסות מתביעה
(14,782)	(14,782)	-	רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים, והוצאות הקשורות לעסקת הרכישה
1,000	-	-	אחרות
(55,425)	(12,236)	9,854	סה"כ התאמות
40,006	18,707	24,104	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" של רשות ניירות ערך
(1,753)	(730)	(7,385)	השפעת הפרשי שער
38,253	17,977	16,719	Funds From Operations (FFO) לפי גישת ההנהלה

6. מידע בדבר אשראי מהותי

6.1. הלוואות מבנקים

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת הלוואה המקורית	סכום קרן הלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/06/23 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל (ב.א.ז)	בנק א' / בנק ב'	2020	70,000	53,781	36 תשלומים רבעוניים	17 במרץ, 2032	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+ 0.4%	-	-	-
		2021	30,000	22,501	24 תשלומים רבעוניים	30 ביוני, 2029	על מבנה א' – המדע 2, מבנה ב' – המדע 6 ומבנה ד' – המדע 4 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם	2.55% קבועה	-	-	-
		2022	25,000	25,019	תשלום אחד בסוף התקופה	27 במרץ, 2024	על מבנה א' – המדע 2, מבנה ב' – המדע 6 ומבנה ד' – המדע 4 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם	פריים+ 0.85%	-	-	-
		2018	23,000	8,452	39 תשלומים חודשיים	4 במרץ, 2026	על מבנה א' – המדע 2, מבנה ב' – המדע 6 ומבנה ד' – המדע 4 וכן הסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליהם	פריים+ 0.8%	-	-	-
Dorsel 1 UK	בנק ג'	2021	39,507	36,404	12 תשלומים רבעוניים של כ- 467 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 30/06/23 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	22,152	33 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	21,544				פריים 0.55%+	-	-	
תורן	בנק ד'	2015	40,000	14,216	57 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 9.5
			25,000	5,635	33 תשלומים חודשיים	10 בספטמבר, 2025		קבועה 3.5%	-	-	
		2017	10,500	4,006	14 תשלומים רבעוניים	1 באפריל, 2026		פריים 1.05+	-	-	
			10,500	3,996				קבועה 3.05%	-	-	
		2020	41,000	30,484	32 תשלומים רבעוניים	1 באוקטובר, 2030		פריים+ 0.55%	-	-	
		2022	7,000	6,630	3 תשלומים רבעוניים והיתרה בסוף תקופה	14 באפריל, 2024		פריים + 0.84%	-	-	
		2022	40,000	37,523	90 תשלומים חודשיים	27 בדצמבר, 2030		פריים + 1.4%	-	-	

¹ שיעבוד קרדיט של נכס פ"ת, אשר היו משועבד עד למועד זה בשיעבוד ספציפי כנגד אשראי שניטל לצורך מימונו.

מידע בדבר אשראי מהותי (המשד)

6.2. אגרות חוב

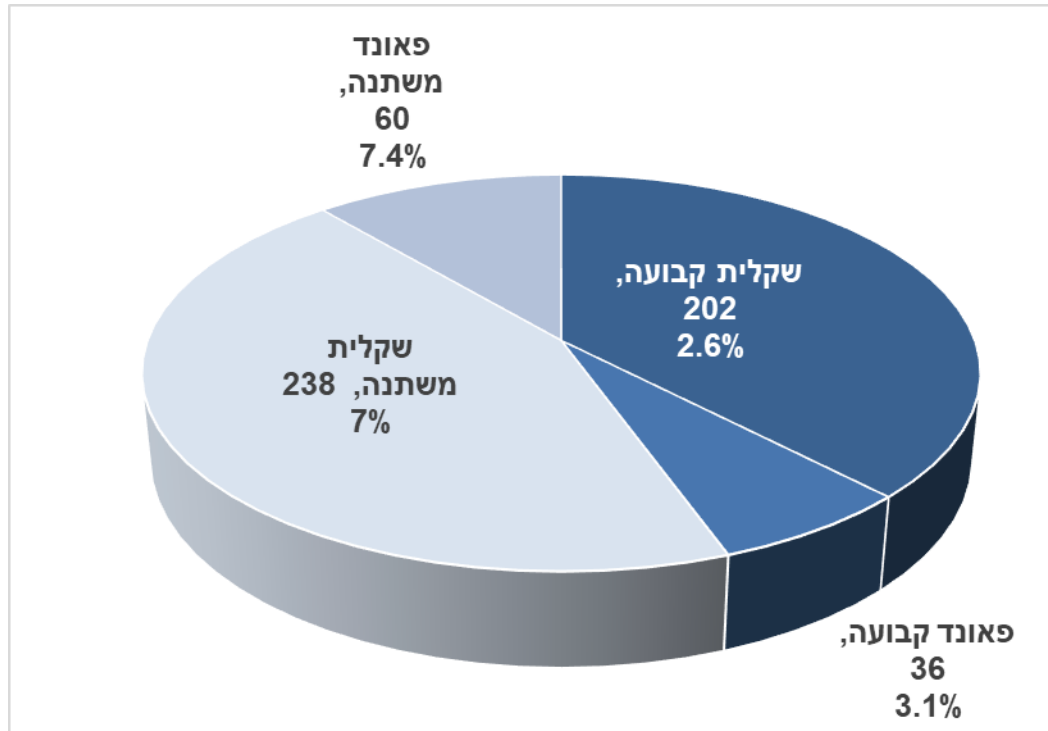
התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום קרן ההלוואה באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/06/23 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסי ות
דורסל ב.א.ז.	אגרות חוב (סדרה ג')	10 בנובמבר, 2016	66,125	23,017	הקרן תיפרע ב-2 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 ב.א.ז. 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 בדורסל ב.א.ז. ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בדורסל ב.א.ז. ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בדורסל ב.א.ז., כך שמר גבי בוגנים או מי ממשפחתו לא יחזיקו במישרין או בעקיפין בשליטה בדורסל ב.א.ז., תהא זו עילה לפירעון מידי.	ראה להלן.
דורסל ב.א.ז.	אגרות חוב (סדרה ד')	6 ביולי, 2021	150,000	142,500	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 ב.א.ז. 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 בדורסל ב.א.ז. ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בדורסל ב.א.ז. ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בדורסל ב.א.ז., כך שמר גבי בוגנים ו/או מי מבני משפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיקו במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בדורסל ב.א.ז., 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 דורסל ב.א.ז. ראה ס' 9.1.19 לטטר הנאמנות.

