

קבוצת איסתא

דוח תקופתי לשנת 2022



קבוצת איסתא

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2022

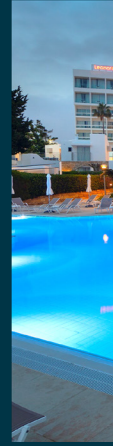
חלק א' | תיאור עסקי התאגיד

חלק ב' | דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

חלק ג' | דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022

חלק ד' | פרטים נוספים על התאגיד

חלק ה' | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

תיאור עסקי התאגיד



איסתא בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2022

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

פרק ג'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

פרק ה'

איסתא בע"מ

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022

תוכן עניינים

עמוד	סעיף
חלק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
5	1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו
7	2. תחומי פעילות
8	3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
8	4. חלוקת דיבידנדים
9	5. מידע כספי לגבי תחומי פעילות של הקבוצה
9	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
חלק 2: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
12	7. תחום התיירות
21	8. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה – מידע כללי על הפעילות
36	9. תחום מרכזי המסחר
38	10. תחום הלוגיסטיקה
44	11. תחום המלונאות בישראל
49	12. תחום המלונאות בחו"ל
54	13. תחום תעסוקה ואחר
58	14. ייזום נדל"ן למגורים
פרק 3: תיאור עסקי התאגיד - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה	
76	15. הון אנושי
77	16. מימון
79	17. מיסוי
80	18. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה
80	19. הליכים משפטיים
80	20. יעדים ואסטרטגיה
81	21. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים
81	22. דיון בגורמי סיכון

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2022

חלק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

איסתא בע"מ ("החברה"; וביחד עם החברות המוחזקות על ידה: "הקבוצה") מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, כאשר הנתונים המופיעים בפרק זה נכונים ליום הדוח או למועד הסמוך לאישור הדוח, אלא אם נאמר אחרת ("הדוח התקופתי" / "הדוח" ו- "מועד הדוח", בהתאמה).

מהותיות המידע הכלול בדוח זה, נבחנה מנקודת ראותה של החברה, כאשר בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף כדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

הגדרות

בדוח תקופתי זה תהינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשרם של הדברים:

-	"אוחנה גרופ"	-	אוחנה גרופ ד.ש. 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ;
-	"אופן סלע איסתא"	-	אופן סלע איסתא בע"מ (מוחזקת בשיעור של 50% ע"י איסתא נכסים);
-	"אורטל תיירות ונופש"	-	אורטל תיירות ונופש בע"מ;
-	"איסתא ישראל"	-	איסתא ישראל בע"מ;
-	"איסתא מימון"	-	איסתא ליינס מימון ואחזקות בע"מ;
-	"איסתא מלונות"	-	איסתא מלונות בע"מ;
-	"איסתא מלונות עולמי"	-	איסתא מלונות עולמי בע"מ;
-	"איסתא נכסים"	-	איסתא נכסים בע"מ;
-	"איסתא לוגיסטיקה"	-	איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ;
-	"סלע-איסתא"	-	סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ (מוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה (בשרשור) וסלע בינוי בע"מ (לשעבר: סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ) ("סלע בינוי");
-	"סלע נדל"ן בינלאומי"	-	סלע נדל"ן בינלאומי בע"מ (מוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה (בשרשור) וסלע בינוי);
-	"איסתא ספורט"	-	איסתא ספורט בע"מ;
-	"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
-	"הדוח התקופתי לשנת 2021"	-	דוח מתקן לדוח התקופתי לשנת 2021 אשר פורסם ביום 10.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-005628) ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה;
-	"הדוח התקופתי לשנת 2020"	-	הדוח השנתי לשנת 2020 אשר פורסם ביום 31.3.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-053367) ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה;
-	"היסתור"	-	היסתור-אלטיב בע"מ;
-	הסכם שכירות מסוג Triple Net	-	הסכם מסוג זה מחייב את השוכרת לשלם בנוסף לדמי השכירות, את כל הוצאות הנכס (למעט מעטפת המבנה) אשר בדרך כלל משולמות על ידי בעלי הזכויות בו, כגון מיסים ואגרות;
-	"השטיח המעופף"	-	השטיח המעופף בע"מ;
-	"וואלה טורס"	-	וואלה טורס בע"מ;
-	"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
-	"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1. החברה התאגדה ביום 21.12.1989 כחברה פרטית בשם איסתא ליינס חברת הנסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ. בחודש מאי 1996, נרשמו מניותיה של החברה לראשונה למסחר בבורסה והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. נכון למועד הדוח, מניית החברה נכללת במדד ת"א-90. נכון למועד פרסום הדוח בעל השליטה בחברה הינו מר אחישי גל, המחזיק בכ- 30% מזכויות ההצבעה בחברה. ביום 11.1.2023 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - איסתא בע"מ.

1.2. הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים:

- א. **תחום התיירות** - פעילות בתחום התיירות כסוכנות נסיעות, בעיקר קמעונאית, תחת מגוון מותגים, מוצרים וערוצי הפצה ובכל סגמנטי התיירות: חופשות בארץ ובחו"ל, תיירות עסקית, תיירות נכנסת והפקות. הפעילות מבוצעת באמצעות סניפים וסוכנויות הפרוסים בכל רחבי הארץ, מרכז הזמנות טלפוני ומספר אתרי אינטרנט.
- ב. **תחום הנכסים** - פעילות בתחום הנכסים במספר מגזרי פעילות הכוללים ייזום למגורים (בעיקר פרויקטי מחיר למשתכן/מופחת/מטרה), השכרה של נדל"ן מניב וכן ייזום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה בתחומי התעשייה ולוגיסטיקה, מלונאות (בארץ ובחו"ל) משרדים ומרכזי מסחר שכונתיים.

1.3. תמצית נתונים - תחום הנכסים:

(א) להלן תמצית נתוני נכסי החברה המניבים הפעילים (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים) ליום 31.12.2022:

מגזר	שווי (אלפי ש"ח)	NOI בשנת 2022 (אלפי ש"ח)	LTV	שיעור היוון
תעסוקה	257,157	20,742	52%	5.7%-8.5%
לוגיסטיקה	225,130	13,799	72%	6%-7%
מלונאות בארץ	236,093	16,945	61%	6.25%-8.5%
מלונאות בחו"ל	357,046	17,124	40%	6.25%-7%
סה"כ	1,075,425	68,611	54%	

(*) "דוחות מאוחדים מורחבים" משמע דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה תוך ביצוע התאמות לפיהן השקעות בתאגידים מוחזקים המוצגים על בסיס שווי מאזני, מוצגים על פי חלקה היחסי של החברה. הנתונים בטבלה כוללים שני נכסים הנמדדים בעלות מופחתת (מלון ברודוס ומעונות נתניה).
 (**) לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון והיקפם, ראו סעיף 16.2 להלן.

(ב) להלן תמצית נתוני נכסי החברה המניבים בהקמה (על בסיס דוחות מאוחדים מורחבים) ליום 31.12.2022:

מגזר	שווי (אלפי ש"ח)	NOI צפוי (אלפי ש"ח)	LTV	אומדן יתרת עלויות הקמה (אלפי ש"ח)
תעסוקה	11,136	1,500-2,000	-	4,375
לוגיסטיקה	666,661	90,000-92,000	46%	717,274
מלונאות בארץ	21,572	6,000-7,000	109%	83,735
מלונאות בחו"ל	187,879	25,000-26,000	38%	116,211
מרכזים מסחריים	187,999	25,000-26,000	**	41,123
סה"כ	1,075,247	147,500-153,000	38%	962,717

(*) "דוחות מאוחדים מורחבים" משמע דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה תוך ביצוע התאמות לפיהן השקעות בתאגידים מוחזקים המוצגים על בסיס שווי מאזני, מוצגים על פי חלקה היחסי של החברה. ה-NOI הצפוי משקף NOI שנתי בהנחת תפוסה מלאה לאחר השלמת ההקמה ובהתבסס בין היתר על דמי שכירות חזויים בהתאם לסביבת המחירים הנוכחית ותוכניות העסקיות של החברה. הנתונים בטבלה כוללים את אומדן יתרת סך עלויות ההקמה, כאשר חלק ההון העצמי הנדרש הוא כ-10%-15%. ה-NOI הצפוי ואומדן יתרת עלויות ההקמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה כמפורט בסעיף 22 להלן.
 (**) היות וקיימים נכסי מרכזים מסחריים הנכללים במסגרת המימון הכולל אשר הועמד לכל אחד מפרויקטי המגורים אליהם הם צמודים, לא ניתן בשלב זה לחשב באופן מהימן את שיעור ה-LTV ביחס למרכזים המסחריים.
 (***) לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון והיקפם, ראו סעיף 16.2 להלן.

(ג) להלן תמצית נתוני פרויקטי החברה בתחום המגורים ליום 31.12.2022 (חלק החברה הבת איסתא נכסים*):

פרויקט	יח"ד לשיווק	יח"ד שוק חופשי	רווח לפני מס שטרם הוכר (אלפי ש"ח)
מחיר למשתכן \ מחיר מטרה מופחת \ מחיר מטרה	1,528	461	243,259
התחדשות עירונית	372	ל"ר	136,761
סה"כ	1,900	461	380,020

(*) באמצעות החזקה בסלע-איסתא ובאוחנה גרופ המוחזקות על ידה בשיעור של 50%.



להלן תיאור תחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

2.1. **תחום התיירות**

הקבוצה פועלת בתחום התיירות תחת מגוון רחב של פעילויות, מותגים וערוצי הפצה, תוך פעילות מתמדת להגדלת ערוצי ההפצה, ובבעלותה רשת הנסיעות הקמעונאית הגדולה בישראל וכן פעילות סיטונאית לארגון מוצרי תיירות וחבילות נופש.

