



DORSEL

# הבהרה משפטית

כפי שנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 25.3.2025 (אסמכתא: 019974-01-2025), אשר תוכנו נכלל בדוח המידי שמצגת זו כלולה בו, בדרך של הפניה. לפיכך, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה.

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

כן יצוין כי מצגת זאת כוללת מידע אשר לא בהכרח פורסם במלואו על ידי החברה במסגרת דוחותיה הפומביים (או שלא פורסם במתכונת זו), לרבות: (1) ציון שמות שוכרים עיקריים בכל נכס (2) פירוט אודות שטח כולל, שטח בנוי ושטחי חנייה בכל נכס (3) נתונים פיננסיים (שווי הוגן, NOI, , שיעור תשואה וכו') ביחס לנכסי החברה ויחסים פיננסיים ואחרים של החברה - שקפים 9-19.

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

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

יודגש כי המידע האמור מתבסס על הנתונים המצויים כיום בידי החברה, הנכונים ליום 31 בדצמבר, 2024; על ההסכמים בהם התקשרה החברה שהינם בתוקף נכון למועד זה; ועל הערכת הנהלת החברה בהתבסס על ניסיונה של החברה בתחום פעילותה.

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



# דורסל כרטיס ביקור

16 נכסים מניבים (מהם 13 בבעלות מלאה)

פריסה גיאוגרפית רחבה בישראל

נכסים באנגליה ובקפריסין

גיוון תחומי הפעילות - משרדים לוגיסטיקה ומסחר

שיעורי תפוסה של 97% - 98% לאורך שנים

רמת מינוף נמוכה

ניהול עצמי של הנכסים לטובת מיקסום הרווח

התמקדות במבנים ממועטי דיירים ובשימור שוכרים איכותיים לאורך זמן



# פריסת נכסים בישראל



# מדדים עיקריים

נתונים ליום 31/12/24 (במיליוני ש"ח)

523

הון עצמי המיוחס  
לבעלי מניות החברה האם



75

ובתוספת חלק החברה ב- NOI  
של חברות כלולות: 97



88

הכנסות



53%

חוב נטו ל-CAP  
(בתוספת התחייבות חכירה 55%)



35

FFO



1,065

נדל"ן להשקעה  
ובתוספת השקעות בשליטה משותפת (1,225)