להלן הרכב סך האשראי ושיעור הריבית הממוצע (ליום 30 ביוני), (בנקים ואג"ח) של החברה במאוחד ליום 30 ביוני, 2023 (537 מיליון ש"ח)



הריבית הממוצעת ליום 30 ביוני עומדת על 5.1%
אין אשראי בהצמדה למדד

6.3. אמות מידה לאגרות חוב

תחשיב אמת המידה ליום 30 ביוני, 2023	תיאור ההתניה לאג ח ד	תיאור ההתניה לאג ח ג	התניה פיננסית
465 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 דורסל ב.א.ז (בניכוי זכויות מיעוט)
50%	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 דורסל ב.א.ז. וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר) ל- CAP נטו (CAP נטו – משמעו ההון העצמי של דורסל ב.א.ז. כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בצירוף חוב פיננסי נטו של דורסל ב.א.ז, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ⁵
3.9	-	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 דורסל ב.א.ז.)
40%	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 דורסל ב.א.ז. (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן
7.6	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 דורסל ב.א.ז. למעט שינויים בשווי ההוגן 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 דורסל ב.א.ז. כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') לרבות בכל הנוגע לחלוקת דיבידנד והתחייבות לשמירת דירוג ראה
ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של דורסל ב.א.ז. ליום 31 בדצמבר, 2022 וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד'), כמשמעותם בחלק ה' להלן.

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

- 7.1. לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 15.3.2023, למינוי דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-014811) ומיום 15.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-027519), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.2. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עשיית שוק עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי. בי. אי. בע"מ, ראו דיווח מיידי מיום 9.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-013555), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.3. לפרטים בדבר אישור תוכנית רכישה של מניות החברה, על ידי דורסל ב.א.ז. ראו דיווח מיידי מיום 22.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-016945), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. עד למועד חתימת דוח זה, רכשה דורסל ב.א.ז., על פי תוכנית הרכישה האמורה, 1,022,303 מניות של החברה, בעלות כוללת של 12,004 אלפי ש"ח. יצויין בהקשר זה כי ביום 29.5.2023, החליט דירקטוריון דורסל ב.א.ז. להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה (כמשמעה בדוח המיידי האמור) ב-10 מיליון ש"ח נוספים, לסך של 25 מיליון ש"ח.
- 7.4. ביום 6.3.2023 פירסמה מעלות S&P אישור לדירוג דורסל ב.א.ז. ואגרות החוב שלה, כמפורט בדיווח מיידי מיום 7.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-024723), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.5. לפרטים בדבר מינוי דירקטורית בלתי תלויה לדירקטוריון החברה, ראו דיווח מיידי מיום 12.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-025866), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.6. בדבר מינויו של מר עזרא יהודה כמבקר פנימי, בתוקף מיום 26.3.2023 ראו דיווח מיידי מיום 27.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032343), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.7. לפרטים בדבר אישור התקשרות החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי ענין), תש"ס-2000, בקשר עם תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לבעלי שליטה בחברה וקרוביהם, ראו דיווח מיידי מיום 27.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032193), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.8. לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 11.5.2023 לעדכון ואישור מדיניות התגמול של החברה לשנים 2023 עד 2025, לאישור התקשרויות עם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם ולעדכון תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטורית בחברה ראו דיווחים מיידיים מיום 7.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-041380) ומיום 14.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-050994), אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.9. ביום 27.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 12.9.2023.
- 7.10. מועדי הגשת דוחות הביקורת להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי מבקר פנימי של דורסל ב.א.ז. ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת של דורסל ב.א.ז. והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הגשת הדוח	מועד הדיון בדוח בוועדת ביקורת	נושא דוחות הביקורת
16/08/2023	23/08/2023	אשראי דורסל ב.א.ז.

8. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה תרומות בסך 31 אלפי ש"ח.

9. פרטים בדבר החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

10. ישום ISOX

לעמדת החברה מאחר והיא התאגדה בשנת 2022 ובהתאם להוראות תקנה 9(ב)(1) לתקנות הדוחות, היא לא היתה מחויבת על פי התקנות בישום נהלי ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ("ISOX") לשנת 2022, אף על פי כן מאחר והחברה הבת דורסל (ב.א.ז.) יישמה ISOX לשנת 2022, ולמעשה כל פעילותה של החברה בשנת 2022, התקיימה בדורסל ב.א.ז., הדוח התקופתי כלל באופן וולונטרי, הצהרות מנהלים ודוח רואי חשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי. מובהר כי דורסל ב.א.ז. אינה מחויבת ביישום ISOX בשנת 2023.

בהתאם, בשנת 2023 ובכלל זה בדוח רבעוני זה, החברה אינה מיישמת ISOX כאמור.

11. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים ומהותיים מאוד

מבנה ב' – המדע 6

לשנה שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	
100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
135,600	135,600	135,672	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
7,699	2,017	2,108	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
29,056	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
5.7%	5.9%	6.2%	שיעור תשואה בפועל
741	762	797	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)

מבנה ד' – המדע 4

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
2022 בדצמבר 31	2023 במרץ 31	2023 ביוני 30	
100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
75,500	75,500	75,506	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
5,034	1,318	1,363	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
7,111	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	92%	92%	שיעור תפוסה ממוצע
6.7%	7%	7.2%	שיעור תשואה בפועל
937	934	944	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)

בית אומגה

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
2022 בדצמבר 31	2023 במרץ 31	2023 ביוני 30	
100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
180,521	180,625	180,625	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
12,454	3,318	3,308	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
11,383	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע
6.9%	7.3%	7.3%	שיעור תשואה בפועל
1,224	1,266	1,285	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח) (כולל הכנסות מחשמל)

צ'ק סנטר

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
2022 בדצמבר 31	2023 במרץ 31	2023 ביוני 30	
100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
99,900	99,986	100,022	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
6,140	1,748	1,728	NOI (אלפי ש"ח)
10,034	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
93%	93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע
6.1%	7%	6.9%	שיעור תשואה בפועל
614	699	669	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)

מתחם סטאר פורט

שנת תחילת ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	
2022 בדצמבר 31	2023 במרץ 31	2023 ביוני 30	
100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
122,985	120,533	119,992	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
12,657	3,393	3,154	NOI (אלפי ש"ח) *
6,808	(2,877)	(1,076)	הפסד מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
10.3%	10.9%	10.5%	שיעור תשואה בפועל
302	313	312	הכנסה ממוצעת למ"ר לשנה (ש"ח)**

(*) נתוני ה NOI ביחס למתחם סטאר פורט המובאים להלן נערכו באופן שהם כוללים הכנסות הנובעות מהמתחם והוצאות אחזקת מתחם סטאר פורט אך הם אינם כוללים את תשלום דמי החכירה לחנ"י העומדים כיום על סך של 3.9 מיליון ש"ח לכל שנה, תשלומים אלו מוצגים בעקבות יישום תקן IFRS 16 כפירעון התחייבות.

(**) ההכנסה הממוצעת למ"ר לשנה עבור המרכז הלוגיסטי עומדים על 576 ש"ח, ובגין השטח הפתוח על 204 ש"ח לשנה.

קניון MY MALL

שנת תחילת ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	נתונים לפי 100%; חלק החברה בנכס 41.5%
2022 בדצמבר 31	2023 במרץ 31	2023 ביוני 30	
41.5%	41.5%	41.5%	שיעור ההחזקה בנכס
397,818	416,813	442,035	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
16,650	8,519	10,330	NOI (אלפי ש"ח)
-	-	16,074	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
99%	98%	99%	שיעור תפוסה ממוצע
7.2%	8.5%	8.5%	שיעור תשואה בפועל
277	297	356	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (אירו)

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה.

גבי בוגנים - מנהל כללי

יצחק זינגר - יו"ר דירקטוריון

דורסל החזקות בע"מ

תאריך אישור דוח הדירקטוריון: 27 באוגוסט, 2023

דורסל החזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2023
(בלתי מבוקרים)

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

דורסל החזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2023
(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת דורסל החזקות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **דורסל החזקות בע"מ** הקבוצה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 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.

