



דורסל החזקות 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, ולרבות בהתאם להוראת תקנה 9ב(ג1) לתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה החליט לאמץ את כל ההקלות בהתאם לתקנות הדוחות, למעט לעניין פרסום דוחות כספיים רבעוניים.

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של דורסל החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לתקופה של 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 032094-01-2023) (להלן: "הדוח התקופתי").

1. התאגיד והסביבה העסקית

דורסל החזקות בע"מ (להלן: "החברה") הוקמה בישראל ביום 12 באפריל 2022, על ידי סינאל מלל פיוויי בע"מ (להלן: "סינאל") (חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה")),

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

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

בהקשר זה, הדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר, 2023 של דורסל ב.א.ז., כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר, 2023 אסמכתא: 01-127788-2023 (להלן: "הדוח הרבעוני של דורסל ב.א.ז."), נכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב, הפעילות הינה בהשקעה בנכסים מניבים לענף ההיי-טק, המשרדים התעשייה, הלוגיסטיקה והמסחר. עיקר נכסי הקבוצה נמצאים בישראל וכן ברשות 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, הקבוצה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף. כל נכסי הקבוצה פתוחים ופועלים כסדרם. למועד פרסום דוח זה לא ניכרת השפעה, על הכנסות הקבוצה, ה-NOI או על שיעור גביית דמי השכירות. כמו כן פעילות הקבוצה 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 הקבוצה ועל שווי העתידי של נכסיה אינה ידועה ולא ניתן להעריכה.

כתוצאה משינויי שערי החליפין, מיום 30 בספטמבר, 2023 ועד בסמוך לפרסום דוח זה הביאו לגידול בהון בסך של כ-170 אלפי ש"ח.

להערכת הקבוצה, ליום פרסום דוח זה, גם בעקבות האמור לעיל, לא חל שינוי ביכולת הקבוצה 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 הקבוצה, 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 הקבוצה לתקופה של שנה. כמו כן, הכנסות הקבוצה מהוות בסיס להערכות שווי הנכסים ומכאן ככל שהרווח התפעולי (NOI) של נכסים אלו יעלה כתוצאה משינוי בשיעור האינפלציה וככל ששיעורי ההיוון לא יעלו או יעלו בשיעור נמוך יותר

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

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

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

חוזי השכירות של הקבוצה 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%.

לקבוצה 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 הקבוצה. החוב הבנקאי ואגרות החוב של הקבוצה אינם צמודים למדד ולפיכך הוצאות המימון של הקבוצה אינן מושפעות מהאינפלציה. השפעת עליית הריבית על הוצאות המימון של הקבוצה 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 ד' בדבר חשיפת הקבוצה לשינויים בשערי האירו והליש"ט כתוצאה מהשקעותיה באנגליה ובקפריסין, הנהלת הקבוצה בוחנת, מעת לעת, את אפשרויות ביצוען של עסקאות הגנה ואת היקף הגידור מתוך סך חשיפת המט"ח בגין השקעות אלו ופועלת בנושא זה על פי שיקול דעתה. יחד עם זאת יצוין כי הקבוצה אינה מחויבת, בהקשר זה, לבצע עסקאות הגנה כלשהן והיא תפעל או תמנע מלבצען, לאחר בחינת הסיכונים והסיכויים הגלומים בכל עסקה פוטנציאלית כאמור ועל פי שיקול דעתה.

השפעת היחלשות השקל על פעילות הקבוצה 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- 1,145,188 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	53,524	5%	72,347	7%	113,163	10%	הקיטון בנכסים השוטפים בסך של 59,639 אלפי ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מקיטון ביתרות הנזילות של הקבוצה.
נכסים לא שוטפים	1,091,664	95%	1,014,133	93%	1,060,057	90%	הגידול בנכסים הלא השוטפים בסך של 77,531 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מגידול בנדליין 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 שוויים של מספר נכסים בישראל ונכסי הקבוצה באנגליה בשקלים כתוצאה מהחלשות השקל מול הליש"ט בתקופה ומעליה בשווי של הקניון בלימסול, אשר באה לידי ביטוי בהשקעה בהסדר משותף LIMASSOL MALL.
התחייבויות שוטפות	116,313	10%	105,836	10%	113,873	10%	הגידול בהתחייבויות השוטפות בסך של 10,477 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	49%	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	469,198	41%	414,281	38%	442,126	38%	הגידול בהון בסך 54,917 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווחים שנצברו בתקופה בסך 79,857 אלפי ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך 16,000 אלפי ש"ח. הגידול בהון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 בסך 27,072 אלפי ש"ח, נובע מרווחים בתקופה בסך של 38,742 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) ומנגד רכישה של מניות באוצר (ראו ביאור 6 ב' לדוח הכספי המאוחד).