220

שווי נכסי נדל"ן חופשיים



67

רווח נקי

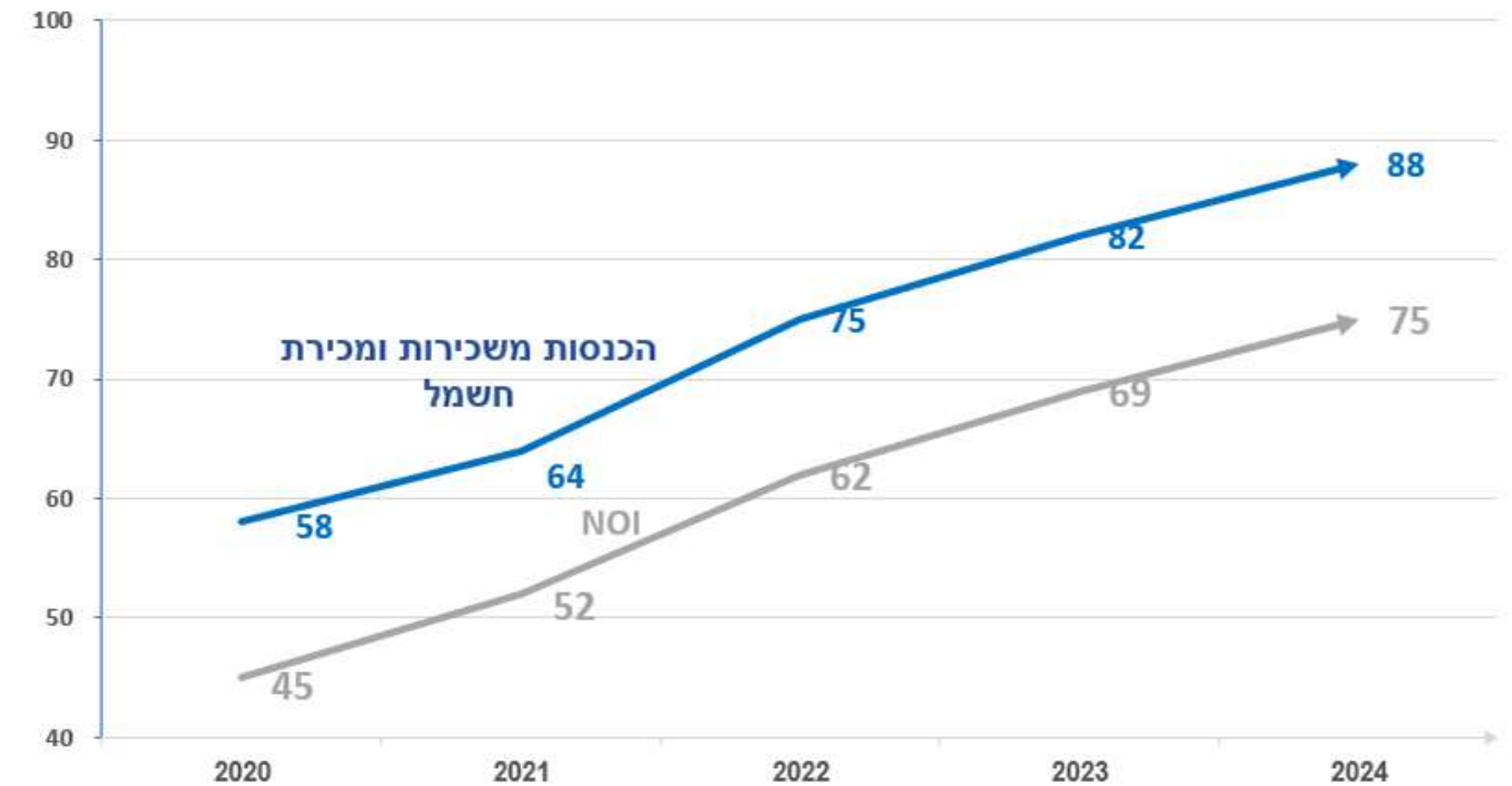
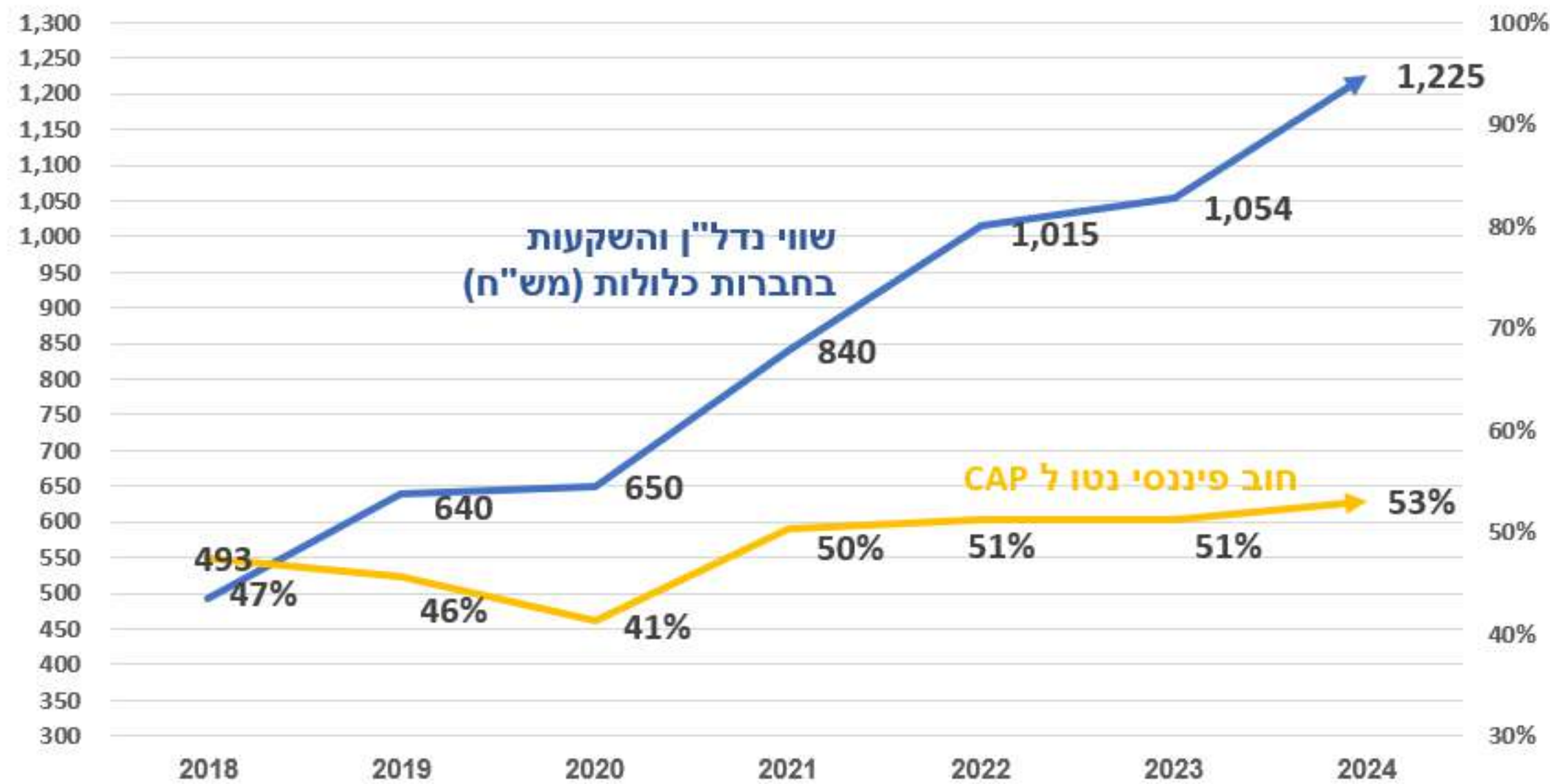