החברה פועלת במגוון רחב של פעילויות תיירות בינהן תיירות פנאי, תיירות נכנסת (תחת החברות מבט ו-כנס), תיירות עסקית (בעיקר באמצעות חברת הבת היסתור תחת המותג American Express Global Business Travel), תיירות ספורט (תחת המותג "איסתא ספורט"), הפקות כנסים ואירועים ועוד. כמו כן החברה פועלת להגדיל באופן מתמיד את ערוצי ההפצה שלה זאת באמצעות שיתופי פעולה בתחומי תיירות נוספים וכן באמצעות שיתופי פעולה אסטרטגיים כגון לאסט-מינט העולמית, הבנק הבינלאומי הראשון ועוד. לתיאור פעילות החברה בתחום התיירות ראו סעיף 7 להלן.

2.2. **תחומי הנדל"ן להשקעה**

בתחומי הנדל"ן להשקעה פועלת החברה בתחומים הבאים - (א) מרכזי מסחר שכונתיים, (ב) מרכזי תעשייה ולוגיסטיקה, (ג) מלונאות בישראל, (ד) מלונאות בחו"ל, ו- (ה) תעסוקה ואחר. פעילות החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה מתבצעת בעיקר באמצעות חברת הבת איסתא נכסים (בה מחזיקה החברה במישרין בכ- 90.1% מהונה המונפק) לרבות תאגידים המוחזקים על ידה.

לתיאור פעילות החברה בתחומי הנדל"ן להשקעה ראו סעיפים 8 עד 13 להלן.

2.3. **תחום ייזום נדל"ן למגורים**

תחום פעילות זה כולל פעילות של רכישה, ייזום, ניהול ובניה של פרויקטים למגורים בעיקר במסגרת תכניות "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" ו- "מחיר מופחת" באמצעות החברה הנכדה סלע-איסתא המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברת איסתא נכסים. כמו כן, לאיסתא נכסים פעילות בפרויקטי התחדשות עירונית באמצעות החברות הנכדות אוחנה גרופ וסלע-איסתא. לתיאור פעילות החברה בתחום ייזום נדל"ן למגורים ראו סעיף 14 להלן.

2.4. **סינרגיה בין תחומי הפעילות של הקבוצה**

החברה מיישמת, ככל הניתן, אסטרטגיה הכוללת סינרגיה בין תחום תיירות הפנאי לבין תחום הנדל"ן באמצעות רכישת בתי מלון ביעדים אסטרטגיים תוך מיקוד באגן היס התיכון, זאת במטרה לייצר נכסים מניבים עם ערך מוסף הכולל בידול וייחודיות לקהל הלקוחות של החברה, וכן שיפור תפוסת הנכס על ידי ריכוז מאמץ שיווקי לאותם מלונות.

כמו כן, בקבוצה קיימת תרומה הדדית בין חלק מתחומי הפעילות, כאשר תחומי פעילות מסוימים מנוהלים בצורה קבוצתית במטרה לייצר יתרון לגודל, לרבות נושאי ניהול, כספים ורכש, וכן בנושא הסכמים לגבי העמלות המשולמות על ידי הספקים, הסיטונאים וחברות התעופה.

3. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

להלן פירוט ההשקעות בהון התאגיד שבוצעו בשנתיים האחרונות וכן כל עסקה מהותית אחרת שנעשתה על ידי בעל ענין בתאגיד במניות התאגיד מחוץ לבורסה:

מועד	נייר הערך	כמות השינוי (ע.נ.)	מהות השינוי	מחיר למניה	תמורה כוללת
ינואר 2022	מניות רגילות וכתבי אופציה לא סחירים	1,325,968 מניות ו- 662,984 כתבי אופציה	הצעה פרטית לגופים מוסדיים*	90.5 ש"ח	כ- 120,000 אלפי ש"ח וכן כ- 73,000 אלפי ש"ח נוספים בהנחת מימוש כל כתבי האופציה
ינואר 2023	מניות רגילות	1,379,312	הצעה פרטית למשקיעים מסווגים**	87 ש"ח	כ- 120,000 אלפי ש"ח
ינואר 2023	מניות רגילות	114,943	הצעה פרטית למר אחישי גל***	87 ש"ח	כ- 10,000 אלפי ש"ח

* לפרטים נוספים בדבר ההצעה הפרטית ראו דיווח מיידי מיום 9.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-004441) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

** לפרטים נוספים בדבר ההצעה הפרטית ראו דיווח מיידי מיום 23.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-010452) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

*** לפרטים נוספים בדבר ההצעה הפרטית ראו דיווח מיידי מיום 23.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-010467) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי ביום 6.11.2022 התקשרה איסתא נכסים במזכר הבנות לא מחייב עם משקיע צפון אמריקני ("המשקיע") לשם קידום אפשרות השקעת סך של בין כ- 50 מיליון ש"ח לכ- 80 מיליון ש"ח על ידי המשקיע באיסתא נכסים, לפי שווי חברה לאיסתא נכסים של 1.57 מיליארד ש"ח, לפני הכסף בדילול מלא, וזאת בכפוף בין היתר להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון המשקיע ולהתקשרות בהסכמים מחייבים.¹

יובהר כי נכון למועד זה, אין כל וודאות כי ייחתמו ההסכמים המחייבים ו/או ביחס לתנאי העסקה אשר ייכללו במסגרת ההסכמים המחייבים (לרבות גובה ההשקעה ו/או שוויה של איסתא נכסים) ו/או להשלמת העסקה, היה וייחתמו ההסכמים המחייבים, והאמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד, וכפוף בין היתר להשלמת בדיקת הנאותות הנ"ל והגעה לנוסח מוסכם מההסכמים המחייבים.

4. חלוקת דיבידנדים

ביום 26.3.2018, החליט דירקטוריון החברה כי החל ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה תהא כדלקמן:

החברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור שלא יפחת מ- 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בניטרול רווחי/הפסדי שיערוך ובניטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות), בכפוף לכל דין ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן בכפוף למגבלות והתניות פיננסיות שנקבעו ו/או יקבעו מעת לעת בהסכמי מימון.

ההחלטה על חלוקת דיבידנד, כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה, ובהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון.

יובהר, כי אימוץ מדיניות חלוקת הדיבידנד אינה מהווה התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכל חלוקה כאמור תידון בנפרד בדירקטוריון החברה, אשר רשאי להחליט גם, כי לא יחולק דיבידנד כלל. דירקטוריון החברה רשאי גם לשנות או לבטל את מדיניות חלוקת הדיבידנד, לאשר חלוקות שונות בהיקפן מהמפורט במדיניות ולאשר אף חלוקות שאינן בדרך של דיבידנד במזומן.

בשנתיים האחרונות חילקה החברה דיבידנדים ללא אישור בית משפט, כמפורט להלן:

תאריך הכרזה	תאריך חלוקה	סכום הדיבידנד
30.5.2022	17.6.2022	20,000,000 ש"ח
28.11.2022	27.12.2022	10,000,000 ש"ח

יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על פי הדוח על המצב הכספי נכון ליום 31.12.2022 היא כ- 678 מיליון ש"ח.

¹ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 7.11.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-133831) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5. מידע כספי לגבי תחומי פעילות של הקבוצה

לנתונים כספיים מאוחדים של הקבוצה בחלוקה לתחומי פעילות לשנת 2022 (באלפי ש"ח) ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים.²

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות בקבוצה, הינן כדלקמן:

6.1 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל³

הפעילות הכלכלית בשנת 2022 התאפיינה בהמשך התאוששות ממגפת הקורונה, ובגלל התייקרויות מחירי אנרגיה וסחורות ולהאצה בשיעורי האינפלציה בישראל. ריבית בנק ישראל עלתה במספר העלאות לכ- 4.25% (כולל העלאה נוספת שבוצעה בחודש פברואר 2023).

במהלך שנת 2022, צמח התוצר המקומי גולמי בישראל בכ- 4.3%, לעומת צמיחה של כ- 8.6% בשנת 2021. רמת התוצר במשק המשיכה להיות גבוהה מקו המגמה ארוך הטווח של טרום משבר הקורונה. האינדיקטורים השוטפים המשיכו להעיד על רמת פעילות כלכלית איתנה, אולם חלקם הצביעו על התמתנות בצמיחה ברבעון השלישי. הערכת בנק ישראל לגבי שנת 2023, היא כי מתרבים הסימנים להאטה בכלכלה העולמית וכי אלה עלולים לתת את אותותיהם גם במשק הישראלי. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי צפוי לצמוח בשנת 2023 בכ- 2.8% ובשנת 2024 בכ- 3.5%.

שוק העבודה המשיך להיות הדוק בסביבת תעסוקה מלאה במחצית השנייה של שנת 2022, עם היחלשות מסוימת בסוף השנה שכללה עלייה מתונה בשיעור האבטלה וירידה קלה בשיעור התעסוקה. על פי סקר המגמות של הלמ"ס, נרשמה בסוף התקופה ירידה בציפיות של בתי העסק לעליית מספר המעוסקים אצלם. ירידה משמעותית יותר נרשמה בענפי ההייטק והמלונאות.

שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות ועמדה על רמת שנתית של כ- 5.3% (לפי נתוני דצמבר 2022). יחד עם זאת, שיעור האינפלציה בישראל נמוך משיעורה ברוב המדינות המפותחות. במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, נמצאו הציפיות לאינפלציה לטווחים הקצרים בסביבת הגבול העליון של תחום היעד ולפרקים מעט מעליו. הציפיות לאינפלציה לטווחים ארוכים יותר, המשיכו להיות מעוגנות בתוך תחום היעד. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לשנת 2023 עומדת על כ- 3% ולשנת 2024 על כ- 2%.

בשנת 2022 נרשם עודף בפעילות הממשלה בשיעור של כ- 0.6% תוצר.

בתחום המט"ח, שער החליפין של השקל התאפיין במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 במגמה מעורבת תוך תנודתיות גבוהה יחסית. מחודש אוקטובר ועד אמצע דצמבר, התאפיין שער"ח הנומינלי האפקטיבי ביציבות יחסית אולם יציבות זו שיקפה מגמות מעורבות של התחזקותו של השקל מול הדולר מצד אחד והיחלשותו מול האירו מצד שני. בהסתכלות שנתית, פוחת השקל מול הדולר בכ- 10%, אך מול שער החליפין הנומינלי האפקטיבי נרשם פיחות של כ- 4% בלבד.

