



DORSEL

הבהרה משפטית

כפי שנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 28.3.2024 (אסמכתא: 2024-01-033603), אשר תוכנו נכלל בדוח המידי שמצגת זו כלולה בו, בדרך של הפניה. לפיכך, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה.

המידע הצופה פני עתיד המפורט במצגת זו נערך בהתאם להערכת הנהלת החברה כפי שהיא במועד פרסום המצגת, כאשר לחברה אין כל התחייבות לעדכן את המצגת או כל מצג ו/או מידע צופה פני עתיד הכלול בה.

כן יצוין כי מצגת זאת כוללת מידע אשר לא בהכרח פורסם במלואו על ידי החברה במסגרת דוחותיה הפומביים (או שלא פורסם במתכונת זו), לרבות: (1) ציון שמות שוכרים עיקריים בכל נכס (2) פירוט אודות שטח כולל, שטח בנוי ושטחי חנייה בכל נכס (3) נתונים פיננסיים (שווי הוגן, NOI, , שיעור תשואה וכו') ביחס לנכסי החברה ויחסים פיננסיים ואחרים של החברה - שקפים 8-17.

המידע הצופה פני עתיד המפורט במצגת זו נערך בהתאם להערכת הנהלת החברה כפי שהיא במועד פרסום המצגת, כאשר לחברה אין כל התחייבות לעדכן את המצגת או כל מצג ו/או מידע צופה פני עתיד הכלול בה.

מטרת מצגת זו היא להציג את דורסל החזקות בע"מ (להלן: "החברה") על פעילותה ותוצאות הפעילות הכספית, כאשר בכוונת החברה גם להציג בפני משקיעים וגופים מוסדיים הקשורים לשוק ההון. יודגש כי המצגת אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף הליך איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה בדוחותיה התקופתיים והרבעוניים.

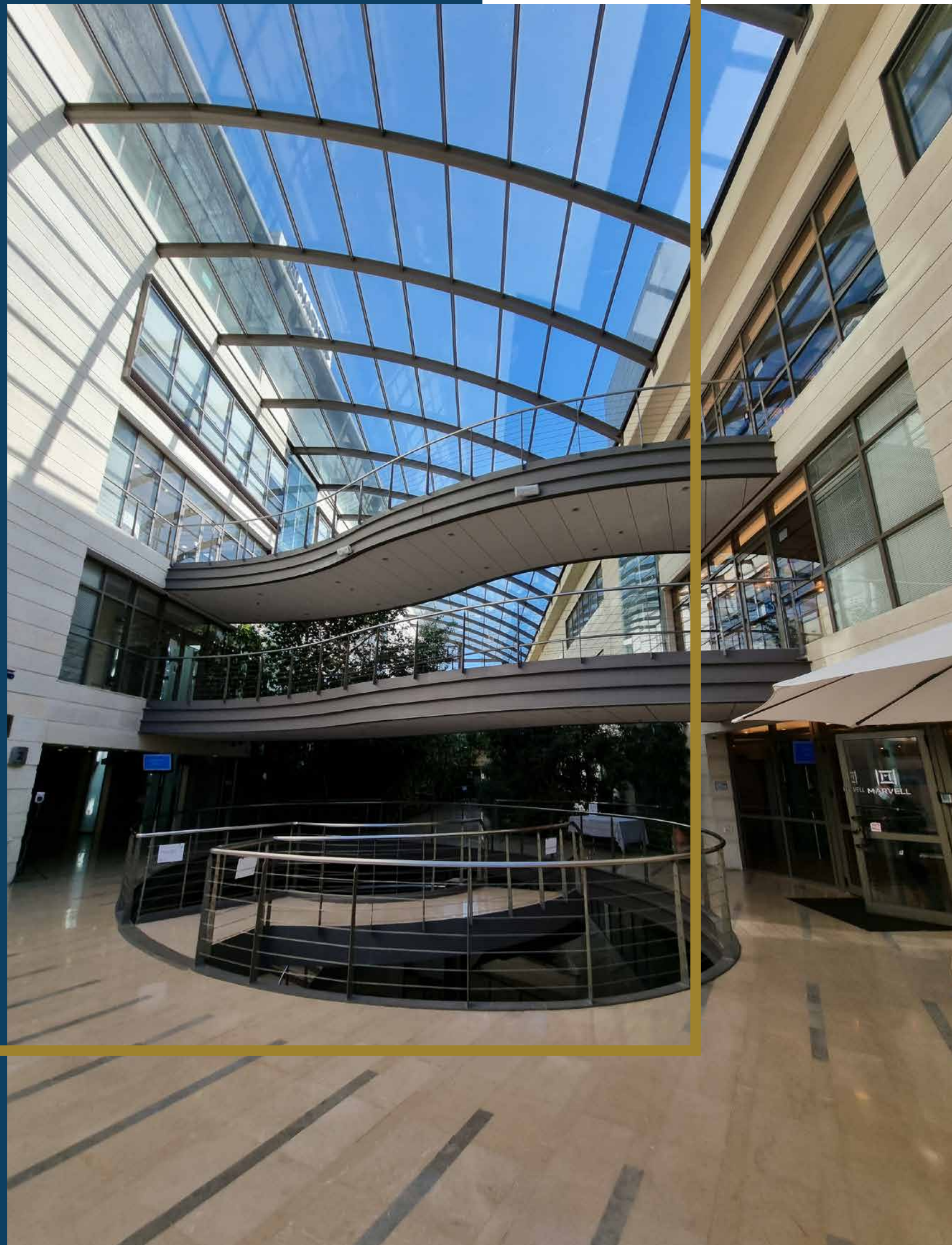
יודגש כי המידע האמור מתבסס על הנתונים המצויים כיום בידי החברה, הנכונים ליום 31 בדצמבר, 2023; על ההסכמים בהם התקשרה החברה שהינם בתוקף נכון למועד זה; ועל הערכת הנהלת החברה בהתבסס על ניסיונה של החברה בתחום פעילותה.

להערכת החברה, הגורמים העיקריים אשר עשויים לגרום לכך שהנתונים המובאים במצגת זו לא יתמשו ו/או יהיו שונים מהמתואר לעיל, הינם שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, התפתחויות בסביבה הכללית והכלכלית באזורי עסקיה של החברה, אי חידוש הסכמים בהם התקשרה החברה ו/או הרעה בתנאי חידושם וכיו"ב. בנוסף, התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה וראו בעניין זה את פרק גורמי הסיכון

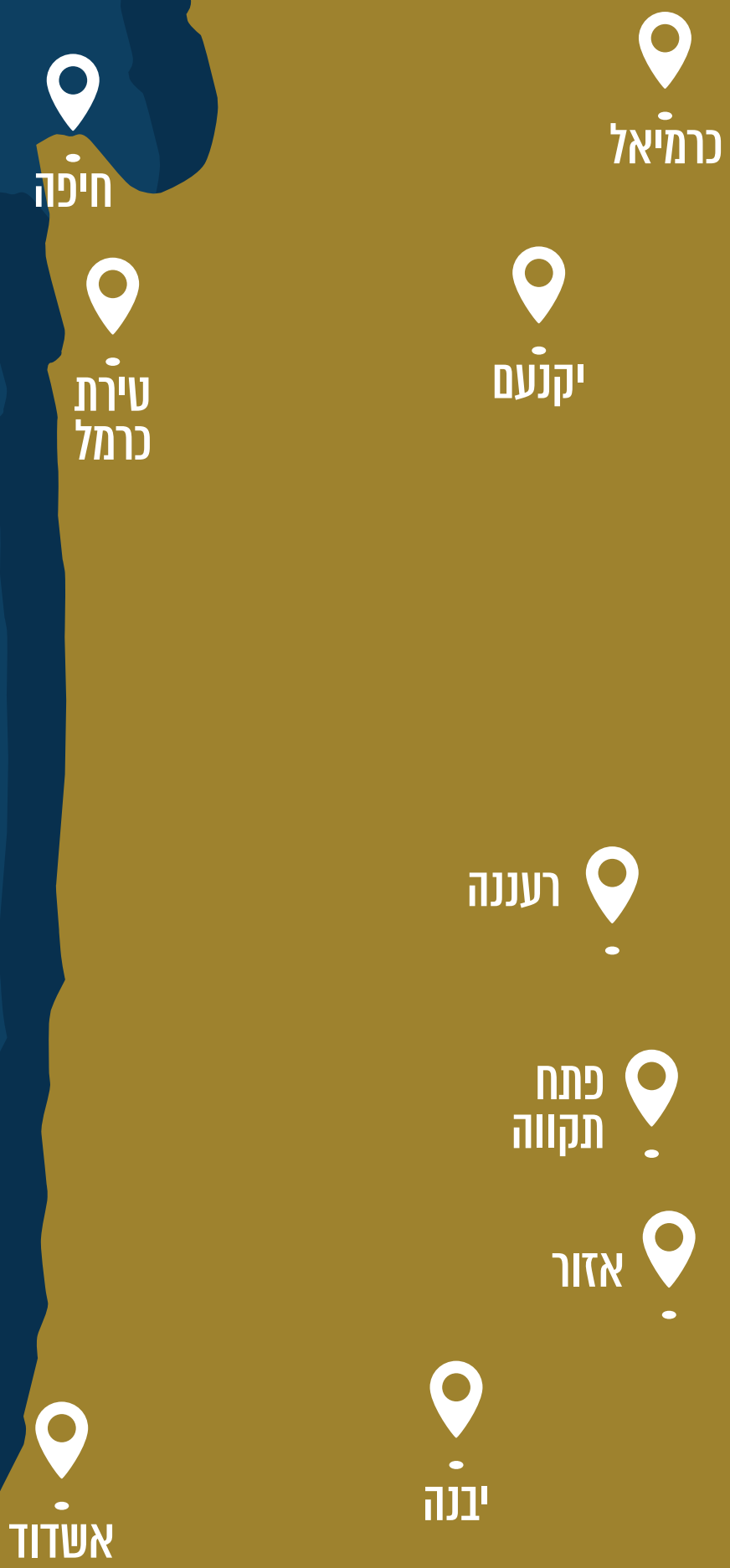


דורסל כרטיס ביקור

- 15 נכסים מניבים (מהם 13 בבעלות מלאה)
- פריסה גיאוגרפית רחבה בישראל
- נכסים באנגליה ובקפריסין
- גיוון ענפי של השוכרים
- שיעורי תפוסה של 97% - 98% לאורך שנים
- רמת מינוף נמוכה
- ניהול עצמי של הנכסים לטובת מיקסום הרווח
- התמקדות במבנים ממועטי דיירים ובשימור שוכרים איכותיים לאורך זמן



פריסת נכסים בישראל



מדדים עיקריים

נתונים ליום 31/12/23 (במיליוני ש"ח)

471
הון עצמי המיוחס
לבעלי מניות החברה האם



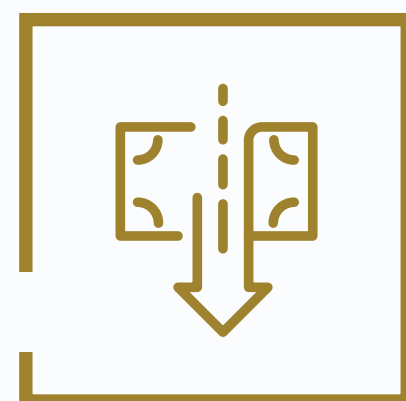
69
NOI



82
הכנסות



51%
חוב נטו ל-CAP
(בתוספת התחייבות חכירה 54%)



34
FFO
(לפי גישת ר"נע 40)



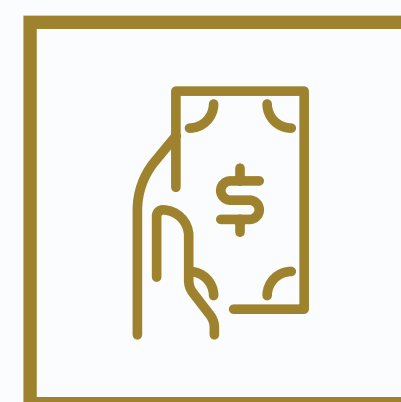
914
נדל"ן להשקעה
(ובתוספת השקעות בשליטה משותפת 1,054)



200
שווי נכסי נדל"ן חופשיים



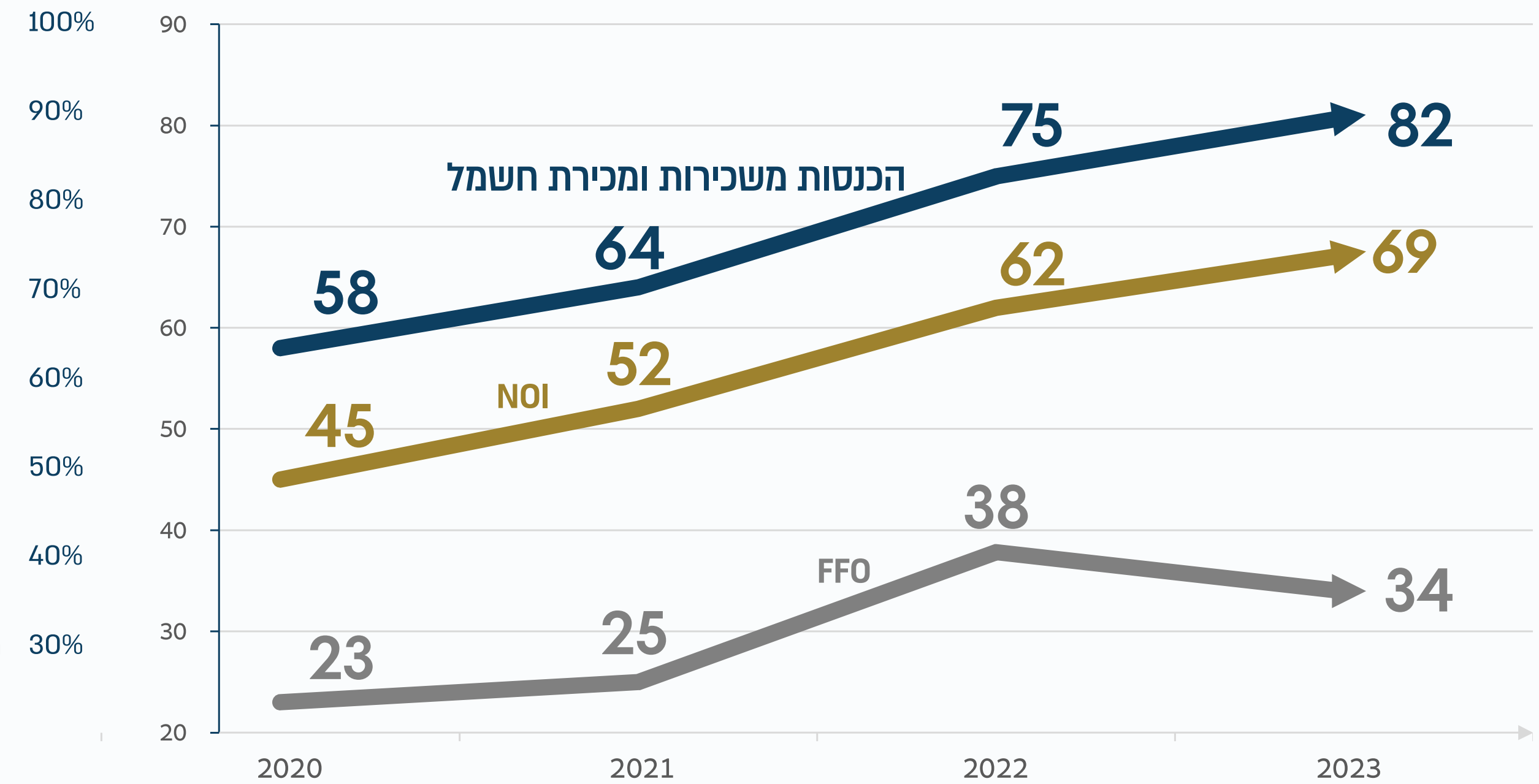
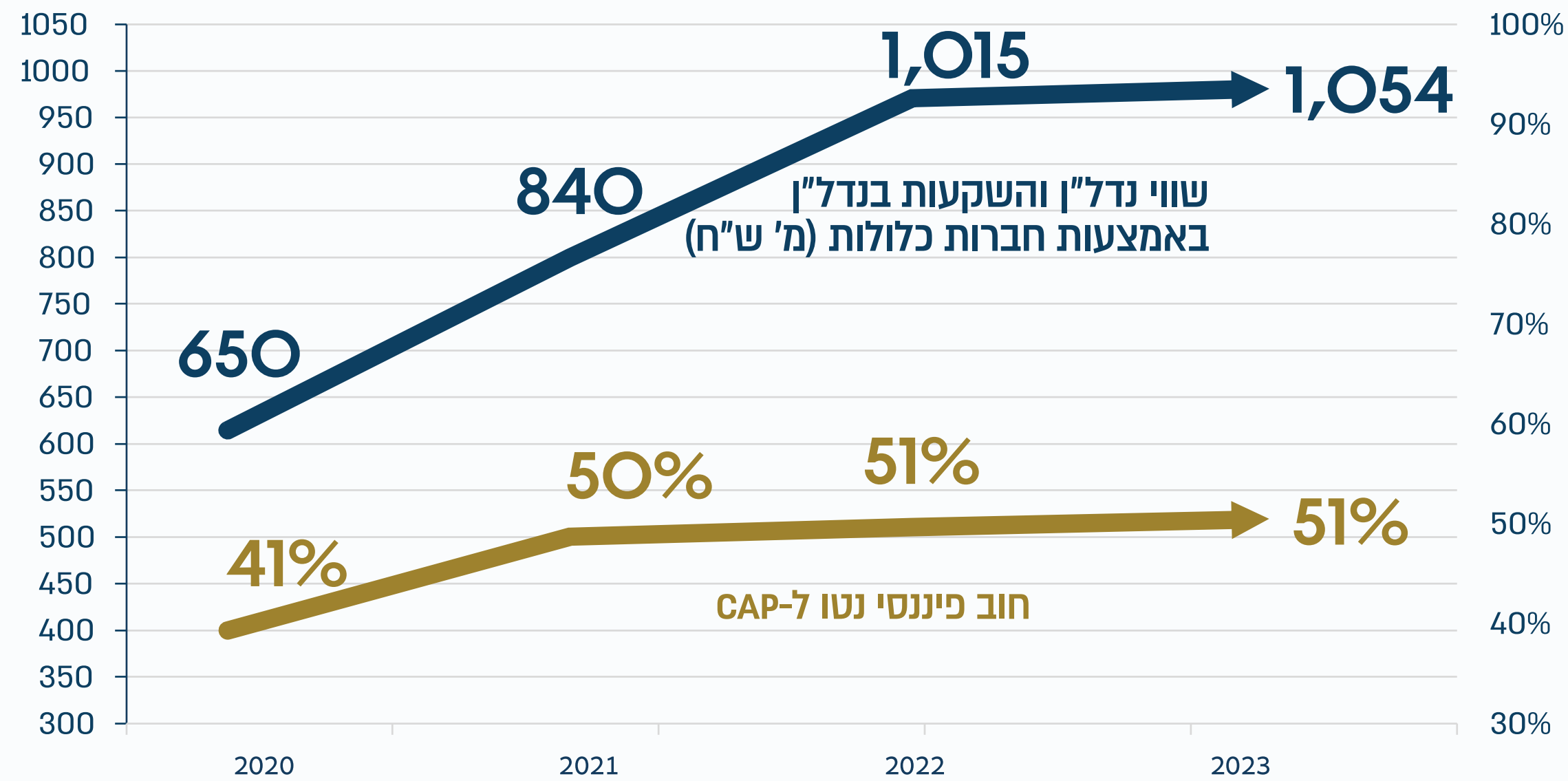
41
רווח נקי



98%
שיעור תפוסה



צמיחה מהירה תוך שמירה על מינוף נמוך



הרכב החוב (בנקים ואג"ח) ליום 31/12/23 (במיליוני ש"ח)

• סך החוב 506 מיליון ₪

• 0 חשיפה למדד

• חשיפה נמוכה למט"ח (19%)

• ריבית ממוצעת 5.3% (ליום פרסום הדוח 5%)

• 42% מהחוב בריבית קבועה

פאונד משתנה, 59
בריבית ממוצעת
7.6% *7.6%

שקלית קבועה, 177
בריבית ממוצעת
2.5%

שקלית משתנה, 235
בריבית ממוצעת
7% *6.4%

פאונד קבועה, 35
בריבית ממוצעת
3.1%

*שיעור ריבית ליום פרסום הדו"ח



מנועי צמיחה:

ביולי השנה נפתח מלון CITY OF DREAMS הכולל 500 חדרים וכן קניון מפואר, הממוקם 500 מ' מהקניון

בסביבת הקניון מספר פרויקטי נדל"ן בתכנון ובפיתוח

עליה בביקוש למגורים בקפריסין עקב הימשכות משבר רוסיה - אוקראינה

קניון My Mall, לימסול קפריסין



9 מ' אירו

NOI מייצג
(100%)

30,000 מ"ר

שטחי מסחר על
מגרש בן 100 דונם ובו
1,600 מקומות חניה

100 מ' אירו

שווי

17%

החזקה ע"י
שותף מקומי

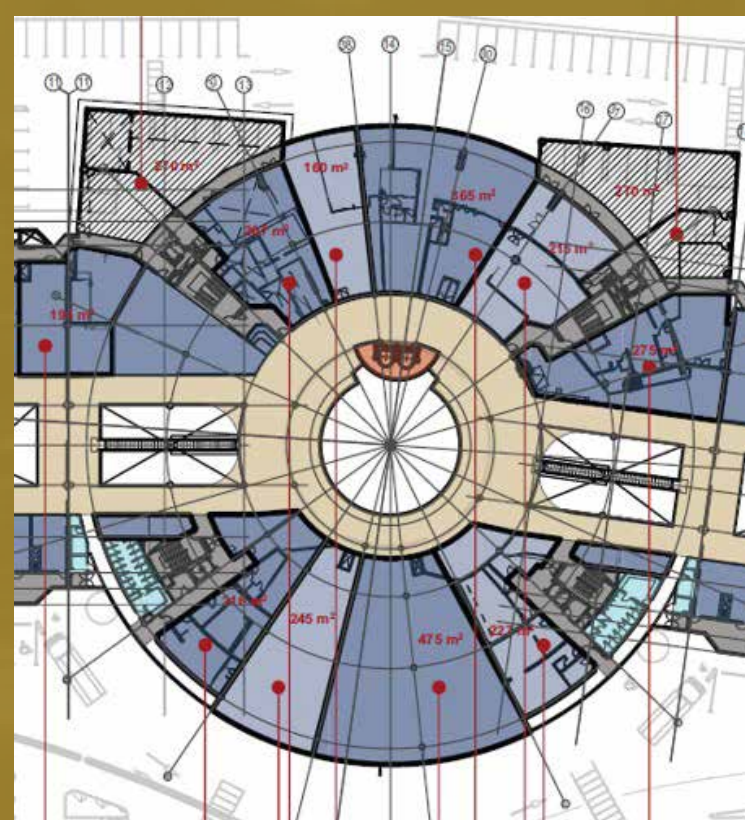
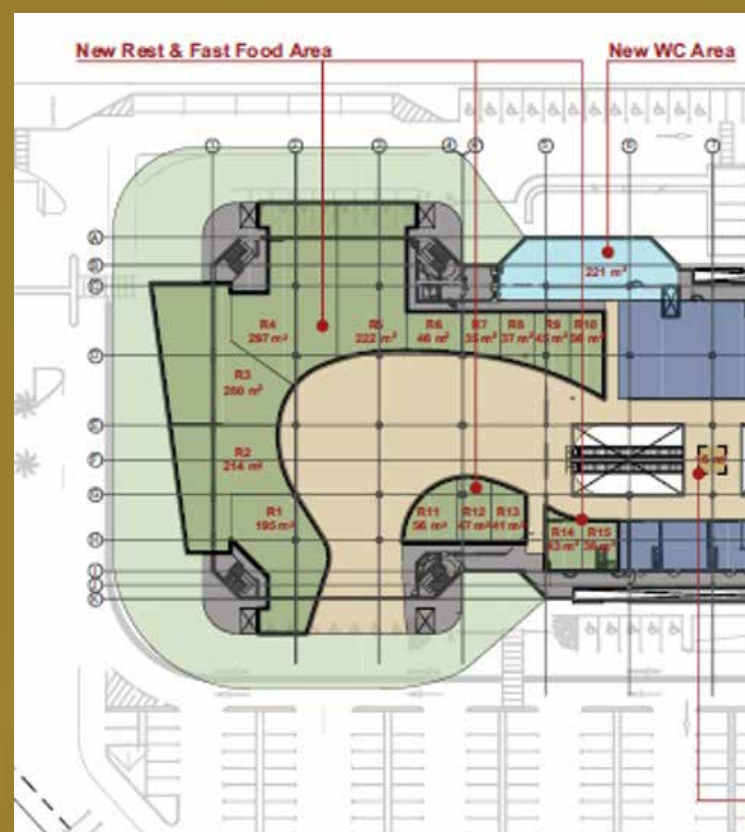
41.5%

שיעור החזקה. יחד עם
קב' ארנה החזקת 83%
מהזכויות בקניון



בשנת 2023

קידום הרחבת שטחי המסחר
ב-MY MALL לימסול בהיקף
של כ-6,000 מ"ר
קידום תוכניות לבניה למגורים
בהיקף של כ-8,000 מ"ר
במגרש עליו בנוי הקניון



יזמות בלימסול, קפריסין



בשנת 2023

קידום פרוייקט בניה לקומפלקס
דירות יוקרה על חוף הים
בלרנקה באמצעות חברה
מוחזקת (75%) בהיקף של
כ-5,000 מ"ר בנוי

יזמות בלרנקה, קפריסין



בשנת 2022

נכנס לתוקפו הסכם שכירות חדש עם קואלקום לתקופה של 5 שנים +5 שנות אופציה המגלם עליה של 3% במחיר השכירות למטר

בנין אומגה, טירת כרמל



נטוויז'ן,
קואלקום
שוכרים עיקריים

13.5 מ' ש"ח
סמ הנכחי

187 מ' ש"ח
שווי הנכס

7,000 מ"ר
שטח חניונים
400 מקומות חנייה

16,000 מ"ר
שטח משרדים

98%
שיעור תפוסה
ממוצע



בסוף 2021

נכנס לתוקפו הסכם שכירות חדש
עם מולטילוק לתקופה בת 10 שנים
תוך שיפור של כ-20%
במחיר השכירות למטר

בית מולטילוק, קרית יבנה



מולטילוק
שוכרים עיקריים

11 מ' ש"ח
סו הנוכחי

158 מ' ש"ח
שווי הנכס

18,180 מ"ר
שטח מגרש

98%
שיעור תפוסה
ממוצע

50%
שיעור החזקה



בשנת 2023

בחודש נובמבר 2023 התקבל
רישיון למחסן, רשויה ע"פ סעיף
68 לפקודת המכס (נוסח חדש)
מחסן ערוכה "בונדר" עבור
השטח התפעולי הכתוח במתחם

מתחם נמל אשדוד - דורסל בונדר



118 מיליון ש"ח

שווי בדוחות הכספיים,
דמי החכירה העתידיים מוצגים
בדוחות הכספיים כהתחייבות חכירה
בסך 41 מיליון ש"ח

9 מיליון ש"ח בשנה

התזרים התפעולי השנתי מהנכס
(ההכנסות בניכוי הוצאות התפעול
ודמי החכירה לחנ"י)

12,000 מ"ר

באתר מרכז לוגיסטי בן 12,000 מ"ר
בו פועלת טבת לוגיסטיקה וכן שטח
פתוח של **30 דונם** המשמש לפעילות
לוגיסטית נמלית.

47 דונם

לחברה הסכם הרשאה עם חנ"י,
במסגרתו הוענקה לה הרשאה
לשימוש בשטח של 47 דונם בעורף
נמל אשדוד, עד לשנת 2037.



בשנת 2022

נחתם חוזה עם מארוול ל 7 שנים
3+ אופ' תוך שיפור של כ-25% בשכר
הדירה למטה, שכר הדירה הכולל
מהלקוח יעמוד על 7.2 מ' ש"ח בשנה.

הגדלה בכ-1,000 מ"ר והארכה
של 3 שנים את הסכם השכירות
עם ארד טכנולוגיות.

בית מארוול, יקנעם עילית



**מארוול, מנורה
ארד טכנולוגיות**
שוכרים עיקריים

9 מ' ש"ח
NOI הנוכחי

145 מ' ש"ח
שווי הנכס

8,000 מ"ר
שטח חניונים
300 מקומות חנייה

12,312 מ"ר
שטח משרדים

100%
שיעור תפוסה
ממוצע



צ'ק סנטה חיפה



בן הנדסה, שחם סוכנות לביטוח,
מכבי שירותי בריאות, מעיין (חדרי ניתוח),
אוטומציה מקבוצת וואן
שוכרים עיקריים

7 מ' ש"ח
NOI הנוכחי

106 מ' ש"ח
שווי הנכס

7,000 מ"ר
שטח מגרש

97%
שיעור תפוסה
ממוצע



המדע 4, יקנעם

ארד טכנולוגיות
לומינס
שוכרים עיקריים

5.3 מ' ש"ח
וסא הנוכחי

76 מ' ש"ח
שווי הנכס

4,853 מ"ר
שטח חניונים
103 מקומות חנייה

7,500 מ"ר
שטח משרדים

92%
שיעור תפוסה
ממוצע





נכסים באנגליה

3.3 מ' ליש"ט
סוסי מייצג

8.4%
תשואה כוללת

4
מספר מבנים

22 מ' ליש"ט
סה"כ מימון שהתקבל

40 מ' ליש"ט
שווי כולל

15
מח"מ ממוצע של חוזי השכירות כולל תק' אופציה

11
מח"מ ממוצע של חוזי השכירות

Enterprise Rent A Car, Uk
חברה מקבוצת אלביט, Nexus
שוכרים עיקריים



תודה

ליאור סום, סמנכ"ל כספים < liors@dorsel.co.il