98%

שיעור תפוסה

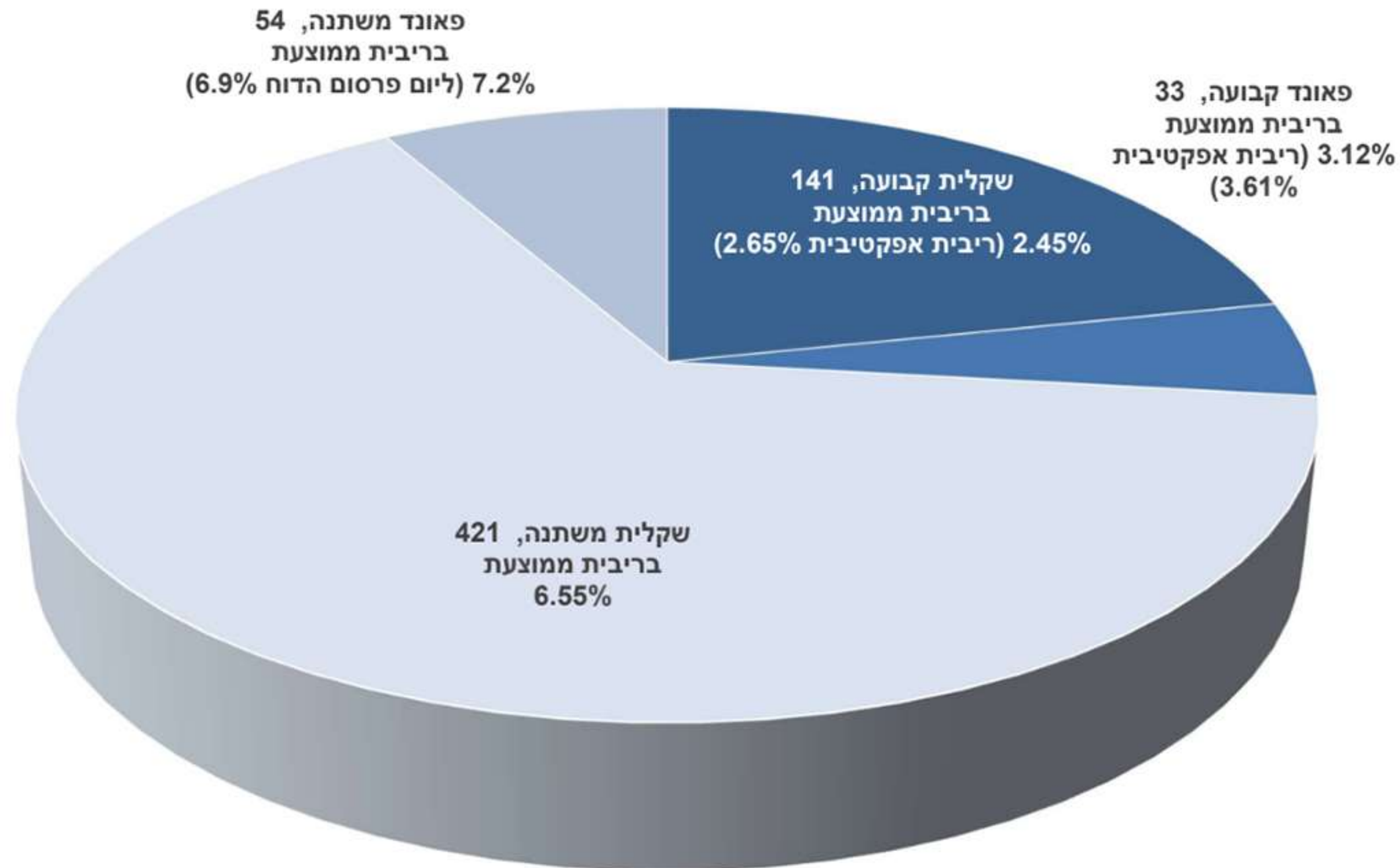


# צמיחה מהירה תוך שמירה על מינוף נמוך



# הרכב החוב (בנקים ואג"ח)

ליום 31/12/24 (במיליוני ש"ח)



