



דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

החברה הינה תאגיד קטן כמשמעות מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). בכלל זה, 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 ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (להלן: "תקופת הדוח").

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

1. התאגיד והסביבה העסקית

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

הריבית והאינפלציה בארץ ובעולם והשפעתן על החברה

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

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

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

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

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

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

לחברה הלוואות בריבית משתנה בהיקף של כ- 300 מיליון ש"ח (כ- 55% מסך האשראי), לפיכך לכל שינוי בשיעור הריבית הבסיסית בשיעור של 50 נקודות בסיס תהיה השפעה של כ- 1 מיליון ש"ח על הרווח הנקי השנתי של החברה. החוב הבנקאי ואגרות החוב של החברה של החברה אינם צמודים למדד ולפיכך הוצאות המימון של החברה אינן מושפעות מהאינפלציה.

במחצית הראשונה של השנה נחלש השקל מול הדולר, האירו והליש"ט בשיעורים של 5%, 7% ו- 10% בהתאמה. בהמשך לאמור בדוח התקופתי השנתי בסעיף 1.7.16 ז' וסעיף 1.8.21 ד' בדבר

חשיפת 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 326 אלפי ש"ח, הכנסות מהפרשי שער נטו (בניכוי השפעת עסקאות הגנה) לתקופה כ- 2,845 אלפי ש"ח, תוספת להון בתקופה (קרן הון מהפרשי תרגום) כ- 2,722 אלפי ש"ח.

2. המצב הכספי

סך הנכסים במאזן הסתכם ב- 1,154,545 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2023 לעומת סך 1,071,781 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2022 ו- 1,173,220 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

להלן ניתוח השינויים העיקריים במצב הכספי בתקופה:

סעיף	30/06/23	% מסך המאזן	30/06/22	% מסך המאזן	31/12/22	% מסך המאזן	הסבר
נכסים שוטפים	76,752	7%	67,490	6%	113,163	10%	הקיטון בנכסים השוטפים בסך של 36,411 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הנזילות של החברה.
נכסים לא שוטפים	1,077,793	93%	1,004,291	94%	1,060,057	90%	הגידול בנכסים הלא שוטפים בסך של 73,502 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בנדל"ן להשקעה, כתוצאה מהתאמת שינויים בשווי ההון שבוצעו בתקופה. הגידול בסך 17,736 אלפי ש"ח בנכסים הלא שוטפים לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מעליית שווי של נכסי 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	120,874	10%	100,767	10%	113,993	10%	הגידול בהתחייבויות השוטפות בסך של 20,107 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה נובע בעיקר ממיון הלוואות מזמן ארוך לזמן קצר בסך של 40,000 אלפי ש"ח ופירעון הלוואה לזמן קצר בסך של 25,000 אלפי ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	562,765	48%	574,945	54%	617,221	52%	הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות בסך 12,180 אלפי ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מפירעונות שוטפים של הלוואות ופירעון אגרות חוב ומנגד גידול בהתחייבויות מיסים נדחים. עיקר הקיטון לעומת 31 בדצמבר, 2022, בסך של 54,456 אלפי ש"ח נובע ממיון הלוואות בסך של 40,000 אלפי ש"ח לזמן קצר.
הון	470,906	42%	396,069	37%	442,006	38%	הגידול בהון בסך 74,837 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווחים שנצברו בתקופה בסך 89,039 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך 17,000 אלפי ש"ח. הגידול בהון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך 28,900 אלפי ש"ח, נובע מרווחים בתקופה בסך של 22,606 אלפי ש"ח ומיון של הלוואה לזכויות מיעוט בסך של 6,294 אלפי ש"ח (ראו ביאור 5 ו' לדוח הכספי המאוחד).

3. תוצאות הפעילות

בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2023 רשמה החברה רווח נקי בסך 14,778 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 30,943 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	30/06/23	% מסך ההכנסות	30/06/22	% מסך ההכנסות	2022	% מסך ההכנסות	הסבר
הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל	39,972	104%	35,939	69%	75,299	47%	הגידול בסך 4,033 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהכנסות נכס NEXSUS אשר נרכש ברבעון השני של 2022 וכן מגידול בהכנסות שכר דירה בישראל.
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו	(11,385)	(30%)	(1,991)	(4%)	57,213	37%	הפסד הרבעון נובע משערוך שלילי שניים מנכסי החברה באנגליה בסך 8,178 אלפי ש"ח, ומהפחתה שוטפת בשווי ההוגן של מתחם סטאר פורט.
חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	9,897	26%	17,797	34%	23,319	15%	רווח בתקופה נובע בעיקר מרווח משערוך הקניון הנכלל בתוצאות החברה הכלולה LIMASSOL MALL (לפרטים ראו ביאור 5 ה' לדוח הכספי המאוחד)
סה"כ הכנסות	38,484	100%	51,745	100%	155,831	100%	
הוצאות תפעול	6,301	16%	5,976	12%	12,992	8%	ללא שינוי מהותי בתקופה.
הוצאות הנהלה וכלליות	4,836	13%	3,392	7%	7,698	5%	הגידול בסך 1,444 אלפי ש"ח נובע בעיקר מהוצאות שכר (בחלקן חד פעמיות).
הכנסות אחרות	-	-	-	-	1,521	1%	
רווח הפעלה	27,347	71%	42,377	82%	136,662	87%	-
הוצאות מימון, נטו	9,432	25%	8,267	16%	19,329	12%	הוצאות המימון בתקופה כוללות הכנסות מהפרשי שער נטו בסך של 2,845 אלפי ש"ח.
הוצאות מס	3,137	8%	3,167	6%	20,796	13%	-
רווח נקי	14,778	38%	30,943	60%	96,537	62%	
רווח כולל אחר	7,828	20%	2,089	4%	2,928	2%	
רווח כולל	22,606	59%	33,032	64%	99,465	64%	

4. נזילות ומקורות מימון

יתרת המזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני, 2023 הסתכמה לסך 11,771 אלפי ש"ח, לעומת 37,620 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (79,595 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022).

סעיף	30/06/23	30/06/22	31/12/22	הסבר
מזומנים נטו מפעילויות שוטפת	15,122	18,790	13,138	הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 3,668 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, מפעילויות השקעה	(64,681)	(150,913)	(84,834)	תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה נובע בעיקר מהשקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 63,340 אלפי ש"ח.
מזומנים נטו, מפעילויות (לפעילויות) מימון	(41,248)	71,081	76,079	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה כולל החזרי הלוואות בסך של 21,468 אלפי ש"ח ופירעון אגרות חוב בסך של 20,653 אלפי ש"ח לעומת פירעונות של 20,728 אלפי ש"ח וקבלת הלוואות בסך של 97,336 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה.

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

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 החוזי 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.

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

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	30.06.2023
39,972	(30,623)	23,718	7,097	39,780	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
(11,385)	(16,074)	16,074	(8,178)	(3,207)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
17,450	(38,587)	34,338	(1,295)	22,994	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
9,897	-	8,523	-	1,374	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
27,347					רווח מפעולות רגילות
1,154,545	(633,726)	513,095	203,307	1,071,869	סה"כ נכסי התחום ליום 30.06.2023
683,639	(555,848)	395,556	221,944	621,987	סה"כ התחייבויות התחום ליום 30.06.2023

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	30.06.2022
35,939	(9,930)	3,322	5,880	36,667	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
(1,991)	-	-	(3,018) (*)	1,027	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו
24,580	(5,559)	1,672	2,841	25,626	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
17,797	-	16,472 (**)	-	1,325	חלקי החברה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
42,377					רווח מפעולות רגילות
1,071,781	(789,739)	435,066	209,951	1,216,503	סה"כ נכסי התחום ליום 30.06.2022
675,712	(468,130)	378,778	219,520	545,544	סה"כ התחייבויות התחום ליום 30.06.2022

(*) כולל הוצאות רכישת נכסים בסך 4,628 אלפי ₪, ורווח מהתאמת שווי הוגן בסך 1,610 אלפי ש"ח (**)

כולל רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים.

מאוחד	התאמות למאוחד	תחום פעילות קפריסין	תחום פעילות אנגליה	תחום פעילות ישראל	2022
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	הכנסות מדמי שכירות ומכירת חשמל
57,213	(8,665)	-	(*) (14,482)	80,360	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
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 ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023	
אלפי ש"ח			
96,537	30,943	14,778	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(61,546)	1,991	6,385	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי הון מממוש
17,486	236	(726)	מסים נדחים בגין שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה
765	384	341	השפעת יישום IFRS 9 על שינוי תנאי הלוואות ושיערוך דמי הון
3,482	172	4,540	השפעת מכשירים פיננסיים ששימשו לגידור הפרשי שער
(309)	(237)	(847)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
(1,521)	-	-	הכנסות מתביעה
(14,782)	(14,782)	-	רווח הזדמנותי שהוכר במסגרת צירוף עסקים, והוצאות הקשורות לעסקת הרכישה
1,000	-	-	אחרות
(55,425)	(12,236)	9,693	סה"כ התאמות
41,112	18,707	24,471	Funds From Operations (FFO) נומינאלי לפי הוראות "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" של רשות ניירות ערך
(1,753)	(730)	(7,385)	השפעת הפרשי שער
39,359	17,977	17,086	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 30/06/23 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל (ב.א.ז)	בנק א'	2020	70,000	53,781	36 תשלומים רבעוניים	17 במרץ, 2032		פריים+ 0.4%	-	-	-
		2021	30,000	22,501	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	8,452	39 תשלומים חודשיים	4 במרץ, 2026		פריים 0.8%+	-	-	-
Dorsel 1 UK	בנק ג'	2021	39,507	36,404	12 תשלומים רבעוניים של כ- 467 אלפי ש"ח והיתרה בסוף התקופה	26 במאי, 2026		3.12%	ליש"ט	יש	<p>יחס שירות חוב (דמי שכירות לתשלומי ריבית וקרן) לתקופה לא יפחת מ- 150%.</p> <p>יחס כיסוי ריבית (דמי שכירות לתשלומי ריבית) לתקופה לא יפחת מ- 300%.</p> <p>LTV (יחס יתרת האשראי לשווי הנכס) לא תעלה על 55%.</p>

התאגיד הלווה	המלווה	מועד נטילת ההלוואה המקורית	סכום קרן ההלוואה המקורית באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/06/23 באלפי ש"ח	יתרת תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	הצמדה	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
סטאר פורט	בנק ד'	2019	30,000	22,152	33 תשלומים רבעוניים	1 ביולי, 2031	שיעבוד הסכם ההרשאה מול ח"ני, שיעבוד הסכמי השכירות, ערבות דורסל ¹ .	פריים 0.62%+	-	-	הרווח התפעולי של סטאר פורט כהגדרתו- ההפרש בין הכנסות השכירות והוצאות דמי אחזקה ותפעול, לא יפחת מ 10 מיליון ש"ח בשנה, כמו כן יחס האשראי הבנקאי לרווח התפעולי כהגדרתו לא יעלה על 6.
			30,000	21,544				פריים 0.55%+	-	-	
תורן	בנק ד'	2015	40,000	14,216	57 תשלומים חודשיים	10 בספטמבר, 2027	שעבוד בית אומגה והסכמי השכירות שנחתמו בקשר אליו	פריים 0.55+	-	-	ה-NOI של תורן לא יפחת מ-9 מיליון ש"ח בכל שני חציונים שנתיים עוקבים. יחס יתרת האשראי לזמן ארוך של תורן ל-NOI לא יעלה על 9.5
			25,000	5,635	33 תשלומים חודשיים	10 בספטמבר, 2025		קבועה 3.5%	-	-	
		2017	10,500	4,006	14 תשלומים רבעוניים	1 באפריל, 2026		פריים 1.05+	-	-	
			10,500	3,996				קבועה 3.05%	-	-	
		2020	41,000	30,484	32 תשלומים רבעוניים	1 באוקטובר, 2030		פריים+ 0.55%	-	-	
		2022	7,000	6,630	3 תשלומים רבעוניים והיתרה בסוף תקופה	14 באפריל, 2024		פריים + 0.84%	-	-	
		2022	40,000	37,523	90 תשלומים חודשיים	27 בדצמבר, 2030		פריים + 1.4%	-	-	

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

מידע בדבר אשראי מהותי (המשד)

6.2. אגרות חוב

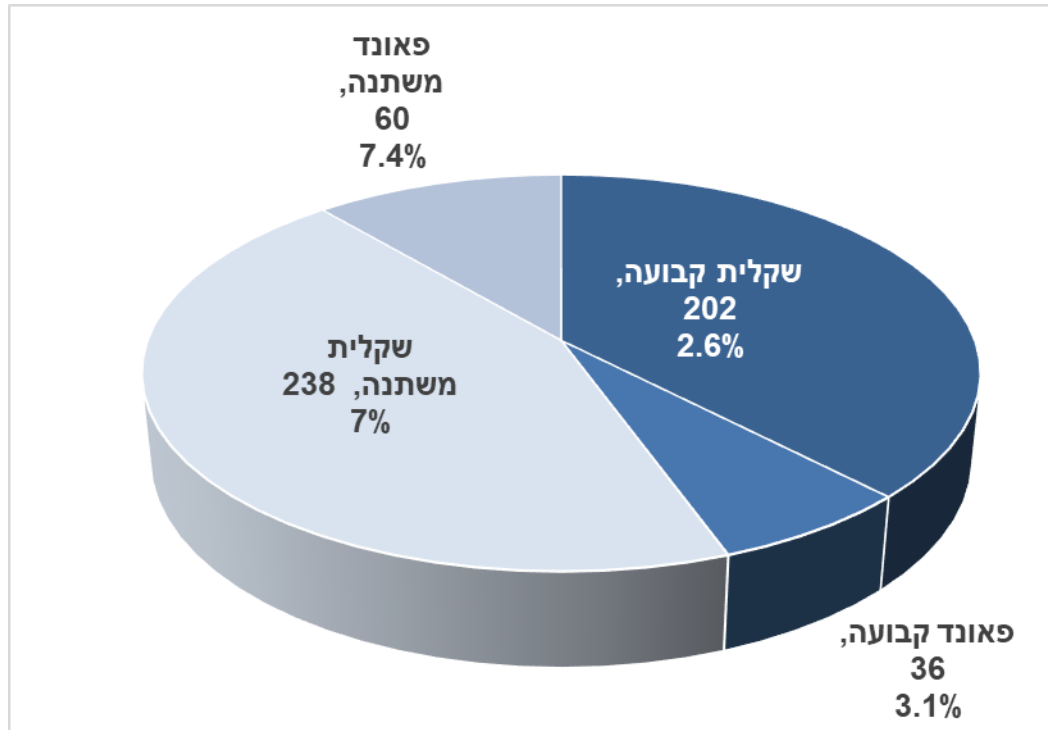
התאגיד הלווה	המלווה	מועד ההתקשרות	סכום קרן ההלוואה באלפי ש"ח	יתרת קרן וריבית צבורה ליום 30/06/23 באלפי ש"ח	תשלומים (קרן + ריבית)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה / מרות	אמות מידה פיננסיות
דורסל	אגרות חוב (סדרה ג')	10 בנובמבר, 2016	66,125	23,017	הקרן תיפרע ב- 2 תשלומים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר, בשנים 2023-2024: 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2023; 15% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2024. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2024.	דצמבר 2024	דורסל התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהחלטה ברוב מיוחד.	3.5% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ² במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבי בוגנים או מי ממשפחתו לא יחזיקו במישרין או בעקיפין בשליטת החברה, תהא זו עילה לפירעון מידי.	ראה להלן.
דורסל	אגרות חוב (סדרה ד')	6 ביולי, 2021	150,000	142,500	הקרן תיפרע ב-6 תשלומים לא שווים ביום 31 בדצמבר בשנים 2023-2028: 5% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2023; 10% מיתרת הקרן המקורית תיפרע ב- 2024; 20% מיתרת הקרן המקורית תיפרע בשנים 2025-2028. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028.	דצמבר 2028	דורסל התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה ברוב מיוחד.	2.41% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ³ במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') מסיבה הקשורה בחברה ו/או עקב אי עמידה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין זה.	במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב החלטה רגילה להתנגד להעברת השליטה בחברה, כך שמר גבי בוגנים ו/או מי מבני משפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיק במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בחברה. תהא זו עילה לפירעון מידי ⁴ .	ראה להלן.

2 של עד 1.75% במונחי הריבית השנתית.

3 של עד 1.5% במונחי הריבית השנתית.

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

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



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

6.3. אמות מידה לאגרות חוב

תחשיב אמת המידה ליום 30 ביוני, 2023	תיאור ההתניה לאג ח ד	תיאור ההתניה לאג ח ג	התניה פיננסית
מיליון שקל 465	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)
50%5	לא יעלה על 75% לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	לא יעלה על 75% לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים אחרונים. היה והיחס האמור יעלה על 65% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	היחס בין החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי נטו – חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר) ל- CAP נטו (CAP נטו – משמעו ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בצירוף חוב פיננסי נטו) של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ⁶
3.9	-	לא יעלה על 10 לפירעון מייד, במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יעלה על 8.5 במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	היחס בגין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (EBITDA - סך הרווח התפעולי ב- 12 החודשים האחרונים שקדמו למועד הבדיקה הכולל לפני ניכוי הוצאות מס, מימון, פחת, הפחתות ומוניטין, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה)
40%	לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 24% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	לא יפחת מ- 13% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. היה והיחס האמור יפחת מ- 20% במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית.	יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לסך מאזן
7.6	לא יעלה על 15 לפירעון מייד, במשך תקופה של שלושה רבעונים ומעלה, היה והיחס האמור יעלה על 13.5, במשך תקופה כאמור, תהא זו עילה לתוספת ריבית. החל מהרבעון השלישי של שנת 2023 יעמדו יחסים אלו על 13.5 ו- 12 בהתאמה.	-	יחס חוב פיננסי נטו ל- NOI (NOI-כל ההכנסות התפעוליות של החברה למעט שינויים בשווי ההוגן שנזקפו לרווח והפסד בניכוי הוצאות תפעוליות ובניכוי הוצאות שהם תוצאה של יישום תקן IFRS 16.

⁵ יובהר כי התחייבות חכירה שהוכרה ע"פ תקן IFRS 16, לא נכללה בתחשיב החוב הפיננסי נטו זאת כיון שבמהותה הינה התחייבות לתשלום דמי חכירה תקופתיים ללא מרכיב ריבית, זאת למרות שעל פי תקן IFRS 16, מוצגים חלק מתשלומי החכירה כאילו היו תשלומי ריבית.

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

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

- 7.1. לפרטים בדבר הארכת תוקף תשקיף המדף של החברה עד ליום 20.1.2024 ראו דיווח מיידי מיום 1.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-013530), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.2. ביום 22.2.2023 החליט דירקטוריון החברה לרכוש מניות של דורסל החזקות בע"מ, חברת האם של החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 22.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-016945), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר ביצוע רכישות תחת תוכנית רכישת מניות החברה האם ראו דיווחים מיידיים מיום 28.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032988); מיום 4.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-033631), מיום 24.4.2023 (אסמכתא: 2023-01-044733), מיום 2.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-047163), מיום 1.06.2023 (אסמכתא: 2023-01-060003) ומיום 15.6.2023 (אסמכתא: 2023-01-056362) אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. עד למועד חתימת דוח זה רכשה החברה על פי התוכנית הרכישה האמורה 1,022,303 מניות בעלות כוללת של 12,004 אלפי ש"ח. ביום 29.5.2023 החליט דירקטוריון החברה להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה (כמשמעה דוח 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 ישולם ביום 4.9.2023.
- 7.6. 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	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 31 אלפי ש"ח.

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

מבנה ד' – המדע 4

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

בית אומגה

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

צ'ק סנטר

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

מתחם סטאר פורט

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

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

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

קניון MY MALL

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

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 ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא הוגדלה)	שווי נקוב במועדי הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
23,017	שווי נקוב ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
-	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2023
23,017	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
22,755	שווי בבורסה ליום 30.06.2023 (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:

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

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

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 ביוני, 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 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
ל.ר. (סדרה לא צמודה)	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח)
-	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2023
142,500	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2023 (אלפי ש"ח), כולל ריבית לשלם
125,044	שווי בבורסה ליום 30.06.2023 (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:

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

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

שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג נכון ליום 30 ביוני, 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 המגני"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 : 27 באוגוסט, 2023

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2023

(בלתי מבוקרים)

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

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

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

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-19	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

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

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

נצרת, 27 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן 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 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

79,595	37,620	11,771
23,093	-	-
1,840	-	7,409
1,823	1,300	47,626
6,812	15,222	6,946
-	-	3,000
-	13,348	-
113,163	67,490	76,752

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים מיועדים לפרעון אג"ח
מזומנים מוגבלים בשימוש
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
לקוחות וחייבים אחרים
חלויות שוטפות של הלוואה להסדר משותף
נכס לא שוטף מוחזק למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

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

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

1,173,220	1,071,781	1,154,545
------------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

(*) ראה ביאור 5 (ד).

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

43,024	64,814	81,049
41,306	20,653	20,652
2,178	2,292	2,343
752	1,025	1,566
11,166	-	-
15,567	11,983	15,264
113,993	100,767	120,874

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

התחייבויות לא שוטפות

343,384	298,706	288,474
143,544	163,979	143,700
43,580	40,819	43,540
2,809	2,984	2,185
83,904	68,457	84,866
617,221	574,945	562,765

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	(481)	10,975
(5,326)	-	(6,285)
397,996	(*) 349,442	412,911
(477)	(477)	(477)
442,006	396,109	464,749
-	(40)	6,157
442,006	396,069	470,906

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

סה"כ התחייבויות והון

1,173,220	1,071,781	1,154,545
------------------	------------------	------------------

27 באוגוסט, 2023

ליאור סום
 סמנכ"ל כספים

גבי בוגנים
 מנהל כללי

יצחק זינגר
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור
 הדוחות הכספיים

(*) ראה ביאור 5 (ד).

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
75,299	18,530	20,040	35,939	39,972	הכנסות:
57,213	(4,788)	(8,486)	(1,991)	(11,385)	דמי שכירות ומכירת חשמל
23,319	(*) 17,116	7,688	(*) 17,797	9,897	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
155,831	30,858	19,242	51,745	38,484	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
12,992	3,069	3,128	5,976	6,301	הוצאות:
7,698	1,621	2,316	3,392	4,836	הוצאות תפעול וחשמל
20,690	4,690	5,444	9,368	11,137	הוצאות הנהלה וכלליות
1,521	-	-	-	-	הכנסות אחרות
136,662	26,168	13,798	42,377	27,347	רווח הפעלה
2,712	707	2,985	982	5,528	הכנסות מימון
(22,041)	(4,368)	(7,589)	(9,249)	(14,960)	הוצאות מימון
(19,329)	(3,661)	(4,604)	(8,267)	(9,432)	הוצאות מימון, נטו
117,333	22,507	9,194	34,110	17,915	רווח לפני מסים על הכנסה
20,796	1,358	1,835	3,167	3,137	מסים על הכנסה
96,537	21,149	7,359	30,943	14,778	רווח נקי לתקופה
96,537	21,151	7,434	30,983	14,915	רווח נקי לתקופה המיוחס ל:
-	(2)	(75)	(40)	(137)	בעלי מניות החברה האם
96,537	21,149	7,359	30,943	14,778	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו
624	633	2,045	337	3,681	ממס
4,134	1,752	1,970	1,752	5,106	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ
(1,830)	-	-	-	(959)	חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
99,465	23,534	11,374	33,032	22,606	מהפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ
					רווח כולל לתקופה

(*) ראה ביאור 5 (ד).
 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ₪ (בלתי מבוקר)
99,465	23,536	11,449	33,072	22,743
-	(2)	(75)	(40)	(137)
<u>99,465</u>	<u>23,534</u>	<u>11,374</u>	<u>33,032</u>	<u>22,606</u>
<u>4.28</u>	<u>0.93</u>	<u>0.32</u>	<u>1.37</u>	<u>0.66</u>
<u>22,553</u>	<u>22,553</u>	<u>22,553</u>	<u>22,553</u>	<u>22,553</u>

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

רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.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
14,778	(137)	14,915	-	14,915	-	-	-	-	-
7,828	-	7,828	-	-	(959)	-	8,787	-	-
22,606	(137)	22,743	-	14,915	(959)	-	8,787	-	-
6,294	6,294	-	-	-	-	-	-	-	-
470,906	6,157	464,749	(477)	412,911	(2,789)	(3,496)	10,975	24,629	22,996

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

יתרה ליום 1 בינואר 2023

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

המרת הלוואה שניתנה על ידי בעלי זכויות מיעוט להלוואה הונית (ראה ביאור 5 ו')
יתרה ליום 30 ביוני 2023

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022

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

דיבידנד ששולם
יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל (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	
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)										
453,238	(62)	453,300	(477)	405,477	(2,789)	(3,496)	6,960	24,629	22,996	יתרה ליום 1 באפריל 2023
7,359	(75)	7,434	-	7,434	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
4,015	-	4,015	-	-	-	-	4,015	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
11,374	(75)	11,449	-	7,434	-	-	4,015	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
6,294	6,294	-	-	-	-	-	-	-	-	המרת הלוואה שניתנה על ידי בעלי זכויות מיעוט להלוואה הונית (ראה ביאור 5 ו')
470,906	6,157	464,749	(477)	412,911	(2,789)	(3,496)	10,975	24,629	22,996	יתרה ליום 30 ביוני 2023
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)										
372,535	(38)	372,573	(477)	328,291	-	-	(2,866)	24,629	22,996	יתרה ליום 1 באפריל 2022
21,149	(2)	21,151	-	21,151	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,385	-	2,385	-	-	-	-	2,385	-	-	רווח כולל אחר לתקופה
23,534	(2)	23,576	-	21,151	-	-	2,385	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
396,069	(40)	396,109	(477)	349,442	-	-	(481)	24,629	22,996	יתרה ליום 30 ביוני 2022

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	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2022
96,537	-	96,537	-	96,537	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
2,928	-	2,928	-	-	(1,830)	-	4,758	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
99,465	-	99,465	-	96,537	(1,830)	-	4,758	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
(3,496)	-	(3,496)	-	-	-	(3,496)	-	-	-	הכרה לראשונה בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
(22,000)	-	(22,000)	-	(22,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
442,006	-	442,006	(477)	397,996	(1,830)	(3,496)	2,188	24,629	22,996	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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
96,537	21,149	7,359	30,943	14,778
(23,319)	(*) (17,116)	(7,688)	(*) (17,797)	(9,897)
1,500	1,500	646	1,500	1,146
(57,213)	4,788	8,486	1,991	11,385
3,183	661	329	390	3,696
488	(14)	35	131	110
(3,500)	-	-	-	-
(34)	(61)	33	(12)	(5)
766	191	173	385	341
133	9	105	8	211
(2,820)	(1,918)	(3,813)	(1,324)	(7,057)
556	86	78	179	156
14,914	527	1,597	1,703	537
31,191	9,802	7,340	18,097	15,401
(4,232)	(799)	743	(1,494)	(164)
(19,143)	-	-	-	-
(726)	211	813	(453)	811
6,048	(5,216)	(2,807)	2,640	(926)
(18,053)	(5,804)	(1,251)	693	(279)
13,138	3,998	6,089	18,790	15,122

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

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

מזומנים נטו מפעילות שוטפת

(*) ראה ביאור 5 (ד).

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(62,456)	(1,676)	(114)	(59,222)	(291)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
13,348	-	-	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	-	(6,716)	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(3,395)	(3,394)	-	(14,648)	-	מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(1,171)	-	-	-	-	תשלום מס רכישה ומע"מ בגין השקעה
(66,480)	(75,673)	-	(76,585)	-	בנדל"ן להשקעה
(10,000)	-	-	-	-	תשלום מס שבח בגין מימוש נדל"ן
32,248	-	-	-	-	להשקעה נטו
3,677	3,269	325	2,884	(2,142)	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
-	-	(6,997)	-	(63,340)	השקעה בחברה מוחזקת
131	-	8,251	131	18,251	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
-	-	-	-	(53)	פרעון (הפקדה) לפקדון מוגבל
-	-	260	-	260	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
9,264	3,826	(6,874)	3,243	(17,366)	רווח והפסד
(84,834)	(73,648)	(5,149)	(150,913)	(64,681)	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
139,975	57,336	-	97,336	-	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
(40,360)	(10,360)	(9,940)	(20,728)	(21,468)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים
-	(40,000)	1,755	-	1,755	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר
(1,536)	(246)	(411)	(527)	(882)	מתאגידים בנקאיים
-	-	-	-	(20,653)	פרעון התחייבות חכירה
(22,000)	(5,000)	-	(5,000)	-	פרעון אגרות חוב
76,079	1,730	(8,596)	71,081	(41,248)	דיבידנד ששולם
4,383	(67,920)	(7,656)	(61,042)	(90,807)	מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
98,793	105,526	19,462	98,793	102,688	עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
(488)	14	(35)	(131)	(110)	מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי מזומנים מיועדים לתחילת התקופה
102,688	37,620	11,771	37,620	11,771	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
13,135	4,363	8,226	6,267	16,518	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
315	7	21	14	550	מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים
3,704	554	512	969	1,170	תשלומי ריבית
					תקבולי ריבית
					תשלומי מסים, נטו

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 בהקמה, פיתוח והשכרת נכסי נדל"ן. בבעלות החברה מבני משרדים תעשייה, מסחר ולוגיסטיקה בישראל ובחו"ל.
- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2023 כוללים גם את זכויות החברה בחברות המהוות עסקאות משותפות קרית יבנה בע"מ (להלן - "קרית יבנה") ו-LIMASSOL MALL Ltd בע"מ (להלן - "LIMASSOL MALL") וכן את זכויות החברה בחברות מאוחדות, תורן חברה לפיתוח ונכסים (1989) בע"מ (להלן - "תורן"), סטאר פורט בע"מ (להלן - "סטאר פורט"), Dorsel UK Ltd (להלן - "Dorsel UK"), Dorsel UK 1 Ltd (להלן - "Dorsel UK 1"), Dorsel UK 2 Ltd (להלן - "Dorsel UK 2"), Dorsel UK 3 Ltd (להלן - "Dorsel UK 3"), Dorsel UK 4 Ltd (להלן - "Dorsel UK 4"), ו-Dorsel O.H Ltd (להלן - "Dorsel OH").
- ב.** יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן 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 הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך דיווח הביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד דיווח הביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

נכון ליום 30 ביוני, 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 ביוני, 2023 הוערך מחדש שווי ההוגן של מבנה פתח תקווה, מבנה EGAM ומבנה NEXUS שבאנגליה.

ההערכות מחדש כאמור נכללו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה". תחת סעיף זה נכלל גם הפסד מהפחתה שוטפת של נכס סטאר פורט שהינו נכס בחכירה.

ד. מסים על הכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל 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.

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. ניתוח הכנסות והוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

בלתי מבוקר				
מאוחד	התאמות	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
39,972	(30,623)	23,718	7,097	39,780
-	-	-	-	-
<u>39,973</u>	<u>(30,623)</u>	<u>23,718</u>	<u>7,097</u>	<u>39,780</u>
(11,385)	(16,074)	16,074	(8,178)	(3,207)
<u>17,450</u>	<u>(38,587)</u>	<u>34,338</u>	<u>(1,295)</u>	<u>22,994</u>
9,897	-	8,523	-	1,374
<u>27,347</u>				
9,432				
3,137				
<u>14,778</u>				

הכנסות

מלקוחות חיצוניים

בין מגזריות

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה

רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח

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

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

מיסים על הכנסה

רווח לתקופה

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

בלתי מבוקר				
מאוחד	התאמות	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
35,939	(9,929) (***)	3,322	5,879	36,667 (***)
-	-	-	-	-
<u>35,939</u>	<u>(9,929)</u>	<u>3,322</u>	<u>5,879</u>	<u>36,667</u>
(1,991)	-	-	(3,018) (*)	1,027
<u>24,580</u>	<u>(5,559)</u>	<u>1,672</u>	<u>2,841</u> (***)	<u>25,626</u> (***)
17,797	-	16,472 (**)	-	1,325
<u>42,377</u>				
8,267				
3,167				
<u>30,943</u>				

הכנסות

מלקוחות חיצוניים

בין מגזריות

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה

רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח

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

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

מיסים על הכנסה

רווח לתקופה

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה בשנת 2022.

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

(***) סווג מחדש.

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)					
מאוחד אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	השכרת נכסים בקפריסין אלפי ש"ח	השכרת נכסים באנגליה אלפי ש"ח	השכרת נכסים בישראל אלפי ש"ח	
20,040	(15,644)	12,201	3,649	19,834	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
<u>20,040</u>	<u>(15,644)</u>	<u>12,201</u>	<u>3,649</u>	<u>19,834</u>	בין מגזריות
(8,486)	(16,074)	16,074	(8,178)	(308)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>6,110</u>	<u>(27,903)</u>	<u>25,819</u>	<u>(4,639)</u>	<u>12,833</u>	רווח (הפסד) בגין מגזר בר דיווח
7,688	-	7,083	-	605	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>13,798</u>					רווח מפעולות רגילות
4,604					הוצאות מימון, נטו
1,835					מיסים על הכנסה
<u>7,359</u>					רווח לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

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

(*) הוצאות רכישת מבנים שנרכשו באנגליה.

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

(***) סווג מחדש

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
(מבוקר)					
מאוחד	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
75,299	(37,763)	23,872	12,365	76,825	בין מגזריות
57,213	(8,665)	-	(14,482) (*)	80,360	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש
113,343	(33,546)	16,650	(2,612)	132,851	רווח (הפסד) 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 ביוני, 2023 מסתכם לסך של 203,307 אלפי ש"ח לעומת 192,559 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בקפריסין ליום 30 ביוני, 2023 מסתכם לסך של 513,095 אלפי ש"ח לעומת 458,218 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022.

הסך הכולל של נכסי מגזר השכרת נכסים בישראל ליום 30 ביוני, 2023 מסתכם לסך של 1,071,868 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, וזהו בקירוב לשוויים ההוגן:

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

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאת ריבית קבועה, מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעורי ריבית בין 7.58% ל-7.13%, המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

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

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם. בדבר אמות מידה של הקבוצה ראה ביאור 13 וביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022. ליום 30 ביוני, 2023 הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה למעט כאמור בביאור 5 ג'.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 30 ביוני 2023		
<u>סה"כ</u>	<u>רמה 3</u>	<u>רמה 1</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
47,256	-	47,256
370	370	-
<u>47,626</u>	<u>370</u>	<u>47,256</u>

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

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

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

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

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

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. דרישת תשלום מעיריית יבנה

ביום 8 במאי, 2023, התקבלה בחברה כלולה המוחזקת (50%) קרית יבנה, דרישה מעיריית יבנה לתשלום היטלי פיתוח על סך כולל של 3,264 אלפי ש"ח, בהתייחס להיטל שטחים ציבוריים פתוחים (קרקע ומבנה) וכן היטל תיעול (קרקע ומבנה) בגין הנכס שבבעלותה.

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

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

ב. 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.

עד ליום 30 ביוני, 2023 ולמועד פרסום דוח זה בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 12,004 אלפי ש"ח אלפי ש"ח (המהוות 4.53% מהזכויות בהון של החברה האם). שוויים של המניות ליום 30 ביוני, 2023 הוא 12,165 אלפי ש"ח.

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

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה- המשך

ג. הלואות

לאחר תאריך המאזן 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. לאחר מועד המאזן, בעקבות הערכת שווי שנערכה לאחד הנכסים באנגליה אשר הצביעה על חריגה במגבלת ה-LTV (יחס ההלוואה לשווי הנכס הממומן) הפקידה חברה נכדה 1 Dorsel UK בפדון משועבד סך של 500 אלפי ליש"ט ובכך הוסדרה החריגה האמורה.

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

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

ה. הערכת שווי קניון LIMASSOL MALL

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

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

ז. חלוקת דיבידנד

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

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

ביאור 6 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

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

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

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

מידע תמציתי על המצב הכספי:

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

מידע תמציתי על תוצאות הפעולות:

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

דורסל (ב.א.ז.) בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני, 2023

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

דורסל (ב.א.ז.ז.) בע"מ

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

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 לדוחות הכספיים הנפרדים

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 27 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן 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
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
12,801	20,034	3,265
23,093	-	-
1,823	1,300	14,443
9,227	5,627	-
-	13,348	4,192
46,944	40,309	21,900
405,555	362,260	406,539
3,013	3,015	3,019
9,920	159	9,522
126,511	207,275	136,192
259,477	179,638	271,950
804,476	752,347	827,222
851,420	792,656	849,122

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה
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 ביוני	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
18,161	19,762	49,958
41,306	20,653	20,652
212	651	796
11,166	-	-
8,559	38,632	21,623
79,404	79,698	93,029
120,950	103,884	81,434
143,544	163,979	143,700
1,957	1,797	1,957
2,809	2,984	2,185
60,750	50,607	62,068
330,010	323,251	291,344
22,996	22,996	22,996
24,629	24,629	24,629
2,188	(630)	4,690
(5,326)	-	-
397,996	343,189	412,911
(477)	(477)	(477)
442,006	389,707	464,749
851,420	792,656	849,122

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

ליאור סום סמנכ"ל כספים	גבי בוגנים מנהל כללי	יצחק זינגר יו"ר דירקטוריון	27 באוגוסט, 2023 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
30,797	7,477	8,120	14,907	16,166	הכנסות:
53,782	1,728	796	4,176	796	מדמי שכירות ומכירת חשמל
42,531	9,235	2,101	14,411	5,827	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
127,110	18,440	11,017	33,494	22,789	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
5,797	1,439	1,258	2,715	2,645	הוצאות:
4,876	974	1,546	1,963	3,413	הוצאות תפעול וחשמל
10,673	2,413	2,804	4,678	6,058	הוצאות הנהלה וכלליות
116,437	16,027	8,213	28,816	16,731	רווח הפעלה
7,652	1,783	3,446	2,970	6,327	הכנסות מימון
(13,457)	(2,172)	(3,171)	(5,315)	(6,289)	הוצאות מימון
(5,805)	(389)	275	(2,345)	38	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
110,632	15,638	8,488	26,471	16,769	רווח לפני מסים על הכנסה
14,095	740	1,054	1,741	1,854	מסים על הכנסה
96,537	14,898	7,434	24,730	14,915	רווח נקי לתקופה
624	2,236	2,045	1,940	3,681	רווח כולל אחר
4,134	-	1,970	-	5,106	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו
(1,830)	-	-	-	(959)	ממס
99,465	17,134	11,449	26,670	22,743	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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
96,537	14,898	7,434	24,730	14,915
(42,531)	(9,235)	(2,101)	(14,411)	(5,827)
1,500	1,500	646	1,500	1,146
4,801	-	-	4,801	-
(53,782)	(1,728)	(796)	(4,176)	(796)
3,183	661	758	390	4,292
488	(14)	35	131	110
373	93	86	183	169
65	8	84	9	181
(9)	(17)	2	(12)	(5)
(2,575)	(2,027)	(3,472)	(1,254)	(8,708)
397	86	78	179	156
11,874	740	1,351	1,731	2,151
20,321	4,965	4,105	13,801	7,784
531	2,347	1,847	2,960	5,035
(774)	385	385	(335)	584
3,893	12,147	4,066	34,141	12,440
3,650	14,879	6,298	36,766	18,059
23,971	19,844	10,403	50,567	25,843

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים
גידול (קיטון) בספקים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו מפעילות 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(4,627)	(164)	(112)	(1,283)	(185)	תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה
(12,513)	-	-	(12,513)	-	השקעה בנדליין להשקעה
(101,987)	(25,330)	-	(83,225)	-	מתן שטרי הון לחברות מוחזקות
(10,000)	-	-	-	-	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
58,409	-	-	-	-	השקעה בחברה מוחזקת
(1,171)	-	-	-	-	החזר הלוואות מחברה מוחזקת
-	-	-	-	(53)	תשלום מס שבח בגין מכירת נדליין להשקעה
-	-	-	-	260	רכישת רכוש קבוע
13,348	-	260	-	260	החזר על חשבון רכישת רכוש קבוע
-	-	-	-	-	תמורה מממוש נדליין להשקעה
-	-	(6,197)	-	(12,504)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
131	-	-	131	-	תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
9,264	3,826	(6,874)	3,243	(17,366)	תמורה (תשלום) מממוש עסקאות הגנה
(49,146)	(21,668)	(12,923)	(93,647)	(29,848)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
33,000	-	-	8,000	-	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון
-	(40,000)	1,755	-	1,755	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי עלייה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי
(20,896)	(5,602)	(4,299)	(11,208)	(9,616)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
-	-	-	-	(20,653)	פירעון אגרות חוב
(22,000)	(5,000)	-	(5,000)	-	דיבידנד ששולם
(9,896)	(50,602)	(2,544)	(8,208)	(28,514)	מזומנים נטו לפעילות מימון
(35,071)	(52,426)	(5,064)	(51,288)	(32,519)	ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים
71,453	72,446	8,364	71,453	35,894	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(488)	14	(35)	(131)	(110)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
35,894	20,034	3,265	20,034	3,265	מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
5,651	2,674	4,055	3,433	8,287	מידע נוסף בדבר תזרימי המזומנים
657	626	1,996	633	2,152	תשלומי ריבית
1,189	9	-	18	32	תקבולי ריבית
					תשלומי 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. פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

(3) אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. רכישת מניות חברת האם

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

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 ביוני, 2023 ולמועד פרסום דוח זה בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 12,004 אלפי ש"ח אלפי ש"ח (המהוות 4.53% מהזכויות בהון של החברה האם). שווים של המניות ליום 30 ביוני, 2023 הוא 12,165 אלפי ש"ח.

ב. חלוקת דיבידנד

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

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנות 5ד(ב)(4)(ג) ו-38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), תש"ל 1970 (להלן: "תקנות הדוחות")

אני, גבי בוגנים מצהיר כי:

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

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

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

אני, ליאור סוס, מצהיר כי :

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

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