3. תוצאות הפעילות

בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2023 רשמה הקבוצה רווח נקי בסך 29,736 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 62,021 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (סך של 95,431 אלפי ש"ח בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022), להלן פירוט השוואתי של עיקר סעיפי דוחות רווח והפסד לתקופה:

סעיף	30/09/23	% 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 הקבוצה באנגליה בסך 8,374 אלפי ש"ח, ומנגד שערוך חיובי של ארבעה מנכסי הקבוצה בישראל בסך של 11,848 אלפי ש"ח ומהפחתה שוטפת בשווי ההוגן של מתחם סטאר פורט.
חלק הקבוצה 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	7,874	10%	5,412	5%	8,804	5%	הגידול בסך 2,462 אלפי ש"ח לעומת התקופה המקבילה, נובע בעיקר מהוצאות שכר (בחלקן חד פעמיות).
הכנסות אחרות	-	-	1,254	1%	1,521	1%	
רווח הפעלה	53,376	75%	87,018	86%	135,556	87%	-
הוצאות מימון, נטו	16,450	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	29,736	43%	62,021	61%	95,431	62%	
רווח כולל אחר	9,006	13%	(4,777)	(5%)	2,928	2%	
רווח כולל	38,742	55%	57,244	57%	98,359	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).

הסבר	31/12/22	30/09/22	30/09/23	סעיף
הירידה בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך 7,761 אלפי ש"ח נובעת מקיטון ביתרת הכנסות מראש (מימוש מקדמות ע"ח שכ"ד). תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה שימשו את הקבוצה במימון פעילותה ובפירעון התחייבויותיה.	13,138	29,848	22,087	מזומנים נטו מפעילויות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה נובע בעיקר מהשקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד בסך של 51,541 אלפי ש"ח.	(84,834)	(118,503)	(48,510)	מזומנים נטו, מפעילויות השקעה
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.	77,079	53,318	(69,549)	מזומנים נטו, מפעילויות (לפעילויות) מימון

ההיקף הממוצע של ההלוואות 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).

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 בגינו.

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 הקבוצה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(588)					הוצאות לא מיוחסות
53,376					רווח מפעולות רגילות
1,145,188	(645,025)	517,412	204,030	1,068,771	סה"כ נכסי התחום ליום 30.09.2023
675,990	(565,958)	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 הקבוצה 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
671,973	(501,194)	358,934	198,055	616,178	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 ממימוש
113,343	(33,546)	(**) 16,650	(2,612)	132,851	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
23,319	-	(**) 17,122	-	6,197	חלקי הקבוצה ברווח הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(1,106)					הוצאות לא מיוחסות
135,556					רווח מפעולות רגילות
1,173,220	(602,652)	458,218	192,559	1,125,095	סה"כ נכסי התחום ליום 31.12.2022
731,094	(541,860)	373,642	207,938	691,374	סה"כ התחייבויות התחום ליום 31.12.2022

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

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

התאמות לרווחי FFO, מאוחד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	
אלפי ש"ח			
95,431	62,021	29,736	רווח נקי לתקופה
			התאמות
(61,546)	(25,664)	(5,221)	שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה ורווחי הון מממוש
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)	(1,036)	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)	2,372	סה"כ התאמות
40,006	23,962	32,108	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
38,253	28,292	24,574	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		3.5% קבועה	-	-	
		2017	10,500	3,674	12 תשלומים רבעוניים	1 באפריל, 2026		פריים 1.05+	-	-	
			10,500	3,636				3.05% קבועה	-	-	
		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 פי"ת, 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	יתרת 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 (ב.א.ז.)	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 ב.א.ז. התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בהחלטה ברוב מיוחד.	3.5% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ³ במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ג') מסיבה הקשורה בדורסל ב.א.ז., כד שמר גבי בוגנים או מי ממשפחתו לא יחזיקו במישרין או בעקיפין בשליטה בדורסל ב.א.ז., תהא זו עלה לפירעון מיידי.	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 ב.א.ז. התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), בהחלטה ברוב מיוחד.	2.41% קבועה שקלית בכפוף להתאמה ⁴ במקרה של הפחתה בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או עקב הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') מסיבה הקשורה בדורסל ב.א.ז. או מי ממשפחתו מקרבה ראשונה לא יחזיקו במישרין או בעקיפין לרבות ביחד עם אחרים, בשליטה בדורסל ב.א.ז., תהא זו עלה לפירעון מיידי ⁵ .	ראו להלן.	

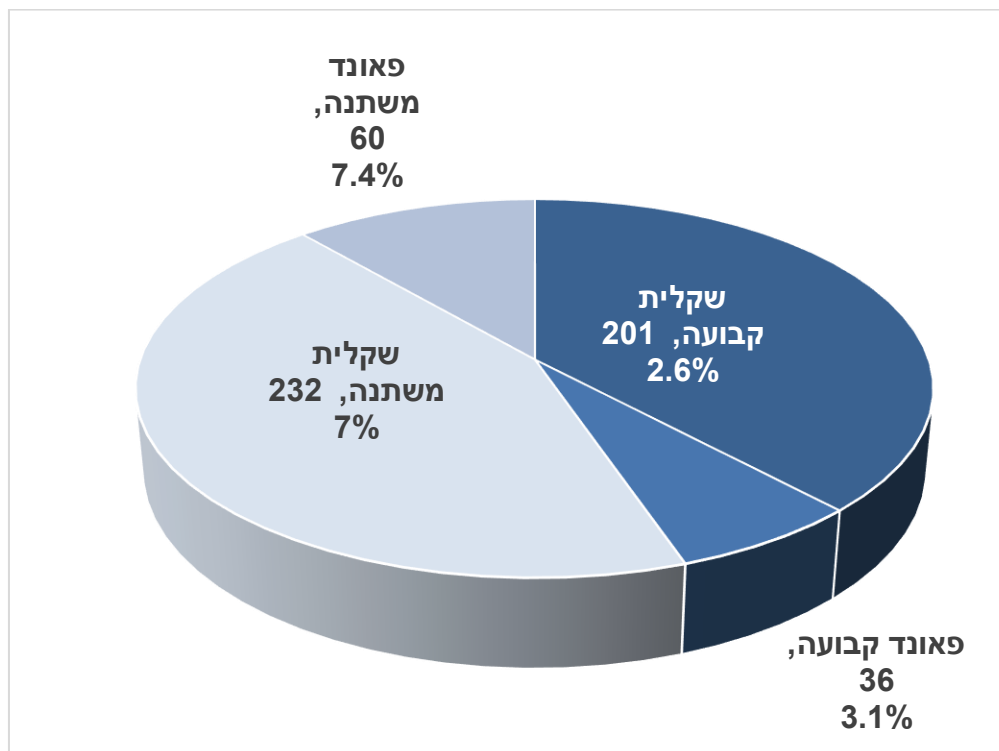
³ של עד 1.75% במונחי הריבית השנתית.

⁴ של עד 1.5% במונחי הריבית השנתית.

⁵ להגדרת, "שליטה" הנובעת מאחזקה עם אחרים במניות דורסל ב.א.ז. ראה ס' 9.1.19 לטטר הנאמנות.

להלן הרכב סך האשראי של הקבוצה במאוחד (בנקים ואג"ח) ושיעור הריבית הממוצע, ליום 30 בספטמבר, 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 דורסל ב.א.ז (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 דורסל ב.א.ז וכן התחייבויות פיננסיות אחרות נושאות ריבית, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לטווח קצר) ל- CAP נטו (CAP נטו – משעו ההון העצמי של דורסל ב.א.ז (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בצירוף חוב פיננסי נטו) של דורסל ב.א.ז, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים 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 דורסל ב.א.ז)
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 דורסל ב.א.ז (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 דורסל ב.א.ז למעט שינויים בשווי ההוגן 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 דורסל ב.א.ז. כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') לרבות בכל הנוגע לחלוקת דיבידנד והתחייבות לשמירת דירוג ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של דורסל ב.א.ז. ליום 31 בדצמבר, 2022 וכן שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד'), כמשמעותם בחלק ה' להלן.

- 7.1. לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 15.3.2023, למינוי דירקטורים חיצוניים לדירקטוריון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-014811) ומיום 15.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-027519), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.2. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם עשיית שוק עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי. בי. אי. בע"מ, ראו דיווח מיידי מיום 9.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-013555), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.3. לפרטים בדבר אישור תוכנית רכישה של מניות החברה, על ידי דורסל ב.א.ז. לרבות באמצעות חברות בבעלות דורסל ב.א.ז. ובשליטה משותפת ראו דיווח מיידי מיום 22.2.2023 (אסמכתא: 2023-01-016945), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. עד למועד חתימת דוח זה, רכשה דורסל ב.א.ז. לרבות באמצעות חברות בבעלות דורסל ב.א.ז. ובשליטה משותפת על פי תוכנית הרכישה האמורה, 1,236,850 מניות של החברה, בעלות כוללת של 12,234 אלפי ש"ח. יצויין בהקשר זה כי ביום 29.5.2023, החליט דירקטוריון דורסל ב.א.ז. להגדיל את העלות הכוללת המשוערת של תכנית הרכישה (כמשמעה בדוח המיידי האמור) ב-10 מיליון ש"ח נוספים, לסך של 25 מיליון ש"ח.
- 7.4. ביום 6.3.2023 פירסמה מעלות S&P אישור לדירוג דורסל ב.א.ז. ואגרות החוב שלה, כמפורט בדיווח מיידי מאותו מועד (אסמכתא: 2023-01-020458), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.5. בדבר מינויו של מר עזרא יהודה כמבקר פנימי, בתוקף מיום 26.3.2023 ראו דיווח מיידי מיום 27.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032343), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.6. לפרטים בדבר אישור התקשרות החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי ענין), תש"ס-2000, בקשר עם תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות לבעלי שליטה בחברה וקרוביהם, ראו דיווח מיידי מיום 27.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-032193), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.7. לפרטים בדבר החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה מיום 11.5.2023 לעדכון ואישור מדיניות התגמול של החברה לשנים 2023 עד 2025, לאישור התקשרויות עם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם ולעדכון תנאי כהונת יו"ר דירקטוריון החברה ודירקטורית בחברה ראו דיווחים מיידיים מיום 7.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-041380) ומיום 14.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-050994), אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.8. ביום 27.8.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 6 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 12.9.2023 לפרטים ראו דיווח מיידי מתקן מיום 27.8.2023 (אסמכתא: 2023-01-098832) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
- 7.9. ביום 8.10.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את תנאי כהונתו של מר גבריאל בוגנים בתפקיד מנכ"ל החברה ומנכ"ל דורסל ב.א.ז., בתוקף רטרואקטיבי החל מיום 1.7.2023 ולמשך 3 שנים, עד וכולל יום 30.6.2026, הכל כמפורט בדוח זימון האסיפה הכללית של החברה 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.

7.10. 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, לפרטים, ראו דיווח מידי מיום 9.11.2023 (אסמכתא: 2023-01-123102) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

7.11. מועדי הגשת דוחות הביקורת

להלן פירוט המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי מבקר פנימי של דורסל ב.א.ז ליושב ראש הדירקטוריון, למנהל הכללי וליושב ראש ועדת הביקורת של דורסל ב.א.ז והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר:

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

8. מדיניות הקבוצה בנושא מתן תרומות

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

9. פרטים בדבר החשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם

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

10. ישום ISOX

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

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

11. נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים ומהותיים מאוד

מבנה ב' – המדע 6

לשנה שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה 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 שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה 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

לשנה שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	נתונים לפי 100%; חלק הקבוצה בנכס 41.5%
31 בדצמבר 2022	31 במרץ 2023	30 ביוני 2023	30 בספטמבר 2023	
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)

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה.

גבי בוגנים - מנהל כללי

יצחק זינגר - יו"ר דירקטוריון

דורסל החזקות בע"מ

תאריך אישור דוח הדירקטוריון : 23 בנובמבר, 2023

דורסל החזקות 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 החזקות בע"מ

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

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-23	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דו"ח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דורסל החזקות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **דורסל החזקות 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 ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

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

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 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

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2022	2023
2022	2022	2023
אלפי ש"ח	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	31,238	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
6,812	7,338	7,419	לקוחות וחייבים אחרים
-	-	3,000	חלויות שוטפות של הלוואה להסדר משותף
113,163	72,347	53,524	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

1,173,220	1,086,480	1,145,188	סה"כ נכסים
------------------	------------------	------------------	-------------------

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2022	2023
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
43,024	63,620	77,106
41,306	20,653	20,653
2,178	1,872	2,274
752	774	1,646
11,166	2,648	-
15,447	16,043	14,634
113,873	105,610	116,313
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
226	226	226
47,148	47,148	47,148
2,188	(7,347)	12,099
(5,326)	-	(6,285)
397,890	374,521	422,098
-	-	(12,234)
442,126	414,548	463,052
-	(41)	6,146
442,126	414,507	469,198
1,173,220	1,086,480	1,145,188

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

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:

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

הון

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

סה"כ התחייבויות והון

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 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)	
75,299	19,687	21,634	55,626	61,606	הכנסות
57,213	27,655	9,935	25,664	(1,450)	דמי שכירות ומכירת חשמל רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
23,319	2,104	1,792	19,901	11,689	חלק החברה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
155,831	49,446	33,361	101,191	71,845	
12,992	4,039	4,294	10,015	10,595	הוצאות
8,804	2,020	2,671	5,412	7,874	הוצאות תפעול וחשמל הוצאות הנהלה וכלליות
21,796	6,059	6,965	15,427	18,469	
1,521	1,254	-	1,254	-	הכנסות אחרות
135,556	44,641	26,396	87,018	53,376	רווח הפעלה
2,712	278	988	1,260	6,355	הכנסות מימון
(22,041)	(6,079)	(7,845)	(15,328)	(22,805)	הוצאות מימון
(19,329)	(5,801)	(6,857)	(14,068)	(16,450)	הוצאות מימון, נטו
116,227	38,840	19,539	72,950	36,926	רווח לפני מסים על הכנסה
20,796	7,762	4,053	10,929	7,190	מסים על הכנסה
95,431	31,078	15,486	62,021	29,736	רווח נקי לתקופה
95,431	31,079	15,551	62,062	29,938	רווח נקי לתקופה המיוחס ל:
-	(1)	(65)	(41)	(202)	בעלי מניות החברה האם
95,431	31,078	15,486	62,021	29,736	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה רווח נקי לתקופה
					רווח כולל אחר:
624	(2,407)	400	(2,070)	4,081	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד, נטו ממס
4,134	(4,459)	778	(2,707)	5,884	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ חלק ברווח הכולל האחר של השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(1,830)	-	-	-	(959)	הפסד מנגזרים שיועדו לגידור השקעות בחברות המהוות פעילות חוץ
98,359	24,212	16,664	57,244	38,742	רווח כולל לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות 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)
98,359	24,213	16,675	57,285	38,890
-	(1)	(11)	(41)	(148)
<u>98,359</u>	<u>24,212</u>	<u>16,664</u>	<u>57,244</u>	<u>38,742</u>
<u>4.23</u>	<u>1.38</u>	<u>0.7</u>	<u>2.75</u>	<u>1.32</u>
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 החזקות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	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
442,126	-	442,126	-	397,890	(1,830)	(3,496)	2,188	47,148	226
29,736	(202)	29,938	-	29,938	-	-	-	-	-
9,006	54	8,952	-	-	(959)	-	9,911	-	-
38,742	(148)	38,890		29,938	(959)		9,911		
(12,234)	-	(12,234)	(12,234)	-	-	-	-	-	-
6,294	6,294	-	-	-	-	-	-	-	-
(5,730)	-	(5,730)	-	(5,730)	-	-	-	-	-
469,198	6,146	463,052	(12,234)	422,098	(2,789)	(3,496)	12,099	47,148	226

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

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח (הפסד) לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

רכישת מניות באוצר

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 החזקות 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
458,494	6,157	452,337	(12,004)	412,277	(2,789)	(3,496)	10,975	47,148	226
15,486	(65)	15,551	-	15,551	-	-	-	-	-
1,178	54	1,124	-	-	-	-	1,124	-	-
16,664	(11)	16,675	-	15,551	-	-	1,124	-	-
(230)	-	(230)	(230)	-	-	-	-	-	-
(5,730)	-	(5,730)	-	(5,730)	-	-	-	-	-
469,198	6,146	463,052	(12,234)	422,098	(2,789)	(3,496)	12,099	47,148	226

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

רכישת מניות באוצר

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 החזקות 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
368,263	-	368,263	-	323,459	-	-	(2,570)	47,148	226
95,431	-	95,431	-	95,431	-	-	-	-	-
2,928	-	2,928	-	-	(1,830)	-	4,758	-	-
98,359	-	98,359	-	95,431	(1,830)	-	4,758	-	-
(3,496)	-	(3,496)	-	-	-	(3,496)	-	-	-
(21,000)	-	(21,000)	-	(21,000)	-	-	-	-	-
442,126	-	442,126	-	397,890	(1,830)	(3,496)	2,188	47,148	226

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 החזקות 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)	
95,431	31,078	15,486	62,021	29,736	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)	(47)	(3,476)	3,810	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות בשווי
488	110	-	241	110	הוגן דרך רווח והפסד, נטו ממס
(3,521)	-	-	-	-	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
132	24	108	32	319	הוצאות מימון שלא במזומן
(2,798)	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
30,085	9,325	8,503	27,422	23,537	מסים נדחים, נטו
(4,232)	(2,307)	(399)	(3,801)	(593)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
(19,143)	-	-	-	-	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
(726)	(251)	80	(704)	891	גידול במלאי קרקעות
6,154	4,291	(1,224)	6,931	(1,748)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
(17,947)	1,733	(1,543)	2,426	(1,450)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
12,138	11,058	6,960	29,848	22,087	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות 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
-	-	(205)	-	(51,541)	החזר הלוואה מחברה מוחזקת
(1,171)	-	-	-	-	הפקדה לפקדון מוגבל
13,348	13,348	-	13,348	-	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
-	-	-	-	-	רווח והפסד
-	-	-	-	-	תשלום מס שבח בגין מימוש נדל"ן
131	-	2,602	131	20,853	להשקעה, נטו
-	-	-	-	(53)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	-	260	תמורה ממימוש נכסים פיננסיים בשווי
9,264	6,021	-	9,264	(17,366)	הוגן דרך רווח והפסד
(84,834)	32,410	4,167	(118,503)	(48,510)	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
-	-	(230)	-	(12,234)	מתאגידים בנקאיים
(21,000)	(6,000)	(5,730)	(11,000)	(5,730)	פרעון התחייבות חכירה
77,079	(17,763)	(16,297)	53,318	(69,549)	פרעון אגרות חוב
					תשלומים בגין רכישת מניות באוצר
					דיבידנד ששולם
					מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון
					עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי
4,383	25,705	(5,170)	(35,337)	(95,972)	מזומנים
98,793	37,620	11,776	98,793	102,688	מזומנים ושווי מזומנים ומזומנים ושווי
(488)	(110)	-	(241)	(110)	מזומנים מיועדים לתחילת התקופה
102,688	63,215	6,606	63,215	6,606	השפעת השינויים בשערי חליפין על
					יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
					מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דורסל החזקות 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	549
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 החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. דורסל החזקות בע"מ (להלן - "החברה") הוקמה והתאגדה בישראל ביום 12 באפריל 2022, כחברה בבעלות מלאה של סינאל מלל פייווי בע"מ (להלן - "סינאל"). ביום 23 ביוני 2022, הקימה החברה את חברת דורסל יעד מיזוג בע"מ, חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה (להלן - "חברת היעד"). החברה הוקמה כחלק משינוי מבני מתוכנן בקבוצת סינאל, אשר הינה חברה ציבורית שמניויה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - "הבורסה"), ובמטרה כי בהשלמת השינוי המבני האמור, תחזיק החברה במלוא (100%) מהון המניות המונפק והנפרע של דורסל (ב.א.ז.) בע"מ (להלן - "דורסל ב.א.ז."), אשר היתה עד למועד זה חברה ציבורית.

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

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

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

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

ב. **יישום תקנות ניירות ערך:**

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

דורסל החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, בחנה הקבוצה האם קיימות אינדיקציות לשינויים מהותיים, בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה, כתוצאה מהסכמי שכירות שחתמה בתקופה או משינויים בשוק בו היא פועלת, זאת ביחס לערכים כפי שנקבעו ליום 31 בדצמבר, 2022, על ידי שמאי חיצוני. נכון ליום 30 בספטמבר, 2023 הוערך מחדש שוויים ההוגן של מבנה פתח תקווה, נכס המדע 2, המדע 4, המדע 6, מבנה EGAM ומבנה NEXUS שבאנגליה.

השיעור בתקופה של תשעה חודשים נובע בעיקר משערוך שלילי בנכסי אנגליה בסך של כ-8,300 אלפי ש"ח אשר נבע כתוצאה מעלייה בשיעור ההיוון, ומאידיך שיערוך חיובי בנכסי הקבוצה בישראל בסך של כ-11,800 אלפי ש"ח אשר נבע בעיקר כתוצאה מעלייה ב- NOI.

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

ד. מסים על הכנסה בדוחות ביניים:

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

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

ביאור 3 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מיקום גאוגרפי. מקבל ההחלטות התפעולי הראשי סוקר את תוצאות המגזרים כשהם כוללים את הרווח התפעולי וכן הוצאות הנהלה וכלליות, הכנסות אחרות ועליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה. החל משנת 2021 לקבוצה שני מגזרי פעילות, והחל מרבעון השני לשנת 2022, לקבוצה שלושה מגזרי פעילות.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה:

מגזר השכרת נכסים בישראל - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנים להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה ומכירת חשמל בישראל.

מגזר השכרת נכסים באנגליה - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבני משרדים באנגליה.

מגזר השכרת נכסים בקפריסין - מפיק את הכנסותיו מהשכרת מבנה מסחר בקפריסין באמצעות חברה מוחזקת בשליטה משותפת. 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 החזקות 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)					
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	
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 נדליין להשקעה
42,275	(48,520)	41,957	2,205	46,633	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
11,689	-	9,491	-	2,198	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
(588)					הוצאות לא מיוחסות
53,376					רווח מפעולות רגילות
16,450					הוצאות מימון, נטו
7,190					מיסים על הכנסה
29,736					רווח לתקופה

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

(בלתי 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	
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 נדליין להשקעה
67,117	(14,506)	8,337	5,966	67,320	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
19,901	-	17,773**	-	2,128	חלק הקבוצה 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 החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 3 - דיווח מגזרי (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2023					
(בלתי 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	
21,634	(15,565)	11,614	3,793	21,792	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
21,634	(15,565)	11,614	3,793	21,792	בין מגזריות
9,935	-	-	(197)	10,132	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
24,825	(9,933)	7,619	3,500	23,639	רווח הפסד בגין מגזר בר דיווח
1,792	-	968	-	824	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
(221)					הוצאות לא מיוחסות
26,396					רווח מפעולות רגילות
6,857					הוצאות מימון, נטו
4,053					מיסים על הכנסה
15,486					רווח לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2022					
(בלתי 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	
19,687	(13,661)	9,875	3,210	20,263	הכנסות
-	-	-	-	-	מלקוחות חיצוניים
19,687	(13,661)	9,875	3,210	20,263	בין מגזריות
27,655	-	-	181	27,474	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
42,537	(8,948)	6,665	3,302	41,518	רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
2,104	-	1,301	-	803	חלק הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
44,641					רווח מפעולות רגילות
5,801					הוצאות מימון, נטו
7,762					מיסים על הכנסה
31,078					רווח לתקופה

דורסל החזקות 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)					
מאוחז	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 הקבוצה ברווחי הסדרים משותפים לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש הוצאות לא מיוחסות
(1,106)					רווח מפעולות רגילות
135,556					
19,329					הוצאות מימון, נטו
20,796					מיסים על הכנסה
95,431					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 החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

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

ערך בספרים		ערך בספרים		ערך בספרים		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	
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		
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 קבועה (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 הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022. ליום 30 בספטמבר, 2023 הקבוצה עומדת בכל האמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה למעט כאמור בביאור 6 ג'.

דורסל החזקות 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 הקבוצה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם:

			ליום 30 בספטמבר 2023
סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 1 אלפי ש"ח	
32,823	-	32,823	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נגזרים – חוזים להחלפת מטבע חוץ
287	287	-	
<u>33,110</u>	<u>287</u>	<u>32,823</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 החזקות 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 הקבוצה.

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

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 הקבוצה 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 הקבוצה ברווח כולל לתקופה

דורסל החזקות 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. מניות באוצר

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

עד ליום 30 בספטמבר, 2023 ונכון למועד פרסום דוח זה בוצעו רכישות כאמור בהיקף של 12,240 אלפי ש"ח (המהוות 4.63% מהזכויות בהון של החברה).

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

ג. הלוואות

בתקופת הדוח קיבלה הקבוצה את הצעת אחד מהבנקים המממנים את פעילותה בישראל, לדחיית פרעונות של חלויות שוטפות לתקופה של רבעון בכל ההלוואות בריבית משתנה, אל תום תקופת כל אחת מההלוואות (הארכת לוח הסילוקין לתקופה של רבעון) כתוצאה מכך נדחו חלויות שוטפות (שהיו אמורות להיות משולמות בחודשים אוגוסט - נובמבר) בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח בעקבות הערכת שווי שנערכה לאחד הנכסים באנגליה אשר הצביעה על חריגה במגבלת ה-LTV (יחס ההלוואה לשווי הנכס הממומן) הפקידה חברה נכדה Dorsel UK 1 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%. השיערוך כאמור נכלל בתוצאות חברה המהווה עסקה משותפת (50%) LIMASSOL MALL, חלקה של הקבוצה ברווח משערוך בניטרול השפעת המס הסתכם בכ 5,000 אלפי ש"ח.

ה. הסכם בעלי מניות DORSEL & SHUNA

במהלך התקופה נחתם הסכם בעלי מניות בין דורסל ב.א.ז. ובין השותף המחזיק 25% ממניות DORSEL & SHUNA, בהסכם נקבעו מנגנוני השליטה ב-DORSEL & SHUNA, חלוקת רווחים וכן מנגנוני היפרדות, 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 12 בספטמבר, 2023.

דורסל החזקות 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 ההגנה) 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 המתרחבות 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, הקבוצה ממשיכה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל המגבלות וההנחיות של פיקוד העורף. כל נכסי הקבוצה פתוחים ופועלים כסדרם, למועד פרסום דוח זה לא ניכרת השפעה, על הכנסות הקבוצה, על ה- NOI או על שיעור גביית דמי השכירות, כמו כן פעילות הקבוצה 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 הקבוצה ועל שווי העתידי של נכסיה אינה ידועה ולא ניתן להעריכה.

כתוצאה משינויי שערי החליפין, מיום 30 בספטמבר, 2023 ועד בסמוך לפרסום דוח זה הביאו לגידול בהון בסך של כ- 170 אלפי ש"ח.

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

הצהרות מנהלים

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

אני, גבי בוגנים מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דורסל החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון 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 החזקות 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.