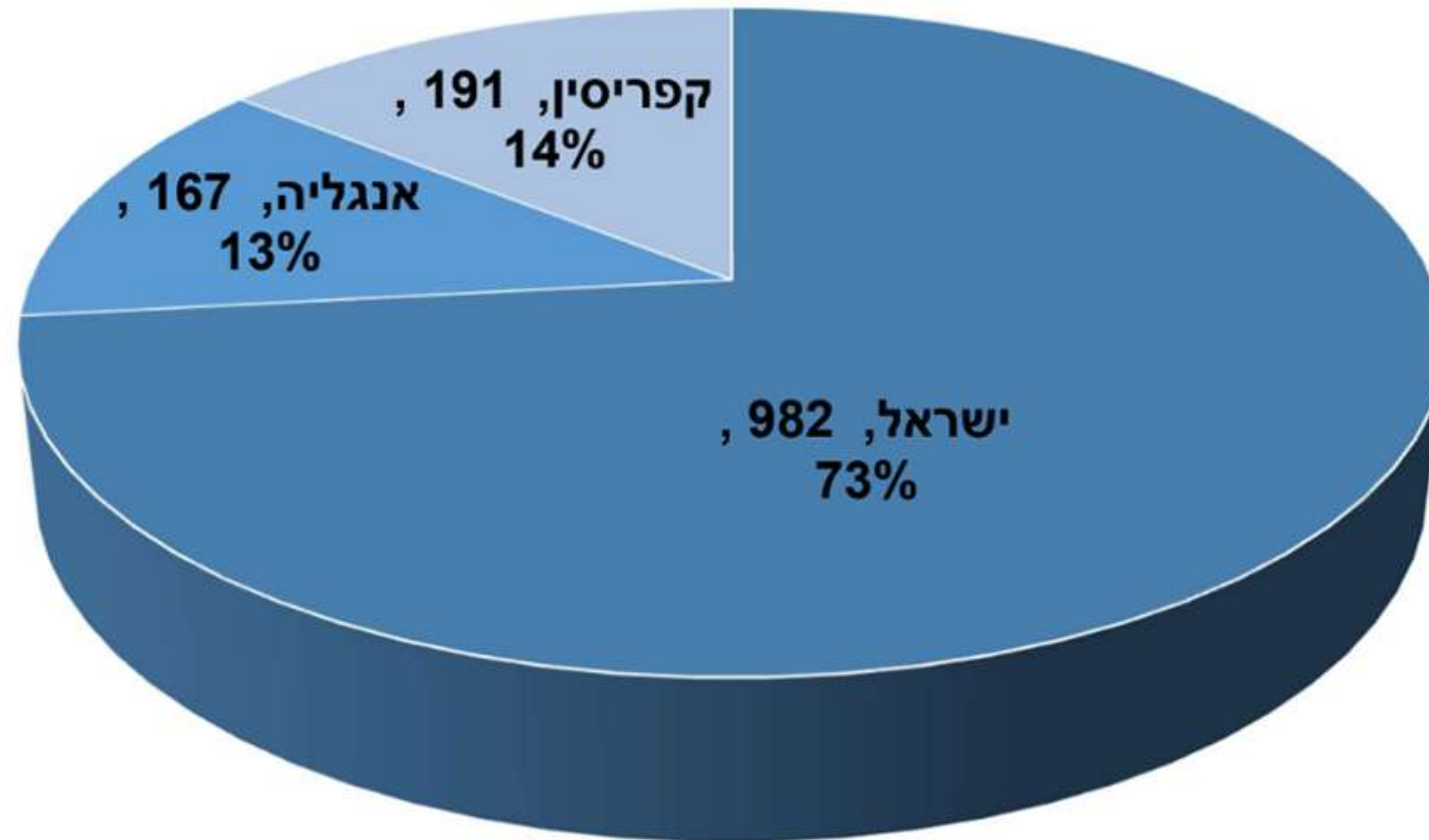
- סך החוב 520 מיליון ש"ח
- 0 חשיפה למדד
- חשיפה נמוכה למט"ח (13%)
- ריבית ממוצעת 5.54%

# פיזור הנכסים

ליום 31/12/24 (במיליוני ש"ח)

- סך נכסים: 1,340 מיליון ש"ח
- פיזור גיאוגרפי התומך בצמצום הסיכון הגיאופוליטי

שווי הנכסים לפי פיזור גיאוגרפי (מיליוני ש"ח)  
(כולל חלק החברה בנכסים של חברות כלולות)





# בניין אומגה, טירת כרמל

בתחילת שנת 2025,  
נחתם הסכם עם סלקום  
לתקופה של 5 שנים+5 שנות  
אופציה

המבטיח הכנסות בסך של כ 50  
מיליון ש"ח (מדמי שכירות,  
ניהול ומכירת חשמל) ב 5 שנות  
ההסכם הראשונות

לשוכר חוות שרתים בגודל 850  
מ"ר הפועלת במקום



סלקום,  
קואלקום

שוכרים עיקריים

15 מ' ש"ח

NOI נוכחי

210 מ' ש"ח

שווי הנכס

7,000 מ"ר

שטח חניונים

400 מקומות חניה

16,000 מ"ר

שטח משרדים

98%

שיעור תפוסה ממוצע



שוכר עיקרי במבנה - חברת  
מולטילוק, חברה בת של תאגיד  
ASSA ABLOY העולמי החוזה  
ההסכם בתוקף עד ל 30  
בספטמבר, 2031

# בית מולטילוק, קרית יבנה

**מולטילוק**  
שוכרים עיקריים

**12 מ' ש"ח**  
NOI נוכחי

**168 מ' ש"ח**  
שווי הנכס

**18,180 מ"ר**  
שטח מגרש

**95%**  
שיעור תפוסה ממוצע

**50%**  
שיעור החזקה



החברה מחזיקה  
ברישיון למחסן ערוכה "בונדר"  
עבור השטח התפעולי הפתוח  
במתחם

# מתחם נמל אשדוד - דורסל בונדר

**120 מ' ש"ח**

שווי בדוחות הכספיים,  
דמי החכירה העתידיים מוצגים  
בדוחות הכספיים כהתחייבות חכירה  
בסך 39 מיליון ש"ח

**10 מ' ש"ח בשנה**

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

**12,000 מ"ר**

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

**47 דונם**

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



שוכר עיקרי בנכס - מרכז הפיתוח של חברת MARVELL העולמית, החוזה בתוקף עד יולי 2030. במבנה מעבדות וציוד טכנולוגי רב

# בית מארוול, יקנעם עילית



מארוול, מנורה  
ארד טכנולוגיות  
שוכרים עיקריים

11 מ' ש"ח  
NOI נוכחי

154 מ' ש"ח  
שווי הנכס

8,000 מ"ר  
שטח חניונים  
300 מקומות חניה

12,312 מ"ר  
שטח משרדים

100%  
שיעור תפוסה ממוצע



במבנה, קומת מסחר של חנויות  
מתחום הריהוט ועיצוב הבית

# צ'ק סנטר, חיפה



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

8 מ' ש"ח  
NOI נוכחי

111 מ' ש"ח  
שווי הנכס

7,000 מ"ר  
שטח מגרש

98%  
שיעור תפוסה ממוצע



# המדע 4, יקנעם



**ארד טכנולוגיות**  
שוכר עיקרי

**6 מ' ש"ח**  
NOI נוכחי

**83 מ' ש"ח**  
שווי הנכס

**4,853 מ"ר**  
שטח חניונים  
103 מקומות חניה

**7,500 מ"ר**  
שטח משרדים

**92%**  
שיעור תפוסה ממוצע



מנועי צמיחה:

ביולי 2023 נפתח מלון City of Dreams הכולל 500 חדרים וכן קניון מפואר, הממוקם 500 מ' מהקניון

בסביבת הקניון מספר פרויקטי נדל"ן בתכנון ובפיתוח

עליה בביקוש למגורים בקפריסין עקב הימשכות משבר רוסיה - אוקראינה

# קניון My Mall, לימסול קפריסין



**10 מ' אירו**  
NOI מייצג (100%)

**30,000 מ"ר**  
שטחי מסחר על מגרש  
בן 100 דונם ובו 1,600  
מקומות חניה

**121.5 מ' אירו**  
שווי שווי

**17%**  
החזקה על-ידי  
שותף מקומי

**41.5%**  
שיעור החזקה. יחד עם  
קבוצת ארנה החזקת 83%  
מהזכויות בקניון



בדצמבר 2024 הושלמה רכישת  
50% מהזכויות, בכך הורחבה  
הפעילות בתחום המסחר, תוך  
חבירה לגורם מנוסה ובעל  
חוזקות ויתרונות לגודל בתחום  
המרכזים המסחריים בישראל.

# קניון צים אורבן, מעלות



קארפור, בנק הפועלים,  
מכבי שירותי בריאות, FOX  
שוכרים עיקריים

18 מ' ש"ח  
NOI נוכחי

17 דונם  
שטח המגרש

14,300 מ"ר  
שטח הקניון  
300 מקומות חניה

100%  
שיעור תפוסה ממוצע

50%  
שיעור החזקה בנכס







# נכסים באנגליה

3.3 מ' ליש"ט

NOI מייצג

9%

תשואה כוללת

4

מספר מבנים

22 מ' ליש"ט

סה"כ מימון שהתקבל

37 מ' ליש"ט

שווי כולל

14

מח"מ ממוצע של חוזי השכירות כולל תק' אופציה

11

מח"מ ממוצע של חוזי השכירות

100%

תפוסה

Enterprise Rent A Car ,Uk  
חברה מקבוצת אלביט, Nexus

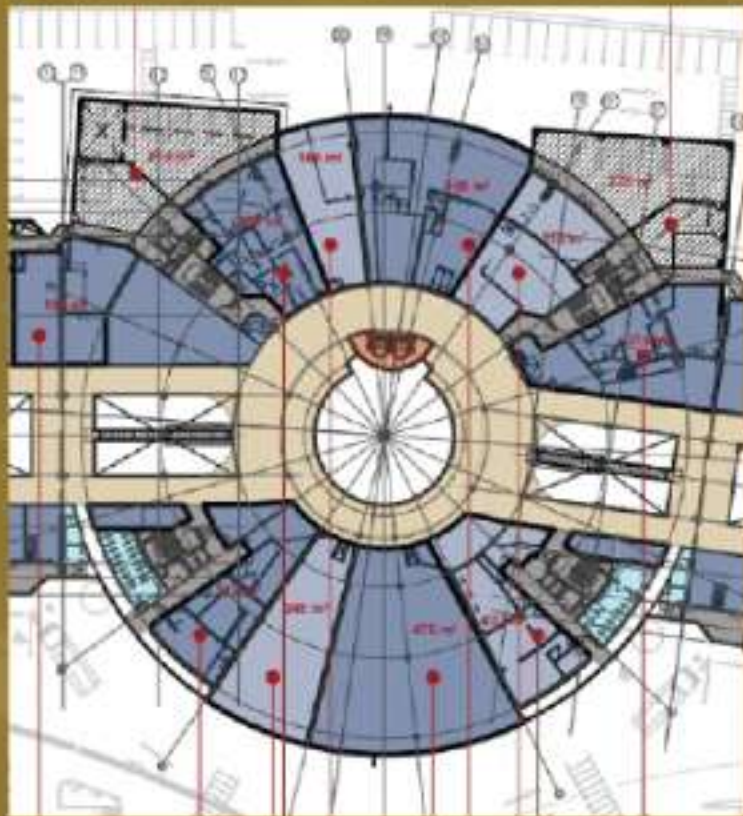
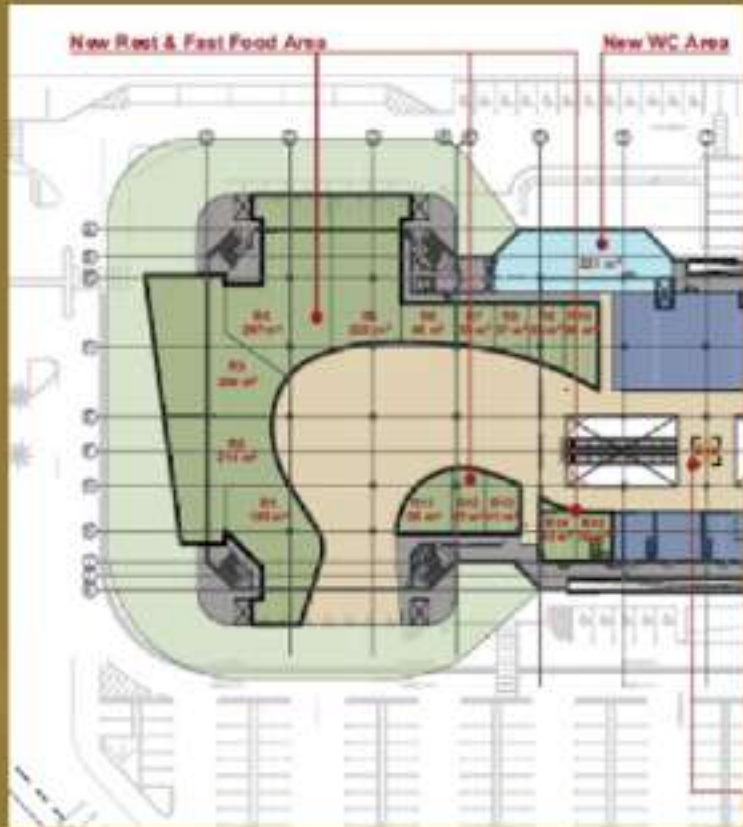
שוכרים עיקריים



בשנת 2024:

קידום קבלת היתר להרחבת שטחי  
המסחר ב 6,000 והרחבה בפועל  
בהיקף של 1,100 מ"ר

קידום תוכניות לבניה למגורים  
בהיקף של כ 8,000 מ"ר  
במגרש עליו בנוי הקניון



# יזמות בלימסול, קפריסין



השבחה בשנת 2024:

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

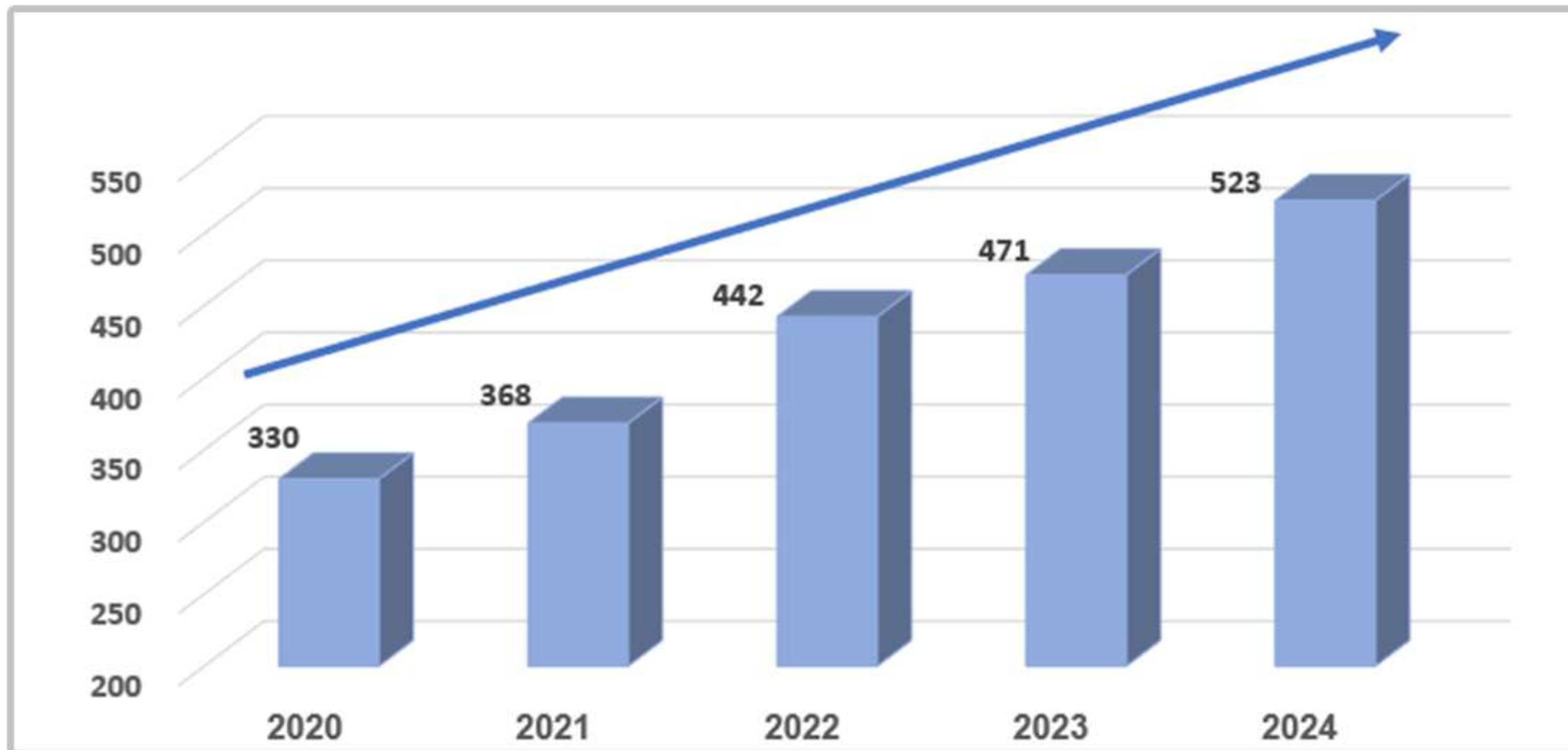
# יזמות בלרנקה, קפריסין



דורסל

## התפתחות ההון העצמי (בעלי מניות החברה)

ליום 31/12/24



- מגמת צמיחה מתמשכת בהון העצמי
- גידול משמעותי ביחס לשנים קודמות



# חוזקות החברה



- **הנהלה מנוסה ויציבה לאורך שנים**  
ניסיון עשיר, ראייה אסטרטגית ארוכת טווח וניהול מוכח בתקופות של אי ודאות.
- **גיוון גיאוגרפי וענפי**  
פיזור התומך בהפחתת הסיכון וביציבות תזרימית
- **לקוחות איכותיים עם עמידות גבוהה**  
לקוחות החברה והסכמי השכירות עמדו בהצלחה ב"מבחני הלחץ" של השנים האחרונות - הקורונה והמלחמה.
- **מח"מ ארוך של הסכמי השכירות**  
יציבות תזרימית ושיפור בתחזית ההכנסות לטווח הארוך.
- **מימון**  
מימון זול, מינוף נמוך ונגישות למקורות מימון

# תמצית אסטרטגיה עסקית

## פורטפוליו נכסים איכותי

השקעה בפורטפוליו איכותי של נכסים מניבים בישראל ובחו"ל מיקוד באיתור נכסים יציבים בעלי תשואה ארוכת טווח.

## פיזור גיאוגרפי

פיזור גיאוגרפי ואיזון בין שווקים שילוב נכסים מניבים בישראל, אנגליה וקפריסין - להגנה מפני תנודות גיאופוליטיות.

## סקטורים עם פוטנציאל וצמיחה

התמקדות בסקטורים יציבים ומתפתחים משרדים איכותיים, מרכזים מסחריים ולוגיסטיקה מודרנית.

## שוכרי פרימיום והסכמים ארוכי טווח

שוכרי Tier 1 והסכמי שכירות ארוכי טווח חיזוק היציבות התזרימית והפחתת סיכון תחלופה.

## ניהול שמרני ומינוף מבוקר

ניהול שמרני עם מינוף מבוקר ומקורות מימון זולים שמירה על חוסן פיננסי וצמיחה מבוססת תזרים.

## ייזום והשבחת נכסים

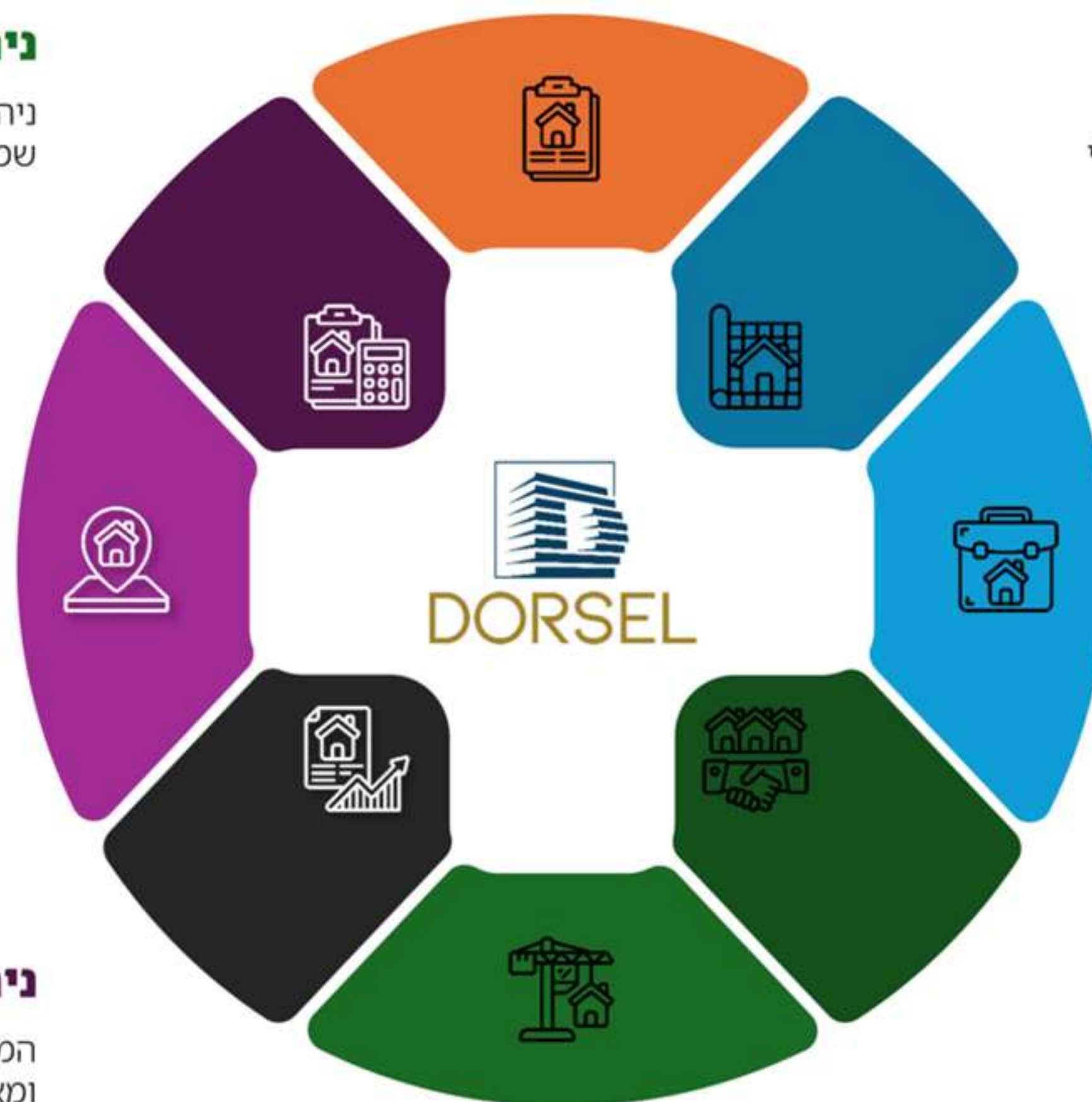
השבחה יזומה של נכסים קיימים וייזום פרויקטים חדשים הגדלת ערך הנדל"ן בטווח הארוך באמצעות ייזום חכם והשבחת נכסים.

## יתרון לפעילות בפריפריה

קיים מחסום יציאה גבוה ללקוחות, מאחר שאפשרות ההזלה באמצעות מעבר מוגבלת, מה שתורם ליציבות גבוהה ושימור לקוחות לאורך זמן

## ניהול עצמי

המאפשר קשר קרוב והיענות לצרכי הלקוח בשוטף ומאפשר יעילות פיננסית בניהול הנכסים



תודה

liors@dorsel.co.il > ליאור סוס, סמנכ"ל כספים