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

נצרת, 27 באוגוסט, 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 החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2022	2023
2022	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

79,595	37,620	11,776
23,093	-	-
1,840	-	7,409
1,823	1,300	35,461
6,812	15,222	6,977
-	-	3,000
-	13,348	-
113,163	67,490	64,623

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
חלויות שוטפות של הלוואה להסדר משותף
נכס לא שוטף מוחזק למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

891,609	836,271	899,737
19,143	-	20,490
-	6,717	-
13,459	12,112	10,341
10,713	178	10,294
2,236	-	1,828
122,897	(*) 149,013	135,103
1,060,057	1,004,291	1,077,793

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

1,173,220	1,071,781	1,142,416
------------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

(*) ראה ביאור 5 (ד)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
43,024	64,814	81,049
41,306	20,653	20,652
2,178	2,292	2,343
752	1,025	1,566
11,166	-	-
15,447	11,757	15,547
113,873	100,541	121,157
343,384	298,706	288,474
143,544	163,979	143,700
43,580	40,819	43,540
2,809	2,984	2,185
83,904	68,457	84,866
617,221	574,945	562,765
226	226	226
47,148	47,148	47,148
2,188	(481)	10,975
(5,326)	-	(6,285)
397,890	(*) 349,442	412,277
-	-	(12,004)
442,126	396,335	452,337
-	(40)	6,157
442,126	396,295	458,494
1,173,220	1,071,781	1,142,416

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.ג.
פרמיה על מניות
קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
קרנות הון אחרות
עודפים
בניכוי מניות באוצר
הון המיוחס לבעלי מניות הקבוצה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

27 באוגוסט, 2023

ליאור סוס
סמנכ"ל כספים

גבי בוגנים
מנהל כללי

יצחק זינגר
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

(*) ראה ביאור 5 (ד).

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
75,299	18,530	20,040	35,939	39,972	הכנסות:
57,213	(4,788)	(8,486)	(1,991)	(11,385)	דמי שכירות ומכירת חשמל
23,319	(*) 17,116	7,688	(*) 17,797	9,897	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
155,831	30,858	19,242	51,745	38,484	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
12,992	3,069	3,128	5,976	6,301	הוצאות:
8,804	1,621	2,529	3,392	5,203	הוצאות תפעול וחשמל
21,796	4,690	5,657	9,368	11,504	הוצאות הנהלה וכלליות
1,521	-	-	-	-	הכנסות אחרות
135,556	26,168	13,585	42,377	26,980	רווח הפעלה
2,712	707	2,874	982	5,367	הכנסות מימון
(22,041)	(4,368)	(7,589)	(9,249)	(14,960)	הוצאות מימון
(19,329)	(3,661)	(4,715)	(8,267)	(9,593)	הוצאות מימון, נטו
116,227	22,507	8,870	34,110	17,387	רווח לפני מסים על הכנסה
20,796	1,358	1,835	3,167	3,137	מסים על הכנסה
95,431	21,149	7,035	30,943	14,250	רווח נקי לתקופה
95,431	21,151	7,110	30,983	14,387	רווח נקי לתקופה המיוחס ל:
-	(2)	(75)	(40)	(137)	בעלי מניות הקבוצה האם
95,431	21,149	7,035	30,943	14,250	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
624	633	2,045	337	3,681	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס
4,134	1,752	1,970	1,752	5,106	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(1,830)	-	-	-	(959)	מהפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ
98,359	23,534	11,050	33,032	22,078	רווח כולל לתקופה

(*) ראה ביאור 5 (ד).

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
98,359	23,536	11,125	33,072	22,215
-	(2)	(75)	(40)	(137)
98,359	23,534	11,050	33,032	22,078
4.23	0.93	0.32	1.37	0.63
22,553	22,553	22,553	22,553	22,553

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

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

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות הקבוצה	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	עודפים	קרן הון בגין פעילות חוץ גידור	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
442,126	-	442,126	-	397,890	(1,830)	(3,496)	2,188	47,148	226
14,250	(137)	14,387	-	14,387	-	-	-	-	-
7,828	-	7,828	-	-	(959)	-	8,787	-	-
22,078	(137)	22,215	-	14,387	(959)	-	8,787	-	-
(12,004)	-	(12,004)	(12,004)	-	-	-	-	-	-
6,294	6,294	-	-	-	-	-	-	-	-
458,494	6,157	452,337	(12,004)	412,277	(2,789)	(3,496)	10,975	47,148	226

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

רכישת מניות באוצר

המרת הלוואה שניתנה על ידי בעלי זכויות מיעוט להלוואה הונית (ראה ביאור 5 ו')

יתרה ליום 30 ביוני 2023

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות הקבוצה	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	
446,847	(62)	446,909	(6,307)	405,167	(2,789)	(3,496)	6,960	47,148	226	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר) יתרה ליום 1 באפריל 2023
7,035	(75)	7,110	-	7,110	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
4,015	-	4,015	-	-	-	-	4,015	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
11,050	(75)	11,125	-	7,110	-	-	4,015	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(5,697)	-	(5,697)	(5,697)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
6,294	6,294	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלוואה שניתנה על ידי בעלי זכויות מיעוט להלוואה הונית (ראה ביאור 5 ו')
458,494	6,157	452,337	(12,004)	412,277	(2,789)	(3,496)	10,975	47,148	226	יתרה ליום 30 ביוני 2023
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)										
372,761	(38)	372,799	-	328,291	-	-	(2,866)	47,148	226	יתרה ליום 1 באפריל 2022
21,149	(2)	21,151	-	21,151	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,385	-	2,385	-	-	-	-	2,385	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
23,534	(2)	23,576	-	21,151	-	-	2,385	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
396,295	(40)	396,335	-	349,442	-	-	(481)	47,148	226	יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות הקבוצה	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	
368,263	-	368,263		323,459	-	-	(2,570)	47,148	226	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2022
95,431	-	95,431	-	95,431	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,928	-	2,928	-	-	(1,830)	-	4,758	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
98,359	-	98,359	-	95,431	(1,830)	-	4,758	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(3,496)	-	(3,496)	-	-	-	(3,496)	-	-	-	הכרה לראשונה בזכויות שאינן מקנות שליטה בקבוצה כלולה
(21,000)	-	(21,000)	-	(21,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
442,126	-	442,126	-	397,890	(1,830)	(3,496)	2,188	47,148	226	סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
95,431	21,149	7,035	30,943	14,250
(23,319)	(*) (17,116)	(7,688)	(*) (17,797)	(9,897)
1,500	1,500	646	1,500	1,146
(57,213)	4,788	8,486	1,991	11,385
3,183	661	440	390	3,857
488	(14)	35	131	110
(3,521)	-	-	-	-
(34)	(61)	33	(12)	(5)
766	191	173	385	341
132	9	105	8	211
(2,798)	(1,918)	(3,813)	(1,324)	(7,057)
556	86	78	179	156
14,914	527	1,597	1,703	537
30,085	9,802	7,127	18,097	15,034
(4,232)	(799)	743	(1,494)	(194)
(19,143)	-	-	-	-
(726)	211	813	(453)	811
6,154	(5,216)	(2,589)	2,640	(524)
(17,947)	(5,804)	(1,033)	693	93
12,138	3,998	6,094	18,790	15,127

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים
 אחרים
 גידול במלאי קרקעות
 גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

(*) ראה ביאור 5 (ד)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(62,456)	(1,676)	(114)	(59,222)	(291)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
13,348	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	-	(6,716)	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(3,395)	(3,394)	-	(14,648)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(1,171)	-	-	-	-	תשלום מס רכישה ומע"מ בגין השקעה
(66,480)	(75,673)	-	(76,585)	-	בנדל"ן להשקעה
(10,000)	-	-	-	-	תשלום מס שבח בגין מימוש נדל"ן
32,248	-	-	-	-	להשקעה נטו
3,677	3,269	325	2,884	(2,142)	מתן הלוואה לקבוצה מוחזקת
-	-	(1,300)	-	(51,336)	השקעה בקבוצה מוחזקת
131	-	8,251	131	18,251	החזר הלוואה מקבוצה מוחזקת
-	-	-	-	(53)	פרעון (הפקדה) לפקדון מוגבל
-	-	260	-	260	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
9,264	3,826	(6,874)	3,243	(17,366)	רווח והפסד
(84,834)	(73,648)	548	(150,913)	(52,677)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי
					הוגן דרך רווח והפסד
					רכישת רכוש קבוע
					החזר על חשבון רכישת רכוש קבוע
					תמורה (תשלום) ממימוש עסקאות הגנה
					מזומנים נטו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
139,975	57,336	-	97,336	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(40,360)	(10,360)	(9,940)	(20,728)	(21,468)	ואחרים
-	(40,000)	1,755	-	1,755	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(1,536)	(246)	(411)	(527)	(882)	עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר
-	-	-	-	(20,653)	מתאגידים בנקאיים
-	-	(5,697)	-	(12,004)	פרעון התחייבות חכירה
(21,000)	(5,000)	-	(5,000)	-	פרעון אגרות חוב
77,079	1,730	(14,293)	71,081	(53,252)	תשלומים בגין רכישת מניות באוצר
					דיבידנד ששולם
					מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
					עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי
4,383	(67,920)	(7,651)	(61,042)	(90,802)	מזומנים
					מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי
98,793	105,526	19,462	98,793	102,688	מזומנים מיועדים לתחילת התקופה
					השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
(488)	14	(35)	(131)	(110)	מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
102,688	37,620	11,776	37,620	11,776	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים
13,135	4,363	8,226	6,267	16,518	תשלומי ריבית
315	7	21	14	550	תקבולי ריבית
3,704	554	512	969	1,170	תשלומי מסים, נטו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. דורסל החזקות בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12 באפריל 2022, כחברה בבעלות מלאה של סינאל מלל פייוויי בע"מ (להלן - "סינאל"). ביום 23 ביוני 2022, הקימה החברה את חברת דורסל יעד מיזוג בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה (להלן - "חברת היעד").

החברה הוקמה כחלק משינוי מבני מתוכנן בקבוצת סינאל, אשר הינה חברה ציבורית שמניויתיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - "הבורסה"), ובמטרה כי בהשלמת השינוי המבני האמור, תחזיק החברה במלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע של דורסל (ב.א.ז) בע"מ (להלן - "דורסל ב.א.ז"), אשר היתה עד למועד זה חברה ציבורית.

ביום 6 בנובמבר, 2022 הושלם תהליך שינוי המבנה כך ש: (1) מניות החברה חולקו כדיבינדו בעין לבעלי המניות של סינאל; (2) סינאל העבירה את כל החזקותיה בדורסל ב.א.ז לחברה בהתאם להוראות סעיף 104ב(ו) לפקודת מס הכנסה ולתקנות מס הכנסה (תנאים להעברת נכס בפטור ממס בין חברות אחיות), תשנ"ד - 1994; ו- (3) התבצעה החלפת מניות בדרך של מיזוג סטטוטורי, לפי סעיף 320 לחוק החברות, בין חברת היעד לבין דורסל ב.א.ז, באופן שיתרת בעלי המניות בדורסל ב.א.ז, שאינם החברה העבירו את מניותיהם בדורסל ב.א.ז, לחברה. חברת היעד מוזגה לתוך דורסל ב.א.ז והתחסלה, ויתרת בעלי המניות בדורסל ב.א.ז קיבלו בהקצאה מניות של החברה, הכל בהתאם להוראות סעיף 104ח לפקודת מס הכנסה. בסיום התהליך, ביום 7 בנובמבר, 2022, החלו מניות החברה להיסחר בבורסה ובמקביל נמחקו מניות דורסל ב.א.ז מהמסחר ודורסל ב.א.ז הפכה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה.

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

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2023 כוללים גם את זכויות הקבוצה בחברות המהוות עסקאות משותפות קרית יבנה בע"מ (להלן - "קרית יבנה") ו- LIMASSOL MALL Ltd בע"מ (להלן - "LIMASSOL MALL") וכן את זכויות הקבוצה בחברות מאוחדות, דורסל (ב.א.ז) בע"מ (להלן - "דורסל ב.א.ז"), 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 הקבוצה 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 הזהים 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.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית-המשך

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת הקבוצה 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 הקבוצה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך דיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת הקבוצה למועד דיווח הביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

נכון ליום 30 ביוני, 2023, בחנה הקבוצה 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. נכון ליום 30 ביוני, 2023 הוערך מחדש שווי ההוגן של מבנה פתח תקווה, מבנה EGAM ומבנה NEXUS שבאנגליה. ההערכות מחדש כאמור נכללו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה". תחת סעיף זה נכלל גם הפסד מהפחתה שוטפת של נכס סטאר פורט שהינו נכס בחכירה.

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 ועליית (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 מלוא הנכסים וההתחייבויות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ואשר תוצאות פעילותן, כמו גם הנכסים וההתחייבויות שלהן אינן נכללות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ובדוח המאוחד על המצב הכספי, בהתאמה. נתונים אלה מבוטלים בטור "התאמות" שלהלן.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 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
39,972	(30,623)	23,718	7,097	39,780
-	-	-	-	-
<u>39,972</u>	<u>(30,623)</u>	<u>23,718</u>	<u>7,097</u>	<u>39,780</u>
(11,385)	(16,074)	16,074	(8,178)	(3,207)
<u>17,450</u>	<u>(38,587)</u>	<u>34,338</u>	<u>(1,295)</u>	<u>22,994</u>
9,897	-	8,523	-	1,374
(367)				
<u>26,980</u>				
9,593				
3,137				
<u>14,250</u>				

הכנסות
מלקוחות חיצוניים
בין מגזריות

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח

חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הוצאות לא מיוחסות
רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה
רווח לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

(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
35,939	(***) (9,929)	3,322	5,879	(***) 36,667
-	-	-	-	-
<u>35,939</u>	<u>(9,929)</u>	<u>3,322</u>	<u>5,879</u>	<u>36,667</u>
(1,991)	-	-	(*) (3,018)	1,027
<u>24,580</u>	<u>(5,559)</u>	<u>1,672</u>	<u>(****) 2,841</u>	<u>25,626 (***)</u>
17,797	-	(**) 16,472	-	1,325
<u>42,377</u>				
8,267				
3,167				
<u>30,943</u>				

הכנסות
מלקוחות חיצוניים
בין מגזריות

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח

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

רווח מפעולות רגילות
הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה
רווח לתקופה

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה בשנת 2022.

(**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים. ראה ביאור 5 (ד)

(***) סווג מחדש

(****) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בגין תיקון תוצאות מגזר אנגליה, על ידי נטרול חלק החברה ברווחי למיסול מול (אשר בעיקרם נובעים מרווח הזדמנותי בצירוף עסקים).

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)					
מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח	
20,040	(15,644)	12,201	3,649	19,834	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>20,040</u>	<u>(15,644)</u>	<u>12,201</u>	<u>3,649</u>	<u>19,834</u>	בין מגזריות
(8,486)	(16,074)	16,074	(8,178)	(308)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>6,110</u>	<u>(27,903)</u>	<u>25,819</u>	<u>(4,639)</u>	<u>12,833</u>	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
7,688	-	7,083	-	605	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הוצאות לא מיוחסות רווח מפעולות רגילות
<u>(213)</u>					
<u>13,585</u>					
4,715					הוצאות מימון, נטו
1,835					מיסים על הכנסה
<u>7,035</u>					רווח לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)					
מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח	
18,530	(***) (6,686)	3,322	3,377	(***) 18,517	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>18,530</u>	<u>(6,686)</u>	<u>3,322</u>	<u>3,377</u>	<u>18,517</u>	בין מגזריות
(4,788)	-	-	(*) (4,863)	75	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>9,052</u>	<u>(3,656)</u>	<u>1,672</u>	<u>(****) (1,364)</u>	<u>(***) 12,400</u>	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
17,116	-	(**) 16,472	-	644	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס הוצאות מימון, נטו מיסים על הכנסה רווח מפעולות רגילות
<u>26,168</u>					
3,661					הוצאות מימון, נטו
1,358					מיסים על הכנסה
<u>21,149</u>					רווח לתקופה

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה.

(**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים. ראה ביאור 5 (ד)

(***) סווג מחדש

(****) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בגין תיקון תוצאות מגזר אנגליה, על ידי נטרול חלק החברה ברווחי למיסול מול (אשר בעיקרם נובעים מרווח הזדמנותי בצירוף עסקים).

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות: (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)					
מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח	
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>75,299</u>	<u>(37,763)</u>	<u>23,872</u>	<u>12,365</u>	<u>76,825</u>	בין מגזריות
57,213	(8,665)	-	(14,482) (*)	80,360	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה ורווח הון מממוש
<u>113,343</u>	<u>(33,546)</u>	<u>16,650</u>	<u>(2,612)</u>	<u>132,851</u>	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
23,319	-	17,122 (**)	-	6,197	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(1,106)					הוצאות לא מיוחסות
<u>135,556</u>					רווח מפעולות רגילות
19,329					הוצאות מימון, נטו
20,796					מיסים על הכנסה
<u>95,431</u>					רווח לשנה

(*) לרבות הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה.
 (**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים.

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

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 30 ביוני, 2023 מסתכם לסך של 203,307 אלפי ש"ח לעומת 192,559 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.
 הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בקפריסין ליום 30 ביוני, 2023 מסתכם לסך של 513,095 אלפי ש"ח לעומת 458,218 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.
 הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בישראל ליום 30 ביוני, 2023 מסתכם לסך של 1,059,740 אלפי ש"ח לעומת 1,125,095 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

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

ערך בספרים שוי הוגן		ערך בספרים שוי הוגן		ערך בספרים שוי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 2023		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
						התחייבויות פיננסיות
						הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך
275	272	815	798	-	-	בריבית קבועה
						הלוואות שקליות לזמן ארוך
38,277	42,031	46,098	47,187	33,662	36,875	בריבית קבועה (1)
						הלוואה לזמן ארוך בליש"ט
30,222	33,689	33,573	34,517	33,361	36,197	בריבית קבועה (1)
35,707	36,170	35,935	36,170	22,755	23,017	אגרות חוב סדרה ג' (2)
131,490	150,000	136,560	150,000	125,044	142,500	אגרות חוב סדרה ד' (2)
235,971	262,162	252,981	268,672	214,822	238,589	

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית בין 7.58% ל-7.13%, 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 הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022. ליום 30 ביוני, 2023 הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה למעט כאמור בביאור 5 ג'.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2023		
<u>רמה 1</u>	<u>רמה 3</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
35,091	-	35,091
-	370	370
<u>35,091</u>	<u>370</u>	<u>35,461</u>

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

ליום 30 ביוני 2022		
<u>רמה 1</u>	<u>רמה 3</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
1,756	-	1,756
-	(456)	(456)
<u>1,756</u>	<u>(456)</u>	<u>1,300</u>

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

ליום 31 בדצמבר 2022		
<u>רמה 1</u>	<u>רמה 2</u>	<u>סה"כ</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>1,823</u>	<u>(11,166)</u>	<u>(9,343)</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 כלולה המוחזקת (50%) קרית יבנה, דרישה מעיריית יבנה לתשלום היטלי פיתוח על סך כולל של 3,264 אלפי ש"ח, בהתייחס להיטל שטחים ציבוריים פתוחים (קרקע ומבנה) וכן היטל תיעול (קרקע ומבנה) בגין הנכס שבבעלותה.

ביום 6 ביולי, 2023 הגישה קרית יבנה עתירה על כל הסכום כנגד דרישת התשלום כאמור.

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

ב. מניות באוצר

ביום 22 בפברואר 2023 החליט דירקטוריון החברה הבת דורסל (ב.א.ז) בע"מ, על תוכנית לרכישת מניות החברה וזאת עד להיקף של 15 מיליון ש"ח, על פי ההחלטה תבוצענה הרכישות מעת לעת במועדים ובהיקפים שונים, על פי שיקול דעתה של הנהלת דורסל באז בהתאם להזדמנויות בשוק.

עד ליום 30 ביוני, 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 12,004 אלפי ש"ח (המהוות 4.53% מהזכויות בהון של החברה).

ביום 29 במאי, 2023 החליט דירקטוריון החברה הבת דורסל (ב.א.ז) בע"מ להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תוכנית הרכישה ב-10 מיליון ש"ח נוספים, לסך של 25 מיליון ש"ח.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה- המשך

ג. הלוואות

לאחר תאריך המאזן קיבלה הקבוצה את הצעת אחד מהבנקים המממנים את פעילותה בישראל, לדחיית פרעונות של חלויות שוטפות לתקופה של רבעון בכל ההלוואות בריבית משתנה, אל תום תקופת כל אחת מההלוואות (הארכת לוח הסילוקין לתקופה של רבעון) כתוצאה מכך נדחו חלויות שוטפות (שהיו אמורות להיות משולמות בחודשים אוגוסט-נובמבר) בהיקף של כ- 5 מיליון ש"ח. לאחר מועד המאזן, בעקבות הערכת שווי שנערכה לאחד הנכסים באנגליה אשר הצביעה על חריגה במגבלת ה-LTV (יחס ההלוואה לשווי הנכס הממומן) הפקידה חברה נכדה 1 Dorsel UK בפקדון משועבד סך של 500 אלפי ליש"ט ובכך הוסדרה החריגה האמורה.

ד. ביום 31 במאי 2022, הושלמה העסקה בה חתמה חברת LIMASSOL MALL LTD (להלן - "LIMASSOL MALL"), חברה המצויה בבעלות ובשליטה משותפת של הקבוצה ושל ארי נדל"ן (ארנה) השקעות בע"מ (להלן - "ארי") (50%-50%), ואשר הוקמה לצורך זה, על הסכם לרכישת השליטה (83%) בחברות המחזיקות בקניון MY MALL בעיר לימסול שבקפריסין (להלן - "הקניון").

בהמשך לאמור בביאור 27(א) לדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנת 2022, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022 הושלמה הקצאה של עלות רכישת הקניון כחלק מהקצאת עלות צירופי העסקים, באמצעות מעריך שווי חיצוני והסכומים הארעיים שהוכרו במועד הרכישה הותאמו למפרע בהתאם להוראות IFRS 3 בנתוני הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2022 ובתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

ה. הערכת שווי קניון LIMASSOL MALL

במסגרת הערכת שווי של הקניון, אשר בוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי ליום 30 ביוני, 2023 הועמד שווי ההוגן של הקניון על סך של 110 מיליון אירו (442 אלפי ש"ח), הגידול בשווי נבע מגידול ב-NOI של הקניון, מנגד, שיעור ההיוון בו השתמש מעריך השווי, עלה מ-7% ל-7.5%. השיערוך כאמור נכלל בתוצאות חברה המהווה עסקה משותפת (50%) LIMASSOL MALL, חלקה של הקבוצה ברווח משערוך בניטרול השפעת המס הסתכם בכ- 5,000 אלפי ש"ח.

ו. במהלך הרבעון נחתם הסכם בעלי מניות בין דורסל ב.א.ז ובין השותף המחזיק 25% ממניות Dorsel OH, בהסכם נקבעו מנגנוני השליטה ב-Dorsel OH, חלוקת רווחים וכן מנגנוני היפרדות. בהתאם לכתוב בהסכם, סווגה יתרת ההלוואה שניתנה על ידי השותף (בעל זכויות המיעוט) בחברת Dorsel OH מהתחייבות להון.

ז. חלוקת דיבידנד

ביום 27 באוגוסט, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 12 בספטמבר, 2023.

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

בהתאם לתקנה 44(א) לתקנות ניירות ערך נקבעו מספר מבחנים, אשר בהתקיימם יש לצרף דוחות חברה כלולה לדוחות הקבוצה.

לאור אי עמידה במבחנים המחייבים צירוף בהתאם לתקנה 44 לתקנות ניירות ערך הקבוצה אינה נדרשת לצרף את הדוחות של חברת LIMASSOL MALL.

מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של LIMASSOL MALL LTD (השקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני):

מידע תמציתי על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 ביוני 2022	ליום 30 ביוני 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
17,159	7,939	24,708	נכסים שוטפים
417,089	418,966	462,766	נכסים לא שוטפים
18,366	51,984	31,403	התחייבויות שוטפות
331,310	318,474	337,987	התחייבויות לא שוטפות
55,521	56,447	82,778	הון המיוחס לבעלי המניות
27,760	28,224	41,389	חלק החברה בהון

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

לתקופה של עשרה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופות של ארבעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (*) 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
23,872	3,322	12,201	23,718	הכנסות מדמי שכירות
(7,222)	(1,524)	(2,235)	(4,869)	הוצאות תפעול והנהלה וכלליות
42,514	36,447	22,104	33,513	רווח כולל לתקופה
21,257	18,224	9,053	13,629	חלק החברה ברווח כולל לתקופה

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 החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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.