בתחילת שנת 2023, החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים במערכת המשפט בישראל. על פי הערכות ופרסומים שונים, השינויים המוצעים (אשר בחלקם עברו בקריאה ראשונה בכנסת), עלולים להוביל, בין היתר, להורדת דירוג האשראי של ישראל, לפגיעה במטבע המקומי, לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי, להוצאת כספים מישראל, לגידול בעלות מקורות הגיוס ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההיי-טק בפרט. נכון

² יצוין בהקשר זה, כי הנתונים הנסקרים על ידי הנהלת הקבוצה אינם כוללים סיווג נפרד בין הוצאות הקבוצה הקבועות לבין ההוצאות המשתנות, וכי מעבר לכך, קיים קושי לביצוע סיווג זה. לפיכך, לא נכללו נתונים בדבר עלויות קבועות ומשתנות.

³ מקורות מידע בסעיף זה:

בנק ישראל – התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2023.
בנק ישראל – דו"ח המדיניות המוניטרית, המחצית השנייה של 2022, ינואר 2023.

למ"ס נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר, לרבעון הרביעי ולשנת 2022.

CBRE Market outlook H1-2022; סקירת שוק המשרדים אינטר ישראל.

⁴ מתבסס על תחזית בנק ישראל עבור הרבעון הרביעי של שנת 2022.

למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך האם וכיצד ישפיעו השינויים הנ"ל על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

6.2 התפרצות מגפות ופגעי טבע

גורמים חיצוניים, כגון פגעי טבע קיצוניים, מגפות וכדומה, עלולים לגרום לפגיעה ברצף פעילותה של החברה. כמו כן, להתפרצות מגפות ואסונות טבע השפעה שלילית על היקפי התיירות באזורי האסון ולפיכך עלולים להיות בעלי השפעה שלילית גם על התוצאות העסקיות של החברה.

לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על פעילות החברה והערכות בקשר לענף התעופה והתיירות העולמי, ראו סעיף 6.1 לעיל וביאור 1 לדוחות הכספיים.

6.3 המצב הביטחוני

המצב הביטחוני בארץ ובעולם מהווה גורם משפיע על פעילות ענף התיירות בכללותו, ובמיוחד על תיירות הפנאי. התרעות לפיגועים ואיומים על ישראלים השוהים בחו"ל, משפיעים על החלטת ישראלים רבים האם לצאת מגבולות הארץ ואם לאו.

6.4 תחרות בענפי התיירות

ענף התיירות מאופיין בתחרות גבוהה, הכוללת תחרות גם מצד ספקי השירות (רשתות בתי המלון וחברות התעופה). ראו לעניין זה פירוט בסעיף 7.7 בתחום התיירות.

6.5 סיכונים מטבע

עיקר הכנסותיה והוצאותיה של החברה הן במטבע חוץ או בהצמדה אליו (בעיקר דולר ארה"ב). לאור כך עליה בשער הדולר משפיעה לטובה על רווחיות החברה. החברה חשופה לעליה בערכו של השקל ביחס לדולר בקשר עם הוצאות השכר השוטפות, הוצאות תפעוליות נוספות הנקובות במטבע שקל, וכן בגין התחייבויות מאזניות, בעיקר בגין התחייבויות לעובדים. ייסוף של השקל ביחס לדולר מגדיל במונחים דולריים את ההוצאות השוטפות של החברה. כמו כן, לעליה חדה וחריגה בשער הדולר עשויה להיות השפעה על הביקושים בענף התיירות שכן מוצרי החברה מתומחרים בעיקר במטבע הדולר.

6.6 הורדת שיעורי העמלה של חברות תעופה

טרם פרוץ משבר הקורונה חלה בענף התיירות מגמה מתמשכת של הורדת עמלות על ידי חברות התעופה אשר ייצבה את שיעור העמלות המשולמות על ידן לשיעור בין 0% ל-5%. בהקשר זה יצויין, כי ביום 29.5.2018 דיווחה אל על נתיבי אוויר לישראל ("אל-על") על מעבר למודל התקשרות חדש עם סוכנים, במסגרתו לא תשולם לסוכנים עמלה כמרכיב קבוע, החל מיום 1.6.2019. להערכת החברה, לאור השינויים בענף ורצונה של אל-על להשיב את אמון הלקוחות והסוכנים, ייתכן, כי בשנים הקרובות ישוב מודל העמלות הקודם. במהלך שנת 2022 לא חלו שינויים עיקריים מהאמור לעיל, יחד עם זאת רוב חברות התעופה הזרות עדיין לא חזרו לתכניות תגמול שנתיות המבוססות על מחזורים ועמידה ביעדים. על אף האמור לעיל, יצויין כי החברה פועלת לניהול מודל תמחור מותאם וקידום מוצרי תיירות נוספים ומוצרים נלווים בעלי רווחיות עודפת אשר עשויים לגשר על הפער שיכול וייווצר במידה ומגמת הורדת העמלות תימשך.

6.7 שוק הדיור בישראל

משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון אמונים על קביעת המדיניות בתחום הנדל"ן למגורים יחד עם רשויות התכנון והבנייה (המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות). למדיניות הנקבעת על ידם השפעה על שוק הנדל"ן ועל הביקוש לדירות, לאור קביעותיהם בעניין היקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים; מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י; קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים; מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד.

בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות, שכן עלייה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לעלייה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן - דבר שעשוי להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תביא לתוצאה ההפוכה). בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור תהליכים בירוקרטיים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תכנית "מחיר מטר" ופרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן". צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדיור לא צלחו בשנתיים האחרונות וזאת

על אף העליות החדות בשיעור הריבית הבסיסית.

שינויים בשיעורי הריבית במשק והשפעת האינפלציה

6.8

לפרטים בדבר שינויים בשיעורי הריבית במשק והשפעת האינפלציה ראו סעיף 1.2.2 לדוח הדירקטוריון.

הערכות החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של הקבוצה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות הינן מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה כמפורט בסעיף 22 להלן.

בהקשר זה ראוי לציין, כי החברה לא אמדה או כימתה את השפעתם של האירועים וההתפתחויות המפורטים לעיל, שכן השפעתם משתנה מעת לעת.

חלק 2 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

7 תחום התיירות

7.1 מידע כללי על תחום התיירות

הקבוצה פועלת בתחום התיירות תחת מגוון רחב של מותגים וערוצי הפצה, ובעלותה רשת הנסיעות הקמעונאית הגדולה בישראל וכן פעילות סיטונאית לארגון מוצרי תיירות וחבילות נופש.

הקבוצה פועלת במגוון רחב של פעילויות תיירות, וביניהן תיירות פנאי, תיירות נכנסת (באמצעות החברות "מבט" ו-"כנס"), תיירות עסקית (בעיקר באמצעות חברת הבת היסתור תחת המותג American Express Global Business Travel), תיירות ספורט (תחת המותג "איסתא ספורט"), הפקות כנסים ואירועים ועוד.

כמו כן, פועלת הקבוצה להגדיל באופן מתמיד את ערוצי ההפצה שלה באמצעות שיתופי פעולה בתחומי תיירות נוספים וכן באמצעות שיתופי פעולה אסטרטגיים כגון פעילות משותפת עם Lastminute העולמית והבנק הבינלאומי הראשון.

בהיבט הקמעונאי, שירותי התיירות נרכשים מספקים שונים הכוללים חברות תעופה, סיטונאי טיסות שכר, סיטונאים של בתי מלון, חברות השכרת רכב, מארגנים של טיולים מאורגנים ונופשונים, חברות שייט וקרואים ועוד ונמכרים באמצעות אתרי האינטרנט, במוקדי הזמנות טלפוניות ובסניפים השונים בפריסה ארצית.

בהיבט הסיטונאי, מנצלת החברה את יתרון הגודל והמותג ורוכשת מוצרי תיירות באופן סיטונאי עבור חברות הקבוצה השונות, במטרה להביא לגידול ברווחיות הכוללת של הקבוצה בתחום התיירות. בשנים האחרונות ישנה מגמה של מכירת פעילויות עסקיות של סוכנויות נסיעות קטנות בבעלות פרטית לרשתות גדולות בעלות ניהול מרכזי, בדומה לזה של החברה, ושל התאגדות משרדי נסיעות קטנים לרשתות במטרה לגבש כוח שיצור יתרונות כלכליים ושיווקיים מול הספקים והלקוחות. מדובר במגמה אשר מוצאת את ביטוייה בפיתוח רשתות של סוכני נסיעות, על חשבון המשרדים הפרטיים. בנוסף, בעקבות יישום מדיניות "השמיים הפתוחים", חברות "לאו קוסט" רבות החלו להפעיל טיסות לארץ ולכך ישנה השפעה ניכרת על תחום הנסיעות העסקיות. משבר הקורונה, אשר השפיע באופן מהותי על הענף ברמה עולמית, הוביל להתחזקותם של ערוצי הפצה דיגטליים ששימשו ענפים רבים במהלך המשבר לקיום מסחר קמעונאי וכן לחיזוק הקשר הישיר בין יצרנים, כגון חברות תעופה ורשתות בתי המלון, ללקוחותיהם. מעבר לכך, למשבר הייתה השפעה ישירה ומשמעותית על פעילות החברה בתחום הנסיעות העסקיות, כאשר במהלך שנת 2022 חלה התאוששות משמעותית בענף התיירות העולמי.

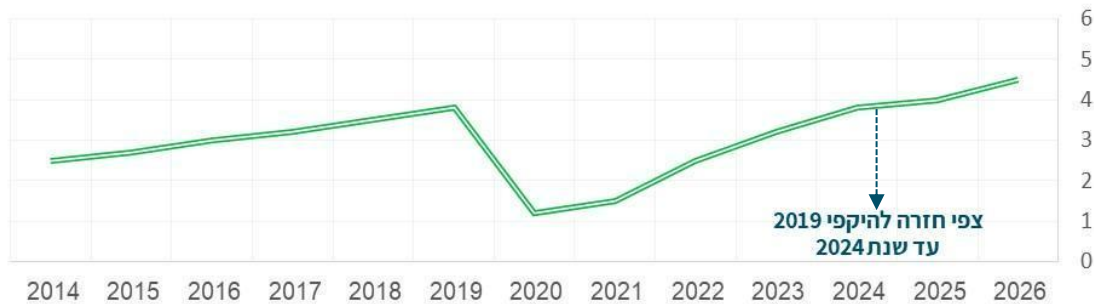
7.1.1 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות:

לפרטים ראו סעיף 18 להלן.

7.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו:

השלכות התפשטות נגיף הקורונה - במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הוסרו באופן הדרגתי מגבלות הקורונה וממועד זה מתקיימת התאוששות עקבית ומשמעותית בענף התעופה והתיירות העולמי. החל מהרבעון השני לשנת 2022, עם ההקלות המשמעותיות בהנחיות ובהגבלות הקורונה בארץ ובעולם, לרבות ביטול חובת בדיקת PCR בכניסה לישראל וחובת עטיית מסכה בטיסות לישראל, עלו באופן משמעותי הביקושים בתחומי התיירות. עם זאת, החברה טרם חזרה להיקפי הפעילות שהיו קיימים סמוך לפרוץ המשבר.

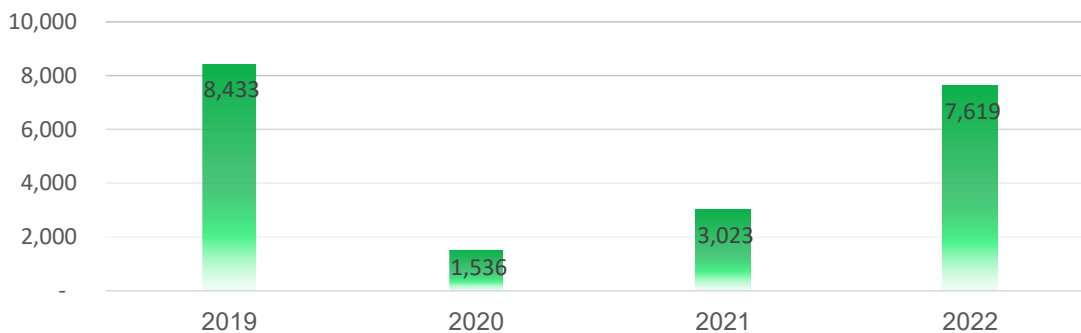
תנועת נוסעים עולמית * (במיליארדים, לשנה)



* על פי דוח ארגון חברות התעופה הבין-לאומי יאט"א מיום 6.12.2022.

כמו כן, לאחר שנתיים של ירידות חדות במספר יציאות הישראלים לחו"ל, בהתאם ללמ"ס, בשנת 2022 חלה התאוששות משמעותית ונרשמו במצטבר כ-7.6 מיליון יציאות של ישראלים לחו"ל (נתון המהווה כ-90% מהנתון המקביל בשנת 2019 - שנה לפני פרוץ מגפת הקורונה):

כמות יוצאים לחו"ל מישראל (באלפים, נתוני למ"ס)



על אף שהיקפי הפעילות בתחום התיירות טרם חזרתו לרמתם טרום משבר הקורונה, תוצאות הפעילות של החברה במגזר התיירות עלו בשנת 2022 מעל לרמתם טרום תקופת הקורונה כאשר מגזר התיירות הציג רווח של כ-32 מיליון ש"ח, לעומת כ-8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, טרום משבר הקורונה⁵. להערכת החברה, תוצאות אלו נבעו ממספר סיבות עיקריות, וביניהן השקעות עבר של החברה בפיתוח העסקי ומיקוד עסקי במוצרי תיירות בעלי רווחיות עודפת (כגון תיירות נכנסת, הפקות, כנסים מוצרי תיירות מורכבים ועוד) יחד עם צעדי ההתייעלות התפעולית שבצעה החברה (כגון הקטנת כמות העובדים והשקעה במערכות מידע). החברה צופה, על בסיס הערכותיה את שוק התיירות למועד הדוח, שיפור מתמשך בהיקפי הפעילות עם המשך צמיחת שוק התיירות העולמי.

יצוין, כי הקבוצה ממשיכה לפעול בהתאם למדיניות ההוצאות שהחלה לנקוט בה בסמוך לאחר פרוץ המשבר, לרבות באמצעות התאמת היקף כח האדם וכמות הסניפים הפעילים להיקף הפעילות.

הערכת החברה בקשר עם היקפי הפעילות מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הידוע להנהלת החברה במועד פרסום הדוח וניסיונה. אין כל וודאות כי ההערכה תתממש, והיא עלולה להיות שונה בפועל, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילותה.

⁵ בהתאם לנתוני הדיווח המגזרי של החברה, לאחר התאמות שבוצעו לנתוני השוואה.

7.1.3 התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו:

7.1.3.1

בתיירות הפנאי קיימת מגמה של מעבר משמעותי לחיפוש והזמנות של שירותי תיירות באמצעות אתרי האינטרנט, ובנוסף נמשכת המגמה של התחזקות ההפצה הישירה של היצרנים, ובעיקרם חברות התעופה ורשתות בתי המלון בישראל, זאת לצד התחזקותם של גופים תיירותיים גדולים ורשתות שיווק של נסיעות לחו"ל. להערכת החברה, מגמה זו צפויה להימשך. במהלך שנת 2022 החברה חזרה לפעילות בהיקפים משמעותיים תוך שיפור של יכולותיה הטכנולוגיות על מנת להציע ללקוחותיה מענה בערוצי ההפצה השונים ותוך שמירה על אטרקטיביות במחירים אל מול השחקנים הבינלאומיים.

7.1.3.2

האינטרנט הינו ערוץ שיווק והזמנות המשמעותי בענף התיירות בישראל. לכל החברות הגדולות קיים אתר אינטרנט כערוץ שיווק והזמנות ללקוחותיהם. בשנים האחרונות התחזקו אתרים בעברית של חברות בינלאומיות גדולות ובראשן "Booking". במקביל התפתח ערוץ הפצה אינטרנטי חדש שהינו אגרגטור, המציג מחירי טיסות ו/או מלונות ומשווה בין סוכני נסיעות ו/או חברות תעופה. ערוץ זה גדל בשיעורי צמיחה משמעותיים בשנים האחרונות בהובלת המותג "Skyscanner". כחלק ממדיניות החברה להיות המובילה בשוק, בכל הקשור לתחום האינטרנט בתיירות, שמה לה החברה למטרה להמשיך ולקדם את נושא ההזמנות הישירות באתר ומשקיעה באופן קבוע ורצוף בפיתוח ערוץ זה. החברה פיתחה כלים המאפשרים לה להטמיע תוצאות המתקבלות מאתר Booking בערוצי ההפצה השונים. בנוסף, במהלך שנת 2020 הקימה החברה חברת בת חדשה בשם סטאר נקסט יחד עם ענק התיירות האירופאי Lastminute.com, אשר מטרתה להתחרות בסוכנויות האונליין במכירת כרטיסי טיסה דרך אגרגטורים כגון Skyscanner וקייאק ובאופן ישיר, והחלה לפעול תחת המותג של lastminute ולמכור ללקוחות. יצוין כי לסטאר נקסט קיים הסכם שיתוף פעולה אסטרטגי עם קבוצת "ידיעות אחרונות", הכולל פרסום של המותג lastminute בנכסי המדיה של קבוצת "ידיעות אחרונות" וכחלק מכך, הענקת אופציות לקבוצת "ידיעות אחרונות" הניתנות למימוש לעד 20% מהונה המונפק של סטאר נקסט בכפוף בין היתר לעמידה בהיקפי הכנסות מינימליים ובמחירי מימוש מוסכמים.

הערכת החברה בקשר עם המשך המגמה למעבר משמעותי להזמנות של שירותי תיירות באתרי האינטרנט, להתחזקות ההפצה הישירה של יצרנים ולהתחזקותם של גופים תיירותיים גדולים מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת, בין היתר, על המידע הידוע להנהלת החברה במועד פרסום הדוח וניסיונה. אין כל וודאות כי ההערכה תתממש, והיא עלולה להיות שונה בפועל, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

7.1.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות:

טכנולוגיה היא מרכיב משמעותי בפעילות העסקית של החברה ומנוף להשגת היעדים האסטרטגיים שלה. החברה נשענת על מערך המחשוב שלה למטרות ניהול, שיווק ומכירות, מעקב ובקרה. התפתחות מערך זה משפיעה באופן מהותי על ביצועי החברה. לאור חשיבות מערך המחשוב, מבצעת החברה באופן שוטף חידוש וריענון של תשתיות חומרה, תקשורת ותוכנה, אשר משפיעים לטובה על יציבות מערך המחשוב ותורמים להתייעלות תפעולית.

בשנת 2022, המשיכה החברה להתקדם ולהטמיע מערכות חדשות שיאפשרו להציע, במגוון ערוצי הפצה, מוצרים המיועדים להתחרות הן באטרקטיביות של ההיצע והן במחיר, תוך מתן דגש על שיפור היעילות של סוכן המכירות והנגשת מוצרי החברה באתרי המסחר האינטרנטיים.

7.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם:

להלן גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות: (א) פריסה גיאוגרפית רחבה (נכון למועד הדוח, לקבוצה כ- 16 סניפים מעבר לסניפים הנמצאים אצל לקוחות עסקיים מסויימים; (ב) מרכז הזמנות טלפוני למתן מענה ולמכירת שירותים; (ג) אתרי אינטרנט למתן מידע, שיווק חבילות ומוצרים ולביצוע ישיר של הזמנות; (ד) כח הקניה המצרפי של הקבוצה מול הספקים השונים מאפשר לה ליהנות מהסכמי עמלות ומחירים טובים יותר; (ה) חידושים ושיפורים טכנולוגיים להעלאת איכות השירותים המוענקים לקהל הרחב; (ו) שירות מקצועי ומהירות תגובה; (ז) סטנדרטים גבוהים של אבטחת מידע, ציות ומשטר תאגידי אשר מקנה לחברה יתרון במכרזים ובהפצה ללקוחות מוסדיים / גדולים; (ח) יכולת לספק פתרון גלובאלי לניהול נסיעות עסקיות של חברות בינלאומיות שלהן צרכים לקבלת שירות במספר אזורים גיאוגרפיים (בעיקר ארה"ב ואירופה).

7.1.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות:

לפרטים ראו סעיף 7.12 להלן.

7.1.7 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם :

שוק שירותי התיירות מאופיין בחסמי כניסה ויציאה רגולטוריים נמוכים יחסית. עם זאת, קיימים מספר חסמי כניסה כמפורט להלן:

7.1.7.1 ערביות - לפעילות כסוכנות נסיעות נדרשת הפקדה של מספר ערבויות הכוללות, בין היתר, ערבויות לטובת יאט"א (ראו סעיף 18.4 להלן) וערבויות אחרות.

7.1.7.2 תשתית מחשוב מתקדמת - הואיל ועיקר העבודה בתחום סוכנות הנסיעות מתבצע מול ספקים שונים וחברות התעופה, נדרשת הקמת תשתית מחשוב להתממשקות לחברות התעופה ולספקי התיירות השונים. כמו כן, נדרש שימוש מירבי בתכנת ניהול תיקי הלקוחות והשקעה באתרי אינטרנט לשיווק ומכירה ללקוחות.

7.1.7.3 איתנות החברה - נדרשת איתנות לשם שמירה על יציבות, בעיקר בעיתות משבר כדוגמת משבר הקורונה, מבחינת ההון האנושי, יכולת תזרימית ושמירה על המוניטין מול הלקוחות והספקים.

7.1.7.4 עמידה בסטנדרטים רגולטוריים בינלאומיים - נדרשת יכולת עמידה בסטנדרטים רגולטוריים בינלאומיים, בעיקר בתחום אבטחת המידע, לצורך ייצוג גופים בינלאומיים דוגמת Amex GBT.

7.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו :

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 7.7 לפרק א' זה.

7.2 מוצרים ושירותים

המוצרים והשירותים העיקריים שמספקת הקבוצה בתחום התיירות נחלקים לכמה סוגים כמפורט להלן:

7.2.1 שיווק ומכירה של כרטיסי טיסה - הן בטיסות סדירות שהחברה רוכשת מחברות תעופה והן בטיסות

שכר/ Low Cost, לרבות באמצעות חכירת מטוס או מושבים במטוס מחברת תעופה שאינה החברה המפעילה קווים סדירים או ממארגן טיסות שכר אחר. יצוין כי החברה הטמיעה במהלך שנת 2020 מערכות המאפשרות לשלב בין כרטיסי טיסה מסוגים שונים (טיסות סדירות, שכר ו- Low Cost) בכלל ערוצי המכירה לרבות באמצעות הטמעת NDC - פרוטוקול המאפשר רכישת כרטיסים בתמחור ייחודי ישירות מחברות התעופה.

7.2.2 חבילות, טיולים מאורגנים, שירותי קרקע ועוד - (א) חבילות נופש - חבילת נופש הינה עסקה המציעה ללקוח

במחיר כולל חבילה הכוללת כרטיס טיסה ליעד מסוים לפרק זמן מוגדר מראש ושירותי קרקע שונים כגון מספר קבוע של לינות בבית מלון ביעדי נופש (עם או בלי ארוחות), השכרת רכב, הסעות מנמל התעופה בחו"ל ואליו וכיו"ב. במקרים רבים מחיר העסקה זול מעלות רכישתם בנפרד של האלמנטים הכלולים בה על ידי הנוסע עצמו; (ב) חבילות אחרות - מעבר לחבילות נופש, מתמחה הקבוצה בשיווק חבילות נוספות, כגון חבילות עיר, סקי, גלישה, ספורט ומופעים, חלקן בייצור עצמי וחלקן נרכשות מספקים אחרים; (ג) טיולים מאורגנים ומוצרים בתחום השייט והקרואזים - המאורגנים על ידי איסתא ישראל או הנרכשים מספקים אחרים; ו- (ד) שירותי קרקע אחרים - בעיקר מקומות לינה בבתי מלון, תחבורה יבשתית משדה התעופה אל בית המלון וממנו, השכרת רכב, נסיעה ברכבות, סיורים ושירותים נוספים.

7.2.3 שירותי תיירות פנים - שיווק ומכירה של בתי מלון בישראל, טיסות פנים וחבילות נופש לקהל הרחב בישראל

ליחידים (ע"י איסתא ישראל, וואלה טורס וגוליבר) ולקבוצות/ארגונים/השוק המוסדי (ע"י אורטל תיירות ונופש).

7.2.4 שירותי תיירות נכנסת - באמצעות החברות "מבט" ו- "כנס תיירות" אשר פועלות בעיקר מול המגזר היהודי

מחוץ לגבולות.

7.2.5 שירותי תיירות עסקית - פעילות הקבוצה בתחום התיירות העסקית מבוצעת באמצעות חברת היסתור,

המתמחה בשוק התיירות העסקית ומייצגת בישראל את חברת הנסיעות American Express Global Business Travel (שהיא למיטב ידיעת החברה, חברת הנסיעות הגדולה בעולם), מאז אוקטובר 1997.

הזיכיון של היסתור מאפשר לה נגישות למאגרי מידע של אמריקן אקספרס, בכל הנוגע לשירותי קרקע בעולם. מכוח הזיכיון פועלת היסתור תחת המותג "אמריקן אקספרס" ותחת שם זה מופעלים סניפיה. תחום התיירות העסקית מופנה בעיקרו למכירת שירותי תיירות לחברות עסקיות גלובאליות שונות הפועלות בישראל.

7.2.7 **הפקות/כנסים** - איסתא ספורט, אורטל ואיסתא ישראל מארגנות כנסים, הפקות ותיירות תמריץ לקבוצות.7.2.8 **שירותים נוספים** - לרבות הנפקת תעודות סטודנט, סיוע ושירות ללקוחות ברכישת פוליסות ביטוח נסיעות, שירות אבדן מזוודות, השגת אשרות כניסה (ויזות) ועוד.**7.3 פילוח הכנסות רווחיות מוצרים ושירותים**

המוצרים והשירותים שהחברה מספקת בתיירות הפנאי נחלקים לשתי קבוצות עיקריות. להלן תיאור תמציתי של צורת הרישום של העסקאות השונות בדוחותיה הכספיים של החברה:

7.3.1 **הכנסות מעמלות** - פעילות כסוכנות נסיעות קמעונאית אשר מהותה מכר של שירותי תיירות שונים הנרכשים מספקים – בעיקר, חברות תעופה, סיטונאים של בתי מלון, חברות השכרת רכב, מארגנים סיטונאיים של טיולים מאורגנים וחבילות, ספקי שייט ומבטחי בריאות ומטען לנוסעים לחו"ל, כאשר ההכנסה במסגרת פעילות זו נקבעת בדרך של עמלות בשיעורים מוסכמים מהמוצר הנמכר. סוכן הנסיעות מוכר את המוצר ללקוחותיו במחיר שנקבע ע"י הספק ("מחיר ברוטו") והספק משלם את העמלות לסוכן (או שהסוכן זכאי לקזוז) מהסכום ברוטו.

שיעור העמלות שונה ממוצר למוצר וכן מספק לספק אף באותו תחום. העמלות השוטפות נעות ברובן בין 5% ל- 11% ממחיר השירות ללקוח, והן מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה כ"הכנסות מעמלות". יצוין, כי כאמור בסעיף 6.6 לעיל, בשנים האחרונות קיימת מגמה להפחתת שיעורי העמלות על ידי חברות התעופה והספקים האחרים בתחום התיירות היוצאת ותיירות הפנים, כאשר דרכי הקבוצה להתמודדות עם מגמה זו הינה באמצעות:

א. תוספת (mark-up) למחיר שנקבע ע"י הספק.

ב. מכירת שירותים נלווים למוצר העיקרי (השכרת רכב, ביטוחים וכו').

ג. הרחבת המאמצים בהגדלת היקף שירותי התיירות שהקבוצה מעניקה ללקוחותיה. שירותים אלו כוללים, בין היתר, מוצרי תיירות דינאמיים (חבילות תיירות שהקבוצה מחברת בעצמה עבור לקוחותיה), הפקות כנסים ואירועים, תיירות קבוצות ותיירות עסקית כאשר ככלל פעילות זו מאופינת בשיעורי רווחיות גבוהים יותר מהפעילות הקמעונאית.

7.3.2 **הכנסות ממכירות ושירותים מתיירות** – הקבוצה עוסקת בארגון ומכירה של מוצרי תיירות הנרכשים מספקיה במחיר קבוע ולא כנגד עמלה ("מחיר נטו"). במסגרת מוצרים אלו נכללים מוצרי תיירות דינאמיים (כגון חבילות נופש שהקבוצה מרכיבה בעצמה עבור לקוחותיה), טיסות שכר וכרטיסי טיסה בטיסות סדירות. במסגרת עסקאות במחירי נטו נכללות גם ההכנסות מחבילות על בסיס טיסות השכר שמופעלות על ידי החברה (חבילות עיר, נופשונים וחבילות ספורט ומופעים), שירותי תיירות פנים וקבוצות מרכיב שירותי הקרקע בטיולים המאורגנים על ידי החברה, שירותי ויזות והכנסות אחרות (בעיקר דמי רישום, תמריצים מחברות תעופה והכנסות מתעודות סטודנט). הכנסות אלו מוצגות בדוחותיה הכספיים של החברה כ"הכנסות ממכירות ושירותים", ועלותן מוצגת כ"עלות המכירות והשירותים".

להלן תאור ההכנסות בתחום התיירות בחלוקה למוצרים ולשירותים לשנת 2022 (באלפי ₪)

קבוצת מוצר	מוצר	הכנסות	שיעור מסך הכנסות מתיירות של התאגיד בשנת הדוח
הכנסות מעמלות	הכנסות מעמלות	135,545	42%
מכירות ושירותים	הכנסות מטיסות	42,642	13%
מכירות ושירותים	הכנסות מחבילות ומאורגנים	144,788	44%
מכירות ושירותים	הכנסות אחרות	2,193	1%
סה"כ הכנסות מתיירות		325,168	100%

יצוין כי מרבית הפעילות של הקבוצה הינה קמעונאית כאשר בבחינת מחזורי פעילות נאמדת פעילות הקמעונאות בכ-85%.

הקבוצה מעניקה שירותיה לנוסעים הנמנים הן על משקי הבית והן על המגזר העסקי. מוצרי התיירות של הקבוצה נמכרים באמצעות סוכני נסיעות ומשווקים לחברות ויחידים.

ביחס למגזר העסקי, לקוחותיה הקבוצה מאופיינים בדרישותיהם לרמת שירות גבוהה, זמינות גבוהה ומציאת פתרונות יצירתיים לטיסות מורכבות, בהן טיסות המשך רבות במחיר מינימלי. הלקוחות העסקיים, אשר לרוב הינם חברות גלובאליות, מאופיינים בעיקר לפי היקף הפעילות, ובהתאם לכך נקבע אופי העבודה, התנאים המסחריים בפעילות עמם וצורת ההתקשרות עם הספקים השונים. הלקוחות העסקיים מורכבים מחברות היי טק, בנקים, חברות רגילות וחברות ממשלתיות.

נכון לשנת הדוח, אין לקבוצה לקוח אשר מחזור ההכנסות ממנו או המכירות באמצעותו מסתכם ב- 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות המאוחדים. להערכת החברה, אין לה תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

החברה מזהה כי ניתן לפלח את לקוחותיה לפי שיוכס הסקטוריאלי. להלן, בקרוב, הרכב הכנסות הקבוצה (על בסיס דוח מאוחד מורחב) לפי פילוח זה:

קבוצת מוצר	שיעור מסך הכנסות מתיירות של התאגיד בשנת הדוח
הכנסות מלקוחות פרטיים מזדמנים	88%
הכנסות מלקוחות עסקיים וממשלתיים	12%
סה"כ	100%

(*) "דוחות מאוחדים מורחבים" משמע דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה תוך ביצוע התאמות לפיהן השקעות בתאגידים מוחזקים המוצגים על בסיס שווי מאזני מוצגים על פי חלקה היחסי של החברה.

7.5 **שיווק והפצה**

לקבוצה ערוצי שיווק והפצה רבים ורחבים למוצריה, שעיקרם מפורט להלן:

(א) **מוקדי שירות טלפוני** - החברה משווקת את שירותיה באמצעות מרכז הזמנות טלפוני תחת השמות המסחריים "איסתא ישיר", "וואלה טורס". בשיטת השיווק הטלפוני מתבצעות מכירות של כל שירותי תיירות הפנאי לרבות טיסות סדירות, טיסות שכר, נופשונים וחבילות תיור, חבילות אחרות וטיולים מאורגנים, קרוזים וחבילות שייט, שחלקם מיוצרים על ידי החברה וחלקם נרכשים מסיטונאי השכר והתיירות בארץ.

(ב) **אתרי אינטרנט** - מערך הדיגיטל של הקבוצה כולל מספר מותגים בתחום התיירות, פנאי ונופש, הפונים לקהלי יעד ופלחי שוק שונים. אתרי הקבוצה המרכזיים הינם אתר איסתא ישראל www.issta.co.il, אתר חברת וואלה טורס www.wallatours.co.il, אתר חברת גוליבר www.gulliver.co.il, אתר ייעודי ללקוחות העסקיים אמריקן אקספרס www.gbtil.co.il, אתר ייעודי ללקוחות מועדון הנאמנות של הבנק הבינלאומי ואתר חברת סטאר נקסט www.lastminute.co.il.

(ג) **מוביל ורשתות חברתיות** - החברה מפרסמת את השירותים השונים המוצעים על ידה בתחום תיירות הפנאי בדרכי פרסום שונות הכוללות: פרסום באינטרנט, בעיתונות היומית, ברדיו, חסויות או קמפיינים בטלוויזיה, שילוט חוצות, הכנת דיוורים אלקטרוניים ללקוחות וברשתות החברתיות YouTube, אינסטגרם ו-Facebook, באמצעות המייל, פרסום באתר, שיתופי פעולה וכיו"ב. כמו כן, החברה משגרת ניוזלטר ייעודי עם הצעות מכר ללקוחות שביקשו זאת.

(ד) **סניפים בפריסה ארצית** - לחברה 16 סניפים ברחבי הארץ אשר באמצעותם משווקת החברה ומוכרת את שירותי תיירות הפנאי שלה. בתחום התיירות העסקית, הקשר עם הלקוח בנוי ברובו על קשר ישיר בין הלקוח לבין סוכן הנסיעות. שיטת השיווק וההפצה של שירותי החברה בתיירות העסקית מתבצעת ברמה האישית המקומית. כל מנהל סניף מתפקד כאיש השיווק באזורו ותפקידו, בין השאר, לגייס לקוחות חדשים עבור משרדו. בנוסף, להיסתור מנהלת מכירות שבאחריותה הבאת לקוחות חדשים לחברה אשר מחולקים בין הסניפים.

היקף מכירות הקבוצה באמצעות האינטרנט נמצא במגמה עולה, זאת כחלק מההתייעלות התפעולית שהקבוצה מיישמת כאמור. בשנת 2022 היקף המכירות באמצעות האינטרנט הסתכם לכ- 35% מסך המכירות, זאת לעומת כ- 17% בשנת 2019.

צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התיירות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם בכ- 25 מיליון ש"ח, וליום 21 במרץ 2023 בכ- 55 מיליון ש"ח. צבר ההזמנות בתחום התיירות מתפלג כדלהלן (באלפי ש"ח):

צבר הזמנות ליום 21.3.23	צבר הזמנות ליום 31.12.22	
		<u>רבעון ראשון 2023</u>
5,303	13,862	הכנסות ממכירות ושירותים
1,555	4,955	הכנסות מעמלות
		<u>רבעון שני 2023</u>
23,434	1,211	הכנסות ממכירות ושירותים
8,014	2,073	הכנסות מעמלות
		<u>רבעון שלישי 2023</u>
9,109	611	הכנסות ממכירות ושירותים
5,300	1,208	הכנסות מעמלות
		<u>רבעון רביעי 2023</u>
2,387	845	הכנסות ממכירות ושירותים
232	35	הכנסות מעמלות
55,333	24,800	סה"כ הזמנות

***הנתונים בטבלה לעיל משקפים את חלק החברה בהתאם לשיעור אחזקתה בחברות התיירות ומוצגים לאחר התאמה משוערת שבוצעה לנתונים התפעוליים, על מנת להציגם בהתאם לכללי החשבונאות, כהכנסות ממכירות ושירותים וכהכנסות מעמלות. יצוין כי צבר ההזמנות של הקבוצה בתחום התיירות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם בכ-3.4 מיליון ש"ח (החברה ביצעה הצגה מחדש למספרי ההשוואה ביחס למספרים שהוצגו בדוח התקופתי הקודם).**

7.7 תחרות

תחום התיירות מאופיין כתחום תחרותי, בו נוטלים חלק גורמים רבים בשוק. תחרות זו נובעת בשל העובדה שענף התיירות, בשנים האחרונות, הפך לשוק עם תחרות גלובלית הכוללת שחקנים בינלאומיים עם משאבים משמעותיים וכן לאור מגמת הכניסה לשוק מצד הספקים המובילים אשר שואפים למכור בעצמם מוצרי תיירות שלא באמצעות סוכנים (חברות התעופה/רשתות בתי המלון). בשנים האחרונות מתגבשת עלייה בסף הכניסה לתיירות הפנאי בשל התחזקות הגופים התיירותיים הגדולים ומעבר לרכישות באינטרנט שמחייב השקעות גדולות בטכנולוגיה ושיווק. הסוכנים הקטנים נעלמים מהשוק, ונשארות החברות הגדולות או חברות קטנות המתמחות בנישות.

בכל אחד מהשירותים שמציעה החברה בתחום תיירות הפנאי קיימת פעילות ענפה של גורמים נוספים:

7.7.1 **תיירות קמעונאית** - עובר לפרוץ משבר הקורונה, פעלו בישראל כ- 400 סוכנויות נסיעות אשר חלקן נסגרו במהלך השנים 2020 ו- 2021. השירותים והמוצרים שהחברה משווקת בתחום זה אינם ייחודיים, ועל כן החברה מתחרה בתחום זה בכל הגורמים הקיימים בשוק בתחום.

תחום זה מתחלק לפי אופן השיווק של המוצרים:

7.7.1.1 **שיווק והפצת שירותי תיירות פנאי באמצעות סניפים וסוכנויות ברחבי הארץ** - סוכנויות בתחום תיירות הפנאי כגון אופיר טורס, דיזנהויז, מונה טורס, אשת טורס ותלמה נסיעות - מהוות את המתחרות העיקריות של החברה. כוחה של החברה בתחרות נובע מהמוניטין החזק שלה, מהאמינות (רווחית ויציבה לאורך שנים), מפריסת הסניפים הרבים שלה ברחבי הארץ ומהעובדה שהיא מתמחה במחירים מוזלים לקהל הרחב.

7.7.1.2 **שיווק והפצת שירותי תיירות פנאי באמצעות מרכזים טלפוניים ובאמצעות האינטרנט** - עיקר התחרות של החברה הינה מול מתחרים המופעלים הן על ידי ספקים והן על ידי קמעונאים ישראלים אחרים בתחום כגון: בתחום הקמעונאות - הדקה ה-90, אופיר טורס, דיזנהויז וכן עשרות אתרי אינטרנט כדוגמת אלס, טרווליסט, בליק, סמארט אייר; בתחום הספקים - חברות תעופה כמו אל-על, לופטהנזה, איר פרנס וסיטונאים כדוגמת השטיח המעופף, קשרי תעופה, ישראייר, ארקיע, קווי חופשה, אשת טורס ואחרים.

התחרות בתחום זה קשה במיוחד מאחר שכל הספקים של הקבוצה מתחרים בה במכירה הישירה. המענה העיקרי להתמודדות מול תחרות זו הוא בפיתוח והשקעה באתר הזמנות מוביל בטכנולוגיה ובתוכן, מתן שירות מצוין ללקוחות החברה, וחיזוק מתמיד של המוניטין של המותג.

בשנים האחרונות אתרי הזמנות בינלאומיים כדוגמת אקספדיה, Booking וטריינגו פתחו אתרים ישראלים בעברית שנשענים על היכולות הטכנולוגיות והמסחריות של אתרי האם, והמכירה הישירה שלהם בישראל נוגסת משמעותית בפוטנציאל השוק המקומי. זאת, בנוסף לאתרי השוואה בינלאומיים כדוגמת SkyScanner ו-KAYAK אשר התחזקו ותפסו נתח שוק משמעותי, וכן לאתרי חברות התעופה הבינלאומיות.

גורם תחרות נוסף הן חברות Low Cost שמשווקות ישירות את המושבים על הטיסות, באמצעות האינטרנט. מגמה זו גוברת, מדי שנה, וצפויה להימשך גם בשנים הקרובות. בשנת 2018, התחילה החברה להציע ללקוחותיה טיסות Low Cost, ובשנת 2019 חל גידול משמעותי בהיקף המכירות של טיסות אלו, בשל ערוצי המכירה. בשנים 2020 ו-2021, בשל משבר הקורונה ולאור המגבלות שהוטלו על כניסה ויציאה מגבולות ישראל ושאר מדינות העולם, חלה ירידה משמעותית בהיקף המכירה של טיסות בכלל וטיסות אלו בפרט, אולם בשנת 2022 חזרה החברה לשווק טיסות אלו. נכון למועד הדוח, בהתבסס על נתוני הלמ"ס בנוגע לכלל היוצאים לחו"ל, מספקת הקבוצה כ- 8% מסך השירותים בשוק התיירות היוצאת.

7.7.1.3

ארגון טיסות שכר – החברה מתחרה מול מארגנים של טיסות שכר ביניהם השטיח המעופף, קשרי תעופה בע"מ, ארקיע בע"מ, ישראייר בע"מ, אשת טורס, קווי חופשה בע"מ ועוד רבים אחרים. אין לחברה מידע מספרי מדויק על היקפי הפעילות של הסיטונאים שלעיל. כל הסיטונאים הרשומים לעיל הינם ספקים של החברה. התמחותה של הקבוצה הינה בקמעונאות, וזה הבסיס לרוב היקפי הפעילות שלה, כשהמחיר נקבע על ידי הספק והקבוצה נהנית מעמלה ו/או עמלת יתר. בנוסף, יש לקבוצה פעילות סיטונאית במסגרתה הקבוצה רוכשת לעיתים סדרת טיסות או טיסות מזדמנות ליעדים מרכזיים באירופה וליעדי נופש, בעיקר בעונת הקיץ, ומוכרת אותן ישירות לקהל שלה הן כטיסות בלבד, והן במסגרת חבילת נופש וזאת במטרה ליצר יתרון של מחיר תחרותי. לעיתים הסיטונאים מוכרים במרכזי ההזמנות שלהם, ובאמצעות אתרי הקופונים השונים במחירים נמוכים ממחירי הקבוצה, דבר שפוגע במוניטין ובמכירות של הקבוצה.

7.7.2

התחרות בתיירות העסקית משתנה ומתאפיינת בהתאם לצרכי הלקוחות. ניתן לחלק את התחרות בענף התיירות העסקית לשני מאפיינים: לקוחות גלובלים ולקוחות מקומיים. התחרות על פעילות הלקוחות הגלובלית מתנהלת לרוב באופן גלובלי על ידי חברות נסיעות בינלאומיות להן נציגויות בישראל. כאמור, להיסתור זיכיון לייצג בישראל את American Express Global Business Travel המקנה לה, בין היתר, את זכות השימוש במותג, הסכמי התקשרות עם לקוחות גלובליים של אמריקן אקספרס בארץ ושימוש בכלים טכנולוגיים ייחודיים. חלק מהמתחרים המוזכרים לעיל הם בעלי זכיון של חברות נסיעות בינלאומיות אחרות כגון: BCD ו-CWT. לעובדה זו השפעה על התחרות בשוק מקומי. בחברות עסקיות גלובליות המכרז מתנהל מול הנהלת החברה בחו"ל, כאשר כל או רוב סניפי בעלי הזכיון במדינות השונות משתתפים במכרז באמצעות הנציגויות של חברת הנסיעות הגלובלית המתמודדת.

מתחרים נוספים מהותיים בתיירות העסקית הינם דיזינהויז, אופיר טורס, מונה טורס, אמסלם טורס, סינגל, תלמה ולכיש. השתייכות היסתור לחברה ציבורית והתנהלותה בשקיפות מלאה מול הלקוח הינן יתרונות, בעיקר מול החברות הגדולות.

עונתיות 7.8

ענף התיירות בכללותו מושפע מעונתיות ומעיתוי החגים (בעיקר סוכות ופסח) על פני הרבעונים השונים בשנה, וכתוצאה מכך מושפעת גם פעילות הקבוצה. שיא הפעילות מתבצע ברבעון השלישי של השנה, בעיקר בחודשי הקיץ, החופשות השנתיות ובחודשי החגים, בהם קיימת פעילות ענפה לעומת שאר עונות השנה בהן הפעילות פחותה.

רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 7.9

משרד ראשי - משרדי החברה הראשיים ממוקמים ב- "בית איסתא" המצוי ברח' מנורת המאור 8, תל אביב ואשר נמצא בבעלות מלאה של חברת הבת איסתא נכסים.

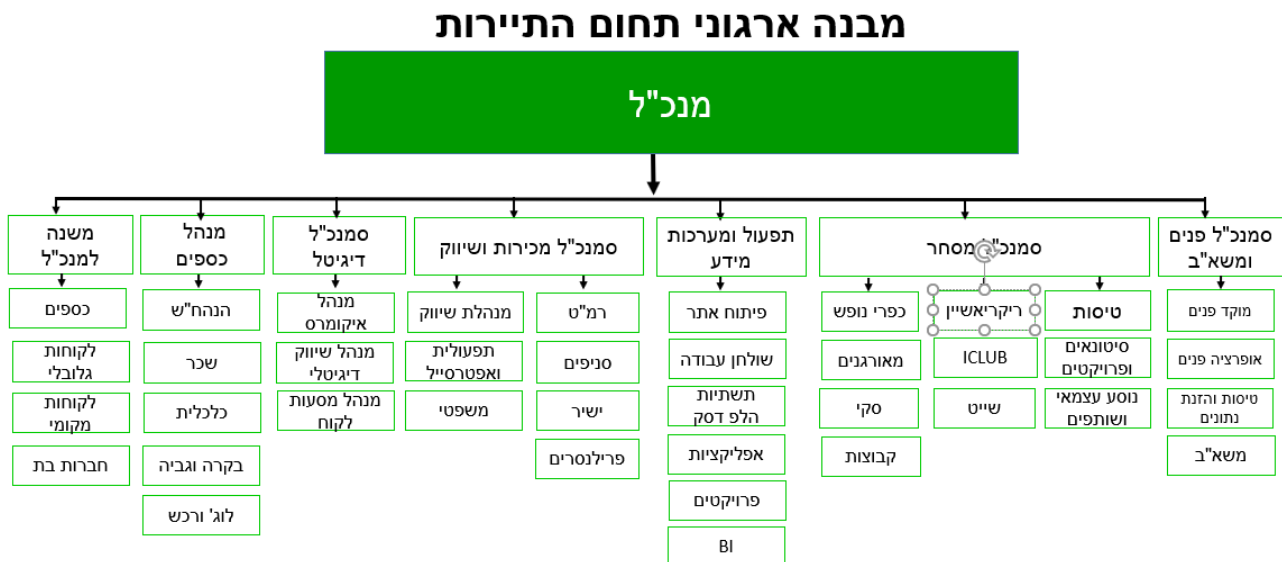
סניפים - נכון למועד פרסום הדוח, לחברה 16 סניפים הפרוסים ברחבי הארץ ומשמשים לשיווק ומכירה בתחום התיירות.

פעילות החברה בתחום התיירות משווקת תחת המותג "איסתא". לחברה סימן מסחר רשום בגין מותג זה שמספרו 89600 על השם "איסתא" וכן סימן מסחר רשום על השם "ISSTA" שמספרו 89601. שני הסימנים רשומים בסוג 39 (לעניין סוכנות נסיעות ושירותי תיירות). המותג "איסתא" הוא מהחזקים ביותר בתיירות הפנאי בשל ותק של עשרות שנים, ובשל גודלה של החברה הן מבחינת פריסה גיאוגרפית והן מבחינת הנוכחות של החברה במדינות השונות. המותג מהווה מקור משיכה ללקוחות, שכן הוא מסמל ללקוחות הקיימים והפוטנציאליים יציבות, אמינות ומחירים נוחים. בנוסף, כוללת הקבוצה מספר מותגים מוכרים נוספים כגון "וואלה-טורס" (אחד המותגים המוכרים בתחום התיירות המקוונת בזכות העוצמה של המותג "וואלה", שהינו מחלוצי הפורטלים בארץ). היסתור מפעילה את הפעילות בתחום התיירות העסקית תחת המותג "אמריקן אקספרס", וזאת ברישיון מחברת Amex GBT, כנגד תשלום תמלוגים המוסדר בהסכם בין הצדדים (ראו לעניין זה גם סעיף 7.13.1.5 להלן). בדוחותיה הכספיים של החברה לא הוכרו הנכסים הבלתי מוחשיים הנ"ל והתמלוגים ל-Amex GBT נרשמים כהוצאות שנתיות.

7.11 **הון אנושי**

7.11.1 **מבנה ארגוני**

להלן תרשים המבנה הארגוני של איסתא ישראל:



7.11.2 **מצבת העובדים**

למצבת העובדים בתחום הפעילות ראו סעיף 15.2 להלן.

7.11.3 **תלות בעובדים**

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים בתחום הפעילות. עם זאת, אובדנם של עובדים מנוסים ומקצועיים, באופן לא צפוי, עלול להשפיע בטווח הקצר על ביצועי החברה בתחום הפעילות.

7.11.4 **ארגון עובדים יציג**

ביום 9.2.2016 הכירה איסתא ישראל בהסתדרות העובדים הלאומית ("ההסתדרות") כארגון היציג בקרב עובדי איסתא ישראל. ביום 21.5.2017 התקשרה איסתא ישראל עם ההסתדרות בהסכם קיבוצי מיוחד, המסדיר את יחסי העבודה, תנאי העבודה ותנאי השכר של עובדי איסתא ישראל (למעט, בין היתר, ביחס למנהליה השונים, המועסקים בחוזים אישיים).

7.12 ספקים

מערכת היחסים המסחרית הרגילה בין ספק או סיטונאי של שירותי תיירות לבין סוכן נסיעות קובעת את הכנסתו של הסוכן באחת משלוש דרכים:

- (א) עמלות בשעורים מוסכמים מהמוצר הנמכר (כרטיס טיסה, לינות בבתי מלון וכד') - סוכן הנסיעות מוכר את המוצר ללקוחות במחיר ברוטו, והספק משלם את העמלות (או שהסוכן רשאי לקזזן) מהסכום ברוטו. החברה, כסוכן נסיעות, יכולה לתת, ולעיתים נותנת, הנחות ללקוחות המהוות הפחתה מהעמלות שהיא מקבלת.
- (ב) מחירי נטו או מחירים בעמלה אפס למוצרים השונים להם מוסיף הסוכן את עמלתו.
- (ג) עמלות יתר שגובהן מותנה ביחס ישיר להגעה ליעדים, הנקבעים כנגזרת ממחזור המכירות. לעניין אופן ההתקשרות למול הספקים, בעסקאות נטו וברוטו, ראו הסבר בסעיף 7.3 לעיל.
- עם ספקי תיירות וספקי חבילות נופש נמנות חברות תעופה כגון אל-על, ארקיע, ישראייר, חברות תעופה זרות וספקי חבילות נופש לרבות חברת השטיח המעופף, קשרי תעופה בע"מ, יוניטל תיירות ותעופה בע"מ ואשת תיירות. עקב התחרות הרבה בין הספקים והעבודה מול ספקים רבים, אין לקבוצה תלות בספק מסוים, למעט בתחום הטיסות הסדירות, שם יש השפעה רבה לאל-על לאור היקף המכירות הגדול בחברה זו והתגמול בגין מכירות אלו. בשנת 2022, היקף הרכישות של החברה מאל-על, מתוך סך כל הרכישות, הסתכם לכ- 33%.
- עם ספקי שרותי קרקע נמנות חברות מקומיות כגון חברת נתור, דיזנהויז ואופרן אוטו הולדייס. בנוסף מתקשרת החברה ישירות עם ספקי בתי מלון בחו"ל כגון: Hotel Beds, Gullivers, ו- Go Global.

7.13 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

7.13.1 להלן מספר התקשרויות אשר עשויות להיות מהותיות לפעילות התיירות:

7.13.1.1 הסכמים עם ספקים

החברה קשורה בהסכמים עם ספקים שונים (אל-על, חברות תעופה זרות, ארקיע, ישראיר וחברות תעופה נוספות, סיטונאי תיירות כגון קשרי תעופה, יוניטל והשטיח המעופף), בנוגע לעמלות המשולמות לחברה בגין המכירות המבוצעות באמצעותה, ככל שמדובר בעסקאות ברוטו. לרוב, נעשים הסכמי העמלות פעם בשנה, בהתייחס לשנה מסוימת, ונקבעים בהם סכומי או שיעורי עמלות קבועים ו/או סכומי או שיעורי עמלות יתר, בגין מחזורי המכירות שמעל להיקפים המוגדרים בהסכמים.

7.13.1.2 הסכם עם אמדאוס

החברה קשורה בהסכם עם אמדאוס גלובל טרוול ישראל בע"מ ("אמדאוס") לפיו אמדאוס מספקת לחברה שירותי הזמנות ממוחשבים הכוללים מידע בתחום התעופה הנוגע להזמנות, כרטיס וכו'. בהתאם להסכם, עושה החברה שימוש בבסיסי הנתונים של אמדאוס לשם הזמנת שירותים, ובתמורה תהא זכאית לקבל עמלה בגין כל הזמנה שתבוצע במערכת. התמורה נקבעת על פי שיטת ה"סגמנטים" (קרי, עמלה בגין מקטעי טיסה). לחברה, כמו גם לסוכנויות נסיעות אחרות בענף, אין תלות באמדאוס מכיוון שקיימים גופים דומים המספקים את אותם השירותים.

7.13.1.3 הסכם ביונד

איסתא ישראל קשורה בהסכם שיתוף פעולה עם הבנק הבינלאומי לישראל בע"מ ("הבנק") לפיו איסתא ישראל הקימה עבור הבנק אתר אינטרנט, המבוסס על תכני אתר איסתא כפי שישתנו מעת לעת. האתר משמש לקוחות תכנית הטבות ייחודית שהקים הבנק (תכנית "ביונד") במסגרתה יוכלו הלקוחות לצבור נקודות ולממש אותן לצורך רכישת מוצרים וקבלת הטבות בתחומי התיירות הנמכרים על ידי איסתא ישראל. בהתאם להסכם, איסתא ישראל אחראית על ניהול ותפעול האתר באופן שוטף, ולמכירת המוצרים ללקוחות וכן לאספקתם, ותהא זכאית לקבל מהבנק תמורה בגובה שווי הנקודות שנוצלו על ידי לקוחות ביונד במסגרת רכישת המוצרים, כאשר הבנק יהא זכאי לעמלה הנגזרת מהמכירות שתבצע איסתא ישראל ללקוחות ביונד.

הסכמי שיתוף פעולה עם חברות לביטוח נוסעים

7.13.1.4

החברה מתקשרת מעת לעת עם חברות ביטוח בהסכם שיתוף פעולה בנושא ביטוח נסיעות ללקוחותיה.

הסכם אמריקן אקספרס

7.13.1.5

בהמשך להסכם משנת 1997 אשר הסמיך את היסתור לפעול כנציגתה של Amex GBT בישראל והעניק לה הרשאה לעשות שימוש במוטו "American Express Global Business Travel", ביום 5.12.2018 התקשרה היסתור בהסכם חדש עם תאגיד מקבוצת Amex GBT (בס"ק זה: "תאגיד GBT")⁶ המקנה להיסתור רישיון לפעול כסוכנת נסיעות ללקוחות עסקיים בישראל, לרבות לקוחותיה העסקיים הבינלאומיים של Amex GBT הפועלים בישראל, תוך המשך שימוש במוטו הנ"ל, וזאת בתמורה לסכומים משתנים הנגזרים ממכירות מסוימות של היסתור וכן סכום קבוע שאינו מהותי ("ההסכם").

ההסכם הינו לתקופה של 5 שנים (החל מיום 30.11.2018), ויתחדש אוטומטית לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, למעט אם מי מהצדדים הודיע למשנהו על אי חידושו לפחות 90 יום לפני תום כל תקופה כאמור. כמו כן, כולל ההסכם הוראות ביטול המקובלות בהסכמים מסוג זה לפיהן עומדת לתאגיד GBT הזכות לבטל את ההסכם באופן מיידי (ובמקרים מסוימים לאחר תום תקופת ריפוי), לרבות במקרה של הפרה מהותית על ידי היסתור, שינוי מהותי לרעה במצבה הכספי, ביצוע פעולות המסכנות את המוניטין של תאגיד GBT, וכן במקרה שבו תאגיד GBT החליט להפסיק את פעילותו בישראל.

בנוסף, במקרה של שינוי שליטה בהיסתור (כהגדרת מונח זה בהסכם), הוקנתה לתאגיד GBT הזכות, בתנאים מסוימים, להציע הצעה לרכישת היסתור ובכל מקרה כל שינוי שליטה כאמור יהא כפוף להסכמת תאגיד GBT ככל שזה החליט שלא לממש את זכותו הנ"ל או שהיסתור החליט להתקדם עם הצעה חלופית⁸.

יצוין כי סיום ההסכם עלול להוביל לירידה מהותית במחזור המכירות של היסתור, בעיקר מצד לקוחות גלובליים של Amex GBT בישראל. יחד עם זאת, חידוש ההסכם המקורי מעיד על המשך שיתוף הפעולה ארוך השנים בין הצדדים ומכל מקום ההסכם אינו מגביל את היסתור מלהתקשר עם חברות נסיעות גלובליות אחרות לאחר סיומו.

עסקה אפשרית עם אל על

7.13.1.6

לאחר תקופת הדוח, החלה החברה במגעים לבחינת עסקה אפשרית להקמה ביחד עם אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ של מיזם משותף אשר יעסוק בפיתוח, שיווק ומכירה של מוצרים נלווים בתחום התיירות התעופתית.

יובהר כי נכון למועד זה, לא נחתם בין הצדדים מזכר הבנות ו/או הסכם מחייב ואין כל וודאות כי העסקה תתגבש וכי ייחתם הסכם מחייב ו/או ביחס לתנאי העסקה ו/או השלמתה היה וייחתם הסכם מחייב, והאמור הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד וכפוף בין היתר להתקשרות בהסכם מחייב.

⁶ GBT Travel Services UK Limited, אשר למיטב ידיעת החברה, הינו תאגיד המוחזק על ידי Amex GBT (50%) וקבוצת משקיעים (50%) אליו המחתה Amex GBT את ההסכם המקורי.

⁷ מיזוגה של היסטור עם ישות נוספת, מכירתה העברת מעל 25% ממניותיה, מכירת כל או מרבית נכסיה, או פירוקה.

⁸ לתאגיד GBT גם תעמוד הזכות לבטל את ההסכם לאתגר במקרה כאמור.

תיאור עסקי התאגיד בפעילות נדל"ן להשקעה - מצרפי

8. גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

הגילוי ביחס לפעילות הנדל"ן להשקעה של החברה נערך בהתאם לטיוטת התיקון לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה) (תיקון) התשע"ד-2013, כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013 ("הנחיית הגילוי").

8.1 מידע כללי על הפעילות

8.1.1 כללי:

נכון למועