



דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

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

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023 (להלן: "תקופת הדוח").

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

1. התאגיד והסביבה העסקית

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

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

השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת מאד ומתבטאת, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, כבר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

בהמשך לאמור, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מיציבה לשלילית.

נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואולם ההערכות נכון למועד דוח זה הינן שהיא תארך עוד מספר שבועות לכל הפחות. לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל.

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

כתוצאה מהירידות בשוק ההון כאמור, מיום 30 בספטמבר, 2023 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה ירד שווי ני"ע שמחזיקה החברה בסך של כ-240 אלפי ש"ח, מנגד שינויי שערי החליפין, מיום 30 בספטמבר, 2023 ועד בסמוך לפרסום דוח זה הביאו לגידול בהון בסך של כ-170 אלפי ש"ח.

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

החל מהרבעון השני של השנה ועד פרוץ המלחמה, ניכרה התמתנות בעליית האינפלציה, אשר טיפסה מאז הרבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים

אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם. על-פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2023¹ שניתנה טרם פרוץ המלחמה, הייתה צפויה הצמיחה הריאלית בתוצר לעמוד על 3% בשנים 2023 ו-2024, ושיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים שישתיימו ברבעון השני של 2024 צפוי היה לעמוד על 3.0%. ב-2024 צפוי היה שיעור האינפלציה לעמוד על 2.4%, אולם, צפוי שתחזיות אלו תשתנינה בעקבות המלחמה.

במועד הדוח נצפתה התמתנות בקצב האינפלציה בישראל, לאחר העליות שהחלו, כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, כאשר קצב האינפלציה השנתי בחודש אוקטובר, 2023 עמד על 3.7%. רובם ככולם של חוזי השכירות של החברה, עם לקוחותיה בישראל, צמודים למדד המחירים לצרכן, ובהתאם עולות עם עלייתו (אך אינן יורדות עם ירידתו). כך, לעליית המדד בשיעור של 1% תהיה השפעה בסך של כ-500 אלפי ש"ח על הכנסות החברה לתקופה של שנה. כמו כן, הכנסות החברה מהוות בסיס להערכות שווי הנכסים ומכאן ככל שהרווח התפעולי (NOI) של נכסים אלו יעלה כתוצאה מהשינוי בשיעור האינפלציה וככל ששיעורי ההיוון לא יעלו או יעלו בשיעור נמוך יותר מהגידול ב-NOI, תתורגם העליה בהכנסות החברה כתוצאה מהצמדת מחירי השכירות למדד, לעליה בשווי נכסי הנדל"ן בישראל.

גם באנגליה נמשכת מגמת ההאטה באינפלציה וקצב האינפלציה בחודש ספטמבר 2023 עמד על 4.6%. בקפריסין חלה עליה באינפלציה בחודשים אוגוסט וספטמבר 2023 אשר התמתנה בחודש אוקטובר ועמדה על 3.6%.

חוזי השכירות של החברה עם לקוחותיה באנגליה, אינם צמודים למדד. חוזי השכירות של לקוחות הקניון בלימסול צמודים לשיעור האינפלציה בקפריסין באופן בו מחירי השכירות מתעדכנים בתחילת כל שנה בשיעור עליית האינפלציה בשנה שהסתיימה.

מגמת העלאת הריבית בה נקטו, החל מאמצע שנת 2022, הבנקים המרכזיים ברחבי העולם וביניהם בנק ישראל, בניסיון לרסן את האינפלציה, הואטה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023, כך שריבית הבנק המרכזי בארה"ב, בסמוך לפרסום דוח זה, עמדה על 5.5% (לאחר שלא הועלתה מאז חודש יולי 2023), ריבית בנק ישראל עמדה על 4.75% וריבית הבנק המרכזי באנגליה עומדת על 5.25%.

לחברה הלוואות בריבית משתנה בהיקף של כ-292 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 החברה. החוב הבנקאי ואגרות החוב של החברה אינם צמודים למדד ולפיכך הוצאות המימון של החברה אינן מושפעות מהאינפלציה. השפעת עליית הריבית על הוצאות המימון של החברה בתקופה, ביחס לתקופה המקבילה מוערכת בכ-7 מיליון ש"ח.

בתשעת החודשים הראשונים של השנה נחלש השקל מול הדולר, האירו והליש"ט בשיעורים של כ-9%, 8% ו-10% בהתאמה. בהמשך לאמור בדוח התקופתי השנתי בסעיף 1.7.16 ז' וסעיף 1.8.21

¹ התחזית המאקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש יולי 2023.

ד' בדבר חשיפת החברה לשינויים בשערי האירו והליש"ט כתוצאה מהשקעותיה באנגליה ובקפריסין, הנהלת החברה בוחנת, מעת לעת, את אפשרויות ביצוען של עסקאות הגנה ואת היקף הגידור מתוך סך חשיפת המט"ח בגין השקעות אלו ופועלת בנושא זה על פי שיקול דעתה. יחד עם זאת יצוין כי החברה 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 1,700 אלפי ש"ח, הכנסות מהפרשי שער נטו (בניכוי השפעת עסקאות הגנה) לתקופה כ- 2,692 אלפי ש"ח, תוספת להון בתקופה (קרן הון מהפרשי תרגום) כ- 9,006 אלפי ש"ח.

ככלל, העליה בהכנסות מדמי שכירות כתוצאה מהשפעת הפיחות בשקל מול הליש"ט וכתוצאה מהאינפלציה בישראל, מול ההכנסות בתקופה הקודמת מוערכת ב 2.6 מיליון ש"ח.

2. המצב הכספי

סך הנכסים במאזן הסתכם ב- 1,157,422 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2023 לעומת סך 1,086,480 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2022 ו- 1,173,220 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

להלן ניתוח השינויים העיקריים במצב הכספי בתקופה:

סעיף	30/09/23	% מסך המאזן	30/09/22	% מסך המאזן	31/12/22	% מסך המאזן	הסבר
נכסים שוטפים	65,758	5%	72,347	7%	113,163	10%	הקיטון בנכסים השוטפים בסך של 47,405 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הנזילות של החברה.
נכסים לא שוטפים	1,091,664	95%	1,014,133	93%	1,060,057	90%	הגידול בנכסים הלא שוטפים בסך של 77,531 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בנדל"ן להשקעה, כתוצאה מהתאמת שינויים בשווי ההוגן שבוצעו בתקופה. הגידול בסך 31,607 אלפי ש"ח בנכסים הלא שוטפים לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מעליית שווי של מספר נכסים בישראל ונכסי החברה 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	115,813	10%	105,836	10%	113,993	10%	הגידול בהתחייבויות השוטפות בסך של 9,977 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר ממיון הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בסך של 15,000 אלפי ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	559,677	48%	566,363	52%	617,221	52%	הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 6,686 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפירעונות שוטפים של הלוואות אל מול נטילת הלוואה חדשה, פירעון אגרות חוב ומנגד גידול בהתחייבויות מיסים נדחים. עיקר הקיטון לעומת 31 בדצמבר, 2022, בסך של 57,544 אלפי ש"ח נובע מפירעונות שוטפים ומיון הלוואות בסך של 15,000 אלפי ש"ח לזמן קצר.
הון	481,932	42%	414,281	38%	442,006	38%	הגידול בהון בסך 67,651 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווחים שנצברו בתקופה בסך 81,853 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך 17,000 אלפי ש"ח. הגידול בהון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך 39,926 אלפי ש"ח, נובע מרווחים בתקופה בסך של 39,632 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך של 6,000 אלפי ש"ח ומיון של הלוואה לזכויות מיעוט בסך של 6,294 אלפי ש"ח (ראו ביאור 6 ה' לדוח הכספי המאוחד).

3. תוצאות הפעילות

בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 רשמה החברה רווח נקי בסך 30,626 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 62,021 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סך של 96,537 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022), להלן פירוט השוואתי של עיקר סעיפי דוחות רווח והפסד לתקופה:

סעיף	30/09/23	% מסך ההכנסות	30/09/22	% מסך ההכנסות	2022	% מסך ההכנסות	הסבר
הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	61,606	86%	55,626	55%	75,299	47%	הגידול בסך 5,980 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהכנסות נכס NEXSUS אשר נרכש ברבעון השני של 2022 וכן משיפור בדמי השכירות, מעליית המדד בישראל ומעליה בשער הליש"ט מול השקל.
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	(1,450)	(2%)	25,664	25%	57,213	37%	ההפסד בתקופה נובע משערוך שלילי של שניים מנכסי החברה באנגליה בסך 8,374 אלפי ש"ח, ומנגד שערוך חיובי של ארבעה מנכסי החברה בישראל בסך של 11,848 אלפי ש"ח ומהפחתה שוטפת בשווי ההוגן של מתחם סטאר פורט.
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש	11,689	16%	19,901	20%	23,319	15%	כ 6 מיליון ש"ח מתוך הרווח לתקופה נובע מרווח משיערוך הקניון, הנכלל בתוצאות חברה כלולה LIMASSOL MALL (לפרטים ראו ביאור 5 ד' לדוח הכספי המאוחד).
סה"כ הכנסות	71,845	100%	101,191	100%	155,831	100%	
הוצאות תפעול	10,595	15%	10,015	10%	12,992	8%	ללא שינוי מהותי בתקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	7,286	10%	5,412	5%	7,698	5%	הגידול בסך 1,874 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהוצאות שכר (בחלקן חד פעמיות).
הכנסות אחרות	-	-	1,254	1%	1,521	1%	
רווח הפעלה	53,964	75%	87,018	86%	136,662	87%	-
הוצאות מימון, נטו	16,148	22%	14,068	14%	19,329	12%	הוצאות המימון בתקופה כוללות הכנסות מהפרשי שער נטו בסך של 2,692 אלפי ש"ח.
הוצאות מס	7,190	10%	10,929	11%	20,796	13%	-
רווח נקי	30,626	43%	62,021	61%	96,537	62%	
רווח כולל אחר	9,006	13%	(4,777)	(5%)	2,928	2%	
רווח כולל	39,632	55%	57,244	57%	99,465	64%	

4. נזילות ומקורות מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכמה לסך 6,606 אלפי ש"ח, לעומת 63,215 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (79,595 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022).

סעיף	30/09/23	30/09/22	31/12/22	הסבר
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	22,357	29,848	13,138	הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 7,491 אלפי ש"ח נובעת מקיטון ביתרת הכנסות מראש (מימוש מקדמות ע"ח שכ"ד). תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה שימשו את החברה במימון פעילותה ובפירעון התחייבויותיה.
מזומנים נטו, מפעילות השקעה	(60,744)	(118,503)	(84,834)	תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה נובע בעיקר מהשקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 63,775 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו, מפעילות (לפעילות) מימון	(57,585)	53,318	76,079	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה כולל החזרי הלוואות בסך של 29,867 אלפי ש"ח ופירעון אגרות חוב בסך של 20,653 אלפי ש"ח לעומת פירעונות של 30,772 אלפי ש"ח וקבלת הלוואות בסך של 96,163 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה.

ההיקף הממוצע של הלוואות לזמן ארוך (כולל אגרות חוב וכולל חלויות שוטפות) ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם בסך כ- 547,669 אלפי ש"ח (ליום 30 בספטמבר, 2022 – 501,620 אלפי ש"ח).

להערכת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח, על אף הגירעון בהון החוזר, אין חשש ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים ובהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות, וכן אין בגירעון האמור בכדי להצביע על בעיית נזילות, וזאת לאחר שדירקטוריון החברה בחן את תזרימי המזומנים החזוי מפעילות שוטפת לשלוש השנים הקרובות, לרבות הכנסות צפויות משכר דירה, בניכוי הוצאות תפעול שוטפות, יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים הנזילים האחרים, פרעונות אשראי וכן יכולת החברה לגייס אשראי נוסף כנגד הביטחונות הקיימים, לרבות על דרך של מחזור אשראי בנקאי קיים, הן להמשך פעילות שוטפת והן לביצוע השקעות בפרויקטים בנדל"ן.

הערכת הדירקטוריון כאמור לעיל, מבוססת על נתונים והערכות בהתאם למיטב ידיעתה והבנתה של החברה ביחס לפעילותה ותוכניותיה, שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד. לפיכך, אין כל ודאות כי הערכות אלו תתממשנה, כולן או חלקן, והן עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו לעיל, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה כגון שינויים במגמות במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות של אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו-כלכליים, אשר ישפיעו על מגמות השוק וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מבעבר, יכולת השוכרים להמשיך בפעילותם ולעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה וכן מדיניות של הבנקים במתן אשראי למימון פעילות בתחום הנדל"ן.

5. ניתוח התוצאות ע"פ תחומי פעילות

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, כמו כן בנכסי המגזר נכלל גם מלאי קרקעות שאין הכנסות בגינן.

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	30.09.2023
61,606	(46,188)	35,332	10,890	61,572	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
(1,450)	(16,074)	16,074	(8,375)	6,925	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
42,275	(48,520)	41,957	2,205	46,633	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
11,689	-	9,491	-	2,198	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
53,964					רווח מפעולות רגילות
1,157,422	(645,025)	517,412	204,030	1,081,005	סה"כ נכסי התחום ליום 30.09.2023
675,490	(567,458)	395,514	221,509	624,925	סה"כ התחייבויות התחום ליום 30.09.2023

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	30.09.2022
55,626	(23,590)	13,196	9,089	56,931	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
25,664	-	-	(2,837) (*)	28,500	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
67,117	(14,506)	8,337	5,966	67,320	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
19,901	-	17,773 (**)	-	2,128	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
87,018					רווח מפעולות רגילות
1,086,480	(497,573)	408,908	188,604	986,541	סה"כ נכסי התחום ליום 30.09.2022
672,199	(501,194)	358,934	198,055	616,404	סה"כ התחייבויות התחום ליום 30.09.2022

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה בשנת 2022 ורווח מהתאמת שווי הוגן.

(**) 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
136,662					רווח מפעולות רגילות
1,173,220	(602,652)	458,218	192,559	1,125,095	סה"כ נכסי התחום ליום 31.12.2022
731,214	(541,860)	373,642	207,938	691,494	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31.12.2022

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

(**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים.

התאמות לרווחי FFO, מאוחד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח			
96,537	62,021	30,626	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(61,546)	(25,664)	(5,221)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי הון ממימוש
17,486	6,555	3,276	מסים נדחים בגין שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה
765	572	511	השפעת יישום IFRS 9 על שינוי תנאי הלוואות ושיערוך דמי הון
3,482	(3,206)	4,842	השפעת מכשירים פיננסיים ששימשו לגידור הפרשי שער
(309)	(280)	(1,338)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
(1,521)	(1,254)	-	הכנסות מתביעה
(14,782)	(14,782)	-	רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים, והוצאות הקשורות לעסקת הרכישה
1,000	-	-	אחרות
(55,425)	(38,059)	2,070	סה"כ התאמות
41,112	23,962	32,696	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" של רשות ניירות ערך
(1,753)	4,330	(7,534)	השפעת הפרשי שער
39,359	28,292	25,162	Funds From Operations (FFO) לפי גישת ההנהלה

6. מידע בדבר אשראי מהותי

6.1. הלוואות מבנקים

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/09/23 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'	2020	70,000	52,636	35 תשלומים רבעוניים	17 במרץ, 2032		פריים+ 0.4%	-	-	-
		2021	30,000	22,500	24 תשלומים רבעוניים	30 ביוני, 2029		2.55% קבועה	-	-	-
		2022	25,000	25,019	תשלום אחד בסוף התקופה	27 במרץ, 2024		פריים+ 0.85%	-	-	-
	בנק ב'	2018	23,000	7,707	36 תשלומים חודשיים	4 במרץ, 2026		פריים+ 0.8%	-	-	-
Dorsel 1 UK	בנק ג'	2021	39,507	35,995	11 תשלומים רבעוניים של כ- 468 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 30/09/23 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	21,661	32 תשלומים רבעוניים	1 ביולי, 2031	שיעבוד הסכם ההרשאה מול ח"ני, שיעבוד הסכמי השכירות, ערבות דורסל ² .	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	20,905				פריים 0.55%+	-	-	
תורן	בנק ד'	2015	40,000	13,941	54 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	5,010	30 תשלומים חודשיים	10 בספטמבר, 2025		קבועה 3.5%	-	-	
		2017	10,500	3,674	12 תשלומים רבעוניים	1 באפריל, 2026		פריים 1.05+	-	-	
			10,500	3,636				קבועה 3.05%	-	-	
		2020	41,000	29,486	29 תשלומים רבעוניים	1 באוקטובר, 2030		פריים 0.55%	-	-	
		2022	7,000	6,515	2 תשלומים רבעוניים והיתרה בסוף תקופה	14 באפריל, 2024		פריים 0.84%	-	-	
		2022	40,000	37,107	87 תשלומים חודשיים	27 בדצמבר, 2030		פריים 1.4%	-	-	

² שיעבוד קרדיט של נכס פ'ית, אשר היה 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	יורת קרן וריבית צבורה ליום 30/09/23 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל	אגרות חוב (סדרה ג')	10 בנובמבר, 2016	66,125	23,218	הקרן תיפרע ב- 2 תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר, בשנים 2023-2024: 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2023; 15% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2024. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2024.	דצמבר 2024	דורסל התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהחלטה ברוב מיוחד.	3.5% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ³ במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבי בוגנים או מי ממשפחתו לא יחזיקו במישרין או בעקיפין בשליטת החברה, תהא זו עילה לפירעון מידי.	ראו להלן.
דורסל	אגרות חוב (סדרה ד')	6 ביולי, 2021	150,000	143,859	הקרן תיפרע ב-6 תשלומים לא שווים ביום 31 בדצמבר בשנים 2023-2028: 5% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2023; 10% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2024; 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בשנים 2025-2028. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028.	דצמבר 2028	דורסל התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה ברוב מיוחד.	2.41% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ⁴ במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבי בוגנים ו/או מי מבני משפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיק במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בחברה. תהא זו עילה לפירעון מידי ⁵ .	ראו להלן.

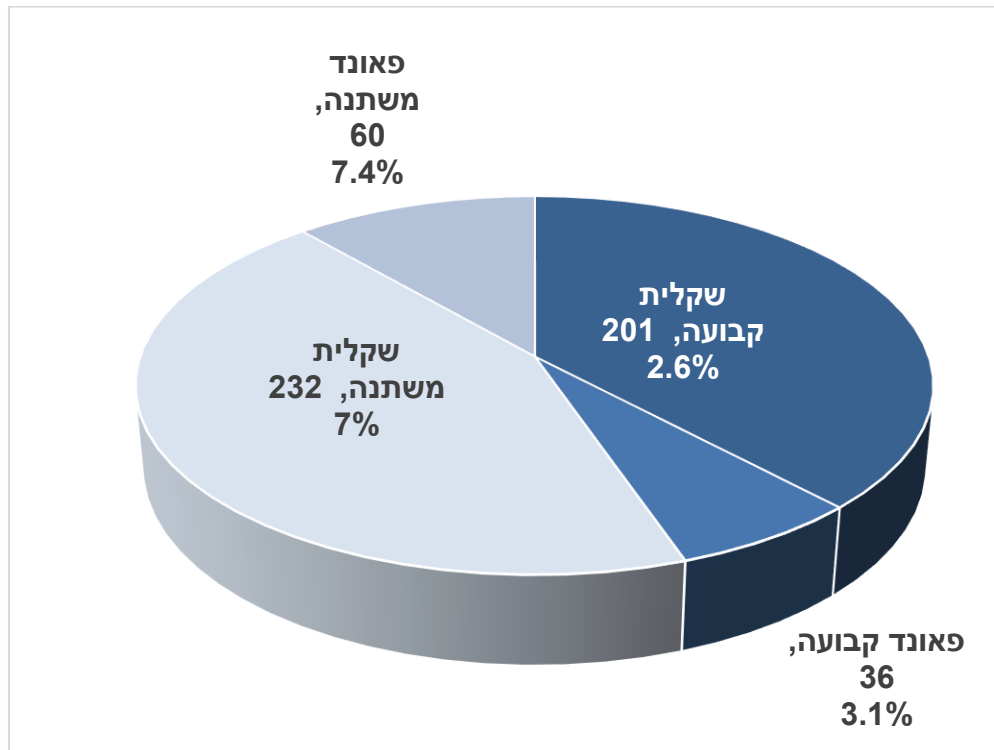
³ של עד 1.75% במונחי הריבית השנתית.

⁴ של עד 1.5% במונחי הריבית השנתית.

⁵ להגדרת, "שליטה" הנובעת מאחזקה עם אחרים במניות החברה ראה ס' 9.1.19 לשטר הנאמנות.

להלן הרכב סך האשראי של החברה במאוחד (בנקים ואג"ח) ושיעור הריבית הממוצע, ליום 30 בספטמבר, 2023, 2023 (529 מיליון ש"ח)

הריבית הממוצעת ליום 30 בספטמבר 2023 עומדת על 5.1%
אין אשראי בהצמדה למדד



6.3. אמות מידה לאגרות חוב

תחשיב אמת המידה ליום 30 בספטמבר, 2023	תיאור ההתניה לאג"ח ד'	תיאור ההתניה לאג"ח ג'	התניה פיננסית
476 מיליון שקל	לא יפחת מ- 220 מיליון ש"ח לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 250 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית.	לא יפחת מ- 130 מיליון ש"ח לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. במידה ויפחת מ- 150 מיליון ש"ח תחול תוספת ריבית.	ההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות מיעוט)
650%	לא יעלה על 75% לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	לא יעלה על 75% לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	היחס בין החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי נטו – חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר) ל- CAP נטו (CAP נטו – משמעו ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בצירוף חוב פיננסי נטו) של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ⁶
4.6	-	לא יעלה על 10 לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 8.5 במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	היחס בגין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (EBITDA - סך הרווח התפעולי ב- 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה הכולל לפני ניכוי הוצאות מס, מימון, פחת, הפחתות ומוניטין, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה)
41%	לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	לא יפחת מ- 13% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 20% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן
7.5	לא יעלה על 13.5 לפירעון מייד, במשך תקופה של שלושה רבעונים ומעלה, היה והיחס האמור יעלה על 12, במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	-	יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI (NOI-כל ההכנסות התפעוליות של החברה למעט שינויים בשווי ההון שנזקפו לרווח והפסד בניכוי הוצאות תפעוליות ובניכוי הוצאות שהם תוצאה של יישום תקן IFRS 16).

⁶ יובהר כי התחייבות חכירה שהוכרה ע"פ תקן IFRS 16, לא נכללה בתחשיב החוב הפיננסי נטו זאת כיון שבמהותה הינה התחייבות לתשלום דמי חכירה תקופתיים ללא מרכיב ריבית, זאת למרות שעל פי תקן IFRS 16, מוצגים חלק מתשלומי החכירה כאילו היו תשלומי ריבית.

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

- 7.1. לפרטים בדבר הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה עד ליום 20.1.2024 ראו דיווח מיידי מיום 1.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-013530), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.2. ביום 22.2.2023 החליט דירקטוריון החברה לרכוש מניות של דורסל החזקות בע"מ, חברת האם של החברה לרבות באמצעות חברות בבעלות החברה ובשליטה משותפת. לפרטים 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 החברה לרבות באמצעות חברות בבעלות החברה ובשליטה משותפת על פי התוכנית הרכישה האמורה 1,236,850 מניות בעלות כוללת של 14,234 אלפי ש"ח. ביום 29.5.2023 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה (כמשמעה בדוח המיידי של חברת האם, כמפורט לעיל) ב-10 מיליון ש"ח נוספים, לסך של 25 מיליון ש"ח.
- 7.3. ביום 6.3.2023 פירסמה מעלות S&P אישור לדירוג החברה ואגרות החוב שלה, כמפורט בדיווח מיידי מאותו מועד (אסמכתא: 2023-01-020458), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים ראו גם סעיפים 10.3 ו-11.3 לדוח זה להלן.
- 7.4. ביום 26.3.2023 אישרו דירקטוריון החברה ובעלת המניות שלה את מדיניות התגמול של החברה לשנים 2023 עד 2025, כמפורט בדיווח מיידי מיום 27.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032442), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.5. ביום 27.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 4.9.2023. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 27.8.2023 (אסמכתא: 2023-01-098754) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.6. ביום 8.10.2023 אישרה האסיפה הכללית של דורסל החזקות בע"מ, החברה האם של החברה, את תנאי כהונתו של מר גבריאל בוגנים בתפקיד מנכ"ל דורסל החזקות ומנכ"ל החברה, בתוקף רטרואקטיבי החל מיום 1.7.2023 ולמשך 3 שנים, עד וכולל יום 30.6.2026, הכל כמפורט בדוח זימון האסיפה הכללית של דורסל החזקות מיום 31.8.2023 (אסמכתא: 2023-01-101481) ובדוח מיום 8.10.2023 (אסמכתא: 2023-01-113976) בדבר תוצאות האסיפה הכללית הנ"ל, אשר תוכנם של כל אחד מהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.7. ביום 9 בנובמבר, 2023, קיבלה סטאר פורט, רישיון למחסן רשוי ע"פ סעיף 68 לפקודת המכס [נוסח חדש] (מחסן ערובה, "בונדד"), עבור שטח תפעולי בנמל אשדוד בו מחזיקה סטאר פורט בזכויות הרשאה, ראו דיווח מידי מיום 9.11.2023 (אסמכתא: 2023-01-123099) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.8. מועדי הגשת דוחות הביקורת להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי מבקר פנימי ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

מועד הדיון בדוח בוועדת ביקורת	מועד הגשת הדוח	נושא דוחות הביקורת
23/08/2023	16/08/2023	אשראי החברה

8. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

החברה לא קבעה מדיניות בקשר למתן תרומות. בתקופת הדוח תרמה החברה תרומות בסך 80 אלפי ש"ח.

9. פרטים בדבר החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

10. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים ומהותיים מאוד

מבנה ב' – המדע 6

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	30 בספטמבר 2023	
100%	100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
135,600	135,600	135,672	144,900	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
7,699	2,017	2,108	2,310	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
29,056	-	-	9,155	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
5.7%	5.9%	6.2%	6.4%	שיעור תשואה בפועל
741	762	797	934	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	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	30 בספטמבר 2023	
100%	100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
75,500	75,500	75,506	75,700	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
5,034	1,318	1,363	1,341	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
7,111	-	-	189	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	92%	92%	92%	שיעור תפוסה ממוצע
6.7%	7%	7.2%	7.1%	שיעור תשואה בפועל
937	934	944	1,028	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	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	30 בספטמבר 2023	
100%	100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
180,521	180,625	180,625	180,702	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
12,454	3,318	3,308	3,330	NOI (אלפי ש"ח) כולל רווח מחשמל
11,383	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
98%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע
6.9%	7.3%	7.3%	7.4%	שיעור תשואה בפועל
1,224	1,266	1,285	1,445	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	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	30 בספטמבר 2023	
100%	100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
99,900	99,986	100,022	100,046	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
6,140	1,748	1,728	1,740	NOI (אלפי ש"ח)
10,034	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
93%	93%	93%	93%	שיעור תפוסה ממוצע
6.1%	7%	6.9%	7%	שיעור תשואה בפועל
614	699	669	693	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (ש"ח)

מתחם סטאר פורט

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	30 בספטמבר 2023	
100%	100%	100%	100%	שיעור ההחזקה בנכס
122,985	120,533	119,992	119,515	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
12,657	3,393	3,154	3,246	NOI (אלפי ש"ח) *
6,808	(2,877)	(1,076)	(904)	הפסד מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע
10.3%	10.9%	10.5%	10.9%	שיעור תשואה בפועל
302	313	312	314	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 580 ש"ח, ובגין השטח הפתוח על 205 ש"ח לשנה.

קניון MY MALL

שנת תחילת בדיקה	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום	נתונים לפי 100% חלק; 41.5% החברה בנכס –
2022 בדצמבר 31	2023 במרץ 31	2023 ביוני 30	2023 בספטמבר 30	
41.5%	41.5%	41.5%	41.50%	שיעור ההחזקה בנכס
397,818	416,813	442,035	445,841	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
16,650	8,975	9,287	8,300	NOI (אלפי ש"ח)
-	-	16,074	-	רווח מהתאמת שווי הוגן (אלפי ש"ח)
99%	98%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע
7.2%	8.5%	8.5%	7.94%	שיעור תשואה בפועל
277	297	356	354	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לשנה (אירו)

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

11. אגרות חוב (סדרה ג')

אגרות חוב (סדרה ג')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
10 בנובמבר, 2016	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
66,125	שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
23,017	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
201	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2023
23,218	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
22,831	שווי בבורסה ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית שנתית קבוע - 3.5%. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.1 לעיל.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לפרטים נוספים ראה סעיף 5.1 לעיל.	מועדי תשלום הקרן
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 8 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-074565 (להלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
ל.ר.	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה

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

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

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

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

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

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 בספטמבר, 2023	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דוח זה	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA- (אופק יציב *)	ilA- אופק יציב	ilA- אופק יציב	-

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

11.4. בטחונות והתחייבויות אחרות

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

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

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 5.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') וכן סעיף 5 לעיל.

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

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

12. אגרות חוב (סדרה ד')

אגרות חוב (סדרה ד')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים)
6 ביולי, 2021	מועד הנפקה
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	מועדי הגדלת הסדרה
150,000	שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
142,500	שווי נקוב ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
859	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2023
143,359	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
126,055	שווי בבורסה ליום 30.09.2023 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית שנתית קבוע – 2.41%. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 לעיל.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
לפרטים נוספים ראה סעיף 5.2 לעיל.	מועדי תשלום הקרן
אין	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ד') לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 4 ביולי 2021, מס' אסמכתא: 2021-01-047821 (להלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד')"), והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה

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

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

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

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

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

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 בספטמבר, 2023	הדירוג הקבוע לאגרות החוב במועד פרסום דוח זה	נודע לתאגיד על כוונת החברה המדרגת לבחון שינוי הדירוג הקיים, ייתן פרטים בעניין זה
סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ	ilA- (אופק יציב *)	ilA- אופק יציב	ilA- אופק יציב	-

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

12.4. בטחונות והתחייבויות אחרות

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

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

למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה, ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') וכן סעיף 5.3 לעיל.

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

נכון למועד הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ד'). כפי שעולה מדיווחי הנאמן במערכת המגנ"א, ביום 19.7.2023, אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את כהונת הנאמן לתקופה של עד פירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה.

גבי בוגנים - מנהל כללי

יצחק זינגר - יו"ר דירקטוריון

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

תאריך אישור דוח הדירקטוריון : 23 בנובמבר, 2023

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2023

(בלתי מבוקרים)

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

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-22	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **דורסל (ב.א.ז.) בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין לנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 23 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

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

נכסים

נכסים שוטפים:

79,595	63,215	6,606	מזומנים ושווי מזומנים
23,093	-	-	מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
1,840	-	5,261	מזומנים מוגבלים בשימוש
1,823	1,794	43,503	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
-	-	3,000	חלויות שוטפות של הלוואה להסדר משותף
6,812	7,338	7,388	לקוחות וחייבים אחרים
113,163	72,347	65,758	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

891,609	853,906	910,861	נדל"ן להשקעה
19,143	-	20,667	מלאי קרקעות
-	6,438	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
13,459	11,356	10,348	פקדון מוגבל בשימוש וחייבים אחרים
-	-	1,872	נכסים פיננסיים אחרים
10,713	154	10,186	רכוש קבוע, נטו
2,236	-	1,533	נכסי מיסים נדחים
122,897	142,279	136,197	הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני
1,060,057	1,014,133	1,091,664	סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

1,173,220	1,086,480	1,157,422
------------------	------------------	------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

43,024	63,620	77,106
41,306	20,653	20,653
2,178	1,872	2,274
752	774	1,651
11,166	2,648	-
15,567	16,269	14,129
113,993	105,836	115,813

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

התחייבויות לא שוטפות:

343,384	282,562	282,524
143,544	164,089	143,797
43,580	41,696	43,349
2,809	2,989	1,874
83,904	75,027	88,133
617,221	566,363	559,677

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

הון

22,996	22,996	22,996
24,629	24,629	24,629
2,188	(7,347)	12,099
(5,326)	-	(6,285)
397,996	374,521	422,824
(477)	(477)	(477)
442,006	414,322	475,786
-	(41)	6,146
442,006	414,281	481,932

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

סה"כ התחייבויות והון

1,173,720	1,086,480	1,157,422
------------------	------------------	------------------

23 בנובמבר, 2023

ליאור סוס
 סמנכ"ל כספים

גבי בוגנים
 מנהל כללי

יצחק זינגר
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
75,299	19,687	21,634	55,626	61,606
57,213	27,655	9,935	25,664	(1,450)
23,319	2,104	1,792	19,901	11,689
155,831	49,446	33,361	101,191	71,845
12,992	4,039	4,294	10,015	10,595
7,698	2,020	2,450	5,412	7,286
20,690	6,059	6,744	15,427	17,881
1,521	1,254	-	1,254	-
136,662	44,641	26,617	87,018	53,964
2,712	278	1,129	1,260	6,657
(22,041)	(6,079)	(7,845)	(15,328)	(22,805)
(19,329)	(5,801)	(6,716)	(14,068)	(16,148)
117,333	38,840	19,901	72,950	37,816
20,796	7,762	4,053	10,929	7,190
96,537	31,078	15,848	62,021	30,626
96,537	31,079	15,913	62,062	30,828
-	(1)	(65)	(41)	(202)
96,537	31,078	15,848	62,021	30,626
624	(2,407)	400	(2,070)	4,081
4,134	(4,459)	778	(2,707)	5,884
(1,830)	-	-	-	(959)
99,465	24,212	17,026	57,244	39,632

הכנסות
דמי שכירות ומכירת חשמל
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של
נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים
לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

הוצאות
הוצאות תפעול וחשמל
הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

רווח הפעלה

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה
מסים על הכנסה
רווח נקי לתקופה

רווח נקי לתקופה המיוחס ל:
בעלי מניות החברה האם
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי לתקופה

רווח כולל אחר:

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח
והפסד, נטו ממס**
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
חלק ברווח הכולל האחר של השקעות
המטופלות בשיטת השווי המאזני
הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות
בחברות המהוות פעילות חוץ

רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
99,465	24,213	17,037	57,285	39,780
-	(1)	(11)	(41)	(148)
99,465	24,212	17,026	57,244	39,632
4.28	1.38	0.7	2.75	1.36
22,553	22,553	22,553	22,553	22,553

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

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח)
בת 1 ש"ח ע.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 (ב.א.ז.) בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996
30,626	(202)	30,828	-	30,828	-	-	-	-	-
9,006	54	8,952	-	-	(959)	-	9,911	-	-
39,632	(148)	39,780	-	30,828	(959)	-	9,911	-	-
6,294	6,294	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,000)	-	(6,000)	-	(6,000)	-	-	-	-	-
481,932	6,146	475,786	(477)	422,824	(2,789)	(3,496)	12,099	24,629	22,996

לתקופה של תשעה חודשים
שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2023

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

המרת הלוואה שניתנה על ידי בעלי זכויות מיעוט להלוואה הונית (ראה ביאור 6 ה') דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתקופה של תשעה חודשים
שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
רווח כולל לתקופה

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
470,906	6,157	464,749	(477)	412,911	(2,789)	(3,496)	10,975	24,629	22,996
15,848	(65)	15,913	-	15,913	-	-	-	-	-
1,178	54	1,124	-	-	-	-	1,124	-	-
17,026	(11)	17,037	-	15,913	-	-	1,124	-	-
(6,000)	-	(6,000)	-	(6,000)	-	-	-	-	-
481,932	6,146	475,786	(477)	422,824	(2,789)	(3,496)	12,099	24,629	22,996

לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2023

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

דיבידנד ששולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

לתקופה של שלושה חודשים
שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2022

רווח (הפסד) לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד ששולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	מניות באוצר	עודפים	קרן הון בגין גידור פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
368,037	-	368,037	(477)	323,459	-	-	(2,570)	24,629	22,996
96,537	-	96,537	-	96,537	-	-	-	-	-
2,928	-	2,928	-	-	(1,830)	-	4,758	-	-
99,465	-	99,465	-	96,537	(1,830)	-	4,758	-	-
(3,496)	-	(3,496)	-	-	-	(3,496)	-	-	-
(22,000)	-	(22,000)	-	(22,000)	-	-	-	-	-
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
(מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

הכרה לראשונה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה

דיבידנד ששולם

סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
96,537	31,078	15,848	62,021	30,626	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(23,319)	(2,104)	(1,792)	(19,901)	(11,689)	רווח נקי לתקופה
1,500	-	1,000	1,500	2,146	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים, נטו ממס
(57,213)	(27,655)	(9,935)	(25,664)	1,450	דיבידנד שנתקבל מהסדר משותף הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,183	(3,866)	83	(3,476)	3,779	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי
488	110	-	241	110	הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס
(3,500)	-	-	-	-	שערוך יתרות מזומנים במט"ח
(34)	24	(17)	12	(22)	מע"מ ששולם בגין מלאי קרקעות
766	327	179	712	520	שערוך פקדון ומקדמות לזמן ארוך
133	24	108	32	319	הוצאות מימון שלא במזומן
(2,820)	4,507	(139)	3,183	(7,196)	פחת והפחתות
556	310	98	489	254	שערוך הלוואות לזמן ארוך, נטו
14,914	6,570	3,562	8,273	4,099	הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
31,191	9,325	8,995	27,422	24,396	מסים נדחים, נטו
(4,232)	(2,307)	(398)	(3,801)	(562)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(19,143)	-	-	-	-	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
(726)	(251)	85	(704)	896	גידול במלאי קרקעות
6,048	4,291	(1,447)	6,931	(2,373)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(18,053)	1,733	(1,760)	2,426	(2,039)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
13,138	11,058	7,235	29,848	22,357	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(62,456)	(1,633)	(378)	(60,855)	(669)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
(3,395)	10,082	-	(4,566)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	-	(6,716)	-	תשלום (החזר) מס רכישה ומע"מ בגין
(66,480)	105	-	(66,480)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(10,000)	-	-	(10,000)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
32,248	4,275	-	4,275	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
3,677	212	2,148	3,096	6	השקעה בחברה מוחזקת
-	-	(435)	-	(63,775)	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
(1,171)	-	-	-	-	הפקדה לפקדון מוגבל
13,348	13,348	-	13,348	-	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
-	-	-	-	-	רווח והפסד
131	-	2,602	131	20,853	תשלום מס שבח בגין מימוש נדל"ן
-	-	-	-	(53)	להשקעה, נטו
-	-	-	-	260	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
9,264	6,021	-	9,264	(17,366)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי
(84,834)	32,410	3,937	(118,503)	(60,744)	הוגן דרך רווח והפסד
					רכישת רכוש קבוע
					החזר על חשבון רכישת רכוש קבוע
					תמורה (תשלום) ממימוש עסקאות הגנה
					מזומנים נטו מפעילות (לפעילות)
					השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
139,975	(1,173)	-	96,163	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד
(40,360)	(10,044)	(8,399)	(30,772)	(29,867)	בנקאי ואחרים
-	-	(1,359)	-	396	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד
(1,536)	(545)	(579)	(1,073)	(1,461)	בנקאי
-	-	-	-	(20,653)	עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר
(22,000)	(6,000)	(6,000)	(11,000)	(6,000)	מתאגידים בנקאיים
76,079	(17,763)	(16,337)	53,318	(57,585)	פרעון התחייבות חכירה
					פרעון אגרות חוב
					דיבידנד ששולם
					מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
4,383	25,705	(5,165)	(35,337)	(95,972)	עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי
					מזומנים
98,793	37,620	11,771	98,793	102,688	מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי
					מזומנים מיועדים לתחילת התקופה
(488)	(110)	-	(241)	(110)	השפעת השינויים בשערי חליפין על
102,688	63,215	6,606	63,215	6,606	יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
13,135	2,168	6,634	8,435	22,792
315	18	-	32	550
3,704	2,108	587	3,077	1,757
-	-	1,250	-	1,250

מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים

תשלומי ריבית

תקבולי ריבית

תשלומי מסים, נטו

פעילות שלא במזומן

דיבידנד מחברה מוחזקת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ביאור 1 - כללי

- א.** חברת דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 21 בפברואר, 1995 לפי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 כחברה פרטית. החל מיום 6 באפריל, 2006 החברה הינה חברה ציבורית כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, ומניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. החל מיום 6 בנובמבר, 2022 החברה הינה חברה פרטית, מדווחת.
- ביום 29 בספטמבר, 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מהלך שינוי מבנה ומיזוג בקבוצה, הכולל את החברה, סינאל מלל פייווי בע"מ, דורסל החזקות בע"מ ("דורסל החזקות") ודורסל יעד מיזוג בע"מ. בהתאם, ביום 6 בנובמבר, 2022, הושלם מהלך שינוי המבנה והמיזוג האמור, באופן שהחל מאותו מועד, החברה הפכה להיות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאים של דורסל החזקות ומניותיה נמחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"). נוכח העובדה שאגרות החוב שהנפיקה החברה ממשיכות להיסחר בבורסה, החברה הפכה להיות חברת אגרות חוב, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט - 1999. כמו כן, בשרשור הסופי לא חל שינוי בבעלי השליטה בחברה.
- החברה עוסקת בעיקר בהקמה, פיתוח והשכרת נכסי נדל"ן. בבעלות החברה מבני משרדים תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה בישראל ובח"ל.
- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 כוללים גם את זכויות החברה בחברות המהוות עסקאות משותפות קרית יבנה בע"מ (להלן - "קרית יבנה") ו-LIMASSOL MALL Ltd בע"מ (להלן - "LIMASSOL MALL") וכן את זכויות החברה בחברות מאוחדות, תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ (להלן - "תורן"), סטאר פורט בע"מ (להלן - "סטאר פורט"), Dorsel UK Ltd (להלן - "Dorsel UK"), Dorsel UK 1 Ltd (להלן - "Dorsel UK 1"), Dorsel UK 2 Ltd (להלן - "Dorsel UK 2"), Dorsel UK 3 Ltd (להלן - "Dorsel UK 3"), Dorsel UK 4 Ltd (להלן - "Dorsel UK 4"), DORSEL & SHUNA LTD (להלן - "DORSEL & SHUNA").
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, בחנה החברה האם קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים, בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה, כתוצאה מהסכמי שכירות שחתמה בתקופה או משינויים בשוק בו היא פועלת, זאת ביחס לערכים כפי שנקבעו ליום 31 בדצמבר, 2022, על ידי שמאי חיצוני. נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 הוערך מחדש שוויים ההוגן של מבנה פתח תקווה, נכס המדע 2, המדע 4, המדע 6, מבנה EGAM ומבנה NEXUS שבאנגליה. השיערוך בתקופה של תשעה חודשים נובע בעיקר משערוך שלילי בנכסי אנגליה בסך של כ-8,300 אלפי ש"ח אשר נבע כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון, ומאידך שיערוך חיובי בנכסי החברה בישראל בסך של כ-11,800 אלפי ש"ח אשר נבע בעיקר כתוצאה מעלייה ב- NOI. תחת 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 החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מיקום גאוגרפי. מקבל החלטות 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. כמו כן בנכסי המגזר נכלל גם מלאי קרקעות.

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
61,606	(46,188)	35,332	10,890	61,572	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
61,606	(46,188)	35,332	10,890	61,572	בין מגזריות
(1,450)	(16,074)	16,074	(8,375)	6,925	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדלין להשקעה
42,275	(48,520)	41,957	2,205	46,633	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
11,689	-	9,491	-	2,198	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
53,964					רווח מפעולות רגילות
16,148					הוצאות מימון, נטו
7,190					מיסים על הכנסה
30,626					רווח לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
55,626	(23,590)	13,196	9,089	56,931	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
55,626	(23,590)	13,196	9,089	56,931	בין מגזריות
25,664	-	-	(2,837) (*)	28,500	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדלין להשקעה
67,117	(14,506)	8,337	5,966	67,320	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
19,901	-	17,773 (**)	-	2,128	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
87,018					רווח מפעולות רגילות
14,068					הוצאות מימון, נטו
10,929					מיסים על הכנסה
62,021					רווח לתקופה

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה בשנת 2022 ורווח מהתאמת שווי הוגן.

(**) כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים.

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
21,634	(15,565)	11,614	3,793	21,792	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>21,634</u>	<u>(15,565)</u>	<u>11,614</u>	<u>3,793</u>	<u>21,792</u>	בין מגזריות
9,935	-	-	(197)	10,132	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>24,825</u>	<u>(9,933)</u>	<u>7,619</u>	<u>3,500</u>	<u>23,639</u>	רווח הפסד בגין מגזר בר דיווח
1,792	-	968	-	824	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
<u>26,617</u>	<u>-</u>	<u>968</u>	<u>-</u>	<u>824</u>	רווח מפעולות רגילות
6,716					הוצאות מימון, נטו
4,053					מיסים על הכנסה
<u>15,848</u>					רווח לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
19,687	(13,661)	9,875	3,210	20,263	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>19,687</u>	<u>(13,661)</u>	<u>9,875</u>	<u>3,210</u>	<u>20,263</u>	בין מגזריות
27,655	-	-	181	27,474	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>42,537</u>	<u>(8,948)</u>	<u>6,665</u>	<u>3,302</u>	<u>41,518</u>	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
2,104	-	1,301	-	803	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
<u>44,641</u>	<u>-</u>	<u>1,301</u>	<u>-</u>	<u>803</u>	רווח מפעולות רגילות
5,801					הוצאות מימון, נטו
7,762					מיסים על הכנסה
<u>31,078</u>					רווח לתקופה

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

ביאור 3 - ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
(מבוקר)					
מאחד	התאמות	השכרת נכסים בקפריסין	השכרת נכסים באנגליה	השכרת נכסים בישראל	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	-	-	-	-	בין מגזריות
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	
57,213	(8,665)	-	(14,482) (*)	80,360	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
113,343	(33,546)	16,650	(2,612)	132,851	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
23,319	-	17,122 (**)	-	6,197	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
136,662					רווח מפעולות רגילות
19,329					הוצאות מימון, נטו
20,796					מיסים על הכנסה
96,537					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 בספטמבר, 2023 מסתכם לסך של 204,030 אלפי ש"ח לעומת 192,559 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בקפריסין ליום 30 בספטמבר, 2023 מסתכם לסך של 517,412 אלפי ש"ח לעומת 458,218 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בישראל ליום 30 בספטמבר, 2023 מסתכם לסך של 1,081,005 אלפי ש"ח לעומת 1,125,095 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

דורסל (ב.א.ז.) 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, זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

ערך שוי הוגן		ערך שוי הוגן		ערך שוי הוגן		התחייבויות פיננסיות
בספרים	בספרים	בספרים	בספרים	בספרים	בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,290	272	548	539	-	-	הלוואות צמודות מדד לזמן ארוך בריבית קבועה
52,345	42,031	42,556	44,609	34,474	35,234	הלוואות שקליות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
35,095	33,689	33,573	31,893	34,033	35,785	הלוואה לזמן ארוך בליש"ט בריבית קבוע (1)
36,170	36,170	36,387	36,170	22,831	23,017	אגרות חוב סדרה ג' (2)
150,000	150,000	134,415	150,000	126,055	142,500	אגרות חוב סדרה ד' (2)
274,900	262,162	247,479	263,211	217,393	236,536	

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית בין 6.58% ל- 7.98%, (נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 בין 4.84% ל- 5.31%) המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים

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

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם. בדבר אמות מידה של הקבוצה ראה ביאור 13 וביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022. ליום 30 בספטמבר, 2023 הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה למעט כאמור בביאור 6 ג'.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

			ליום 30 בספטמבר 2023
סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
45,088	-	45,088	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ
287	287	-	
<u>45,375</u>	<u>287</u>	<u>45,088</u>	

			ליום 30 בספטמבר 2022
סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
1,794	-	1,794	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ
(2,648)	(2,648)	-	
<u>(854)</u>	<u>(2,648)</u>	<u>1,794</u>	

			ליום 31 בדצמבר 2022
סה"כ אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
1,823	-	1,823	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ
(11,166)	(11,166)	-	
<u>(9,343)</u>	<u>(11,166)</u>	<u>1,823</u>	

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

ביאור 5 - 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 החברה.

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

להלן 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 בספטמבר 2022	ליום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
17,159	15,071	22,816	נכסים שוטפים
417,089	386,022	468,755	נכסים לא שוטפים
15,611	48,508	28,900	התחייבויות שוטפות
334,066	302,452	339,970	התחייבויות לא שוטפות
55,520	50,134	86,270	הון המיוחס לבעלי המניות
27,760	25,067	43,135	חלק החברה בהון
39,580	65,725	41,704	הלוואת בעלים

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

לתקופה של עשרה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שבעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
23,872	9,874	11,614	13,196	35,332	הכנסות מדמי שכירות
7,222	3,019	3,703	4,543	8,572	הוצאות תפעול והנהלה וכלליות
42,514	(6,314)	3,493	30,133	30,750	רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס לבעלי מניות החברה האם
21,257	(3,157)	1,746	15,067	15,375	חלק החברה ברווח כולל לתקופה

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

ביאור 6 - 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. דיון בבית המשפט נקבע ליום 24 בינואר, 2024.

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

ב. רכישת מניות חברת האם

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

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

עד ליום 30 בספטמבר, 2023 בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 12,240 אלפי ש"ח (המהוות 4.63% מהזכויות בהון של החברה האם). שווים של המניות ליום 30 בספטמבר, 2023 הוא 12,265 אלפי ש"ח

ג. הלוואות

בתקופת הדוח קיבלה החברה 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.

בתקופת הדוח 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. הערכת שווי קניון LIMASSOL MALL

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

ה. הסכם בעלי מניות DORSEL & SHUNA

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

ו. חלוקת דיבידנד

ביום 27 באוגוסט, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם בתאריך 4 בספטמבר, 2023.

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

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ז. השפעת שערי חליפין

בתשעת החודשים הראשונים של השנה נחלש השקל מול הדולר, האירו והליש"ט בשיעורים של כ- 9%, 8% ו- 10% בהתאמה. 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 1,700 אלפי ש"ח, הכנסות מהפרשי שער נטו (בניכוי השפעת עסקאות הגנה) לתקופה כ- 2,692 אלפי ש"ח, תוספת להון בתקופה (קרן הון מהפרשי תרגום) כ- 9,006 אלפי ש"ח.

ח. מלחמת חרבות ברזל

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

השפעת המלחמה על המשק הישראלי ועל הפעילות בשוק ההון ניכרת מאד ומתבטאת, בין היתר, בסגירה זמנית ו/או בקיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך ועוד. צעדים אלה כמו גם גיוס המילואים המסיבי, כבר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים, כתוצאה מעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות.

בהמשך לאמור, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מציבה לשלילית.

נכון למועד זה, לא ניתן לצפות את משך המלחמה ואולם ההערכות נכון למועד דוח זה הינן שהיא תארך עוד מספר שבועות לכל הפחות. לפיכך לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית בישראל.

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

כתוצאה מהירידות בשוק ההון כאמור, מיום 30 בספטמבר, 2023 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה ירד שווי ני"ע שמחזיקה החברה בסך של כ- 240 אלפי ש"ח, מנגד שינויי שערי החליפין, מיום 30 בספטמבר, 2023 ועד בסמוך לפרסום דוח זה הביאו לגידול בהון בסך של כ- 170 אלפי ש"ח.

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

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר, 2023
(בלתי מבוקר)

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

דורסל (ב.א.ז.י.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר, 2023
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה חשבון מבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 23 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
12,801	31,701	1,066
23,093	-	-
1,823	1,794	551
-	-	3,000
9,227	8,623	4,929
46,944	42,118	9,546
405,555	393,410	417,745
-	-	1,872
3,013	3,007	3,037
9,920	136	9,428
126,511	136,455	137,244
259,477	237,493	268,161
804,476	770,501	837,487
851,420	812,619	847,033

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
חלויות שוטפות בגין הלוואות לחברות מוחזקות
לקוחות וחייבים אחרים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
נכסים פיננסיים אחרים
פקדון מוגבל בשימוש
רכוש קבוע, נטו
הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
18,161	18,816	48,888
41,306	20,653	20,653
212	333	708
11,166	2,648	-
8,559	29,540	11,528
79,404	71,990	81,777
120,950	99,851	76,644
143,544	164,088	143,798
1,957	1,937	1,957
2,809	2,989	1,874
60,750	57,442	65,197
330,010	326,307	289,470
22,996	22,996	22,996
24,629	24,629	24,629
2,188	(7,347)	12,099
(5,326)	-	(6,285)
397,996	374,521	422,824
(477)	(477)	(477)
442,006	414,322	475,786
851,420	812,619	847,033

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון

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

סה"כ התחייבויות והון

23 בנובמבר, 2023

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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
30,797	7,962	8,799	22,869	24,965	הכנסות:
53,782	29,433	11,053	33,609	11,849	מדמי שכירות ומכירת חשמל
42,531	5,921	4,465	26,585	10,292	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה
127,110	43,316	24,317	83,063	47,106	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
5,797	1,844	1,764	4,559	4,409	הוצאות:
4,876	1,363	1,807	3,326	5,220	הוצאות תפעול וחשמל
10,673	3,207	3,571	7,885	9,629	הוצאות הנהלה וכלליות
116,437	40,109	20,746	75,178	37,477	רווח הפעלה
7,652	949	1,434	3,919	7,761	הכנסות מימון
(13,457)	(3,144)	(3,177)	(8,459)	(9,466)	הוצאות מימון
(5,805)	(2,195)	(1,743)	(4,540)	(1,705)	הוצאות מימון, נטו
110,632	37,914	19,003	70,638	35,772	רווח לפני מסים על הכנסה
14,095	6,835	3,090	8,576	4,944	מסים על הכנסה
96,537	31,079	15,913	62,062	30,828	רווח נקי לתקופה
624	(2,407)	346	(2,070)	4,027	רווח כולל אחר
4,134	(4,459)	778	(2,707)	5,884	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו
(1,830)	-	-	-	(959)	ממס
99,465	24,213	17,037	57,285	39,780	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
					חלק ברווח הכולל האחר של השקעות
					המטופלות בשיטת השווי המאזני
					הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות
					המהוות פעילות חוץ
					רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
96,537	31,079	15,913	62,062	30,828
(42,531)	(5,921)	(4,465)	(26,585)	(10,292)
1,500	-	1,000	1,500	2,146
4,801	-	4,000	4,801	4,000
(53,782)	(29,433)	(11,053)	(33,609)	(11,849)
3,183	(3,866)	337	(3,476)	4,629
488	110	-	241	110
373	96	88	279	257
65	24	104	33	285
(9)	9	(20)	(3)	(25)
(2,575)	1,377	(930)	123	(9,638)
397	109	98	288	254
-	-	450	-	450
11,874	6,835	3,129	8,566	5,280
20,321	419	8,651	14,220	16,435
531	(1,825)	(737)	1,135	4,298
(774)	(318)	(87)	(653)	497
(3893)	(9,087)	(10,406)	25,054	2,034
3,650	(11,230)	(11,230)	25,536	6,829
23,971	(10,811)	(2,579)	39,756	23,264

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת, נטו ממס
דיבידנד שנתקבל מהסדר משותף
דיבידנד שנתקבל מחברה בת
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדלין להשקעה
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים
והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח
והפסד, נטו ממס
שערוך יתרות מזומנים במט"ח
הוצאות מימון שלא במזומן
פחת והפחתות
שערוך פיקדון לזמן ארוך
שחיקת הלוואות לזמן ארוך, נטו
הפחתת ניכיון והפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
הפסד הון ממימוש נכסים פיננסיים
מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בספקים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(4,627)	(1,713)	(158)	(2,998)	(343)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
(12,513)	-	-	(12,513)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(101,987)	-	-	(76,482)	-	מתן שטרי הון לחברות מוחזקות
(10,000)	-	-	-	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
58,409	17,165	-	10,424	-	השקעה בחברה מוחזקת
13,348	13,348	-	13,348	-	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
(1,171)	(1,171)	-	(1,171)	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(53)	תשלום מס שבח בגין מכירת נדל"ן
-	-	-	-	260	להשקעה
131	-	(219)	-	(12,723)	רכישת רכוש קבוע
-	-	11,453	131	11,453	החזר על חשבון רכישת רכוש קבוע
9,264	6,021	-	9,264	(17,366)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
(49,146)	33,650	11,076	(59,997)	(18,772)	רווח והפסד
33,000	-	-	8,000	-	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי
-	-	(1,755)	-	-	הוגן דרך רווח והפסד
(20,896)	(5,062)	(2,941)	(16,270)	(12,557)	תמורה (תשלום) ממימוש עסקאות הגנה
-	-	-	-	(20,653)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
(22,000)	(6,000)	(6,000)	(11,000)	(6,000)	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(9,896)	(11,062)	(10,696)	(19,270)	(39,210)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(35,071)	11,777	(2,199)	(39,511)	(34,718)	ירידה באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
71,453	20,034	3,265	71,453	35,894	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(488)	(110)	-	(241)	(110)	פירעון אגרות חוב
35,894	31,701	1,066	31,701	1,066	דיבידנד ששולם
5,651	961	1,918	4,394	10,205	עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי
657	25	1,585	658	3,737	מזומנים
1,189	1,171	(37)	1,189	(5)	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					השפעת השינויים בשערי חליפין על
					יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים
					תשלומי ריבית
					תקבולי ריבית
					תשלומי (תקבולי) מסים, נטו

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

א. כללי

(1) כללי

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

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

(2) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022, ולשנה שנסתיימה באותו תאריך.

א. רכישת מניות חברת האם

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

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

שווי מניות החברה האם המוחזקות על ידי החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 עומד על 263 אלפי ש"ח, כמו כן בידי החברה הבת תורן מניות החברה האם, דורסל החזקות בע"מ בשווי 12,002 אלפי ש"ח, אשר נרכשו אף הן במסגרת תוכנית הרכישה כאמור.

ב. חלוקת דיבידנד

ביום 27 במרץ, 2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם בתאריך 4 בספטמבר, 2023.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנות ד5(ב)(4)(ג) ו-38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), תש"ל 1970 (להלן: "תקנות הדוחות")

אני, גבי בוגנים מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנות ד5(ב)(4)(ג) ו-138ג(ד)(2) לתקנות הדוחות

אני, ליאור סוס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דורסל (ב.א.ז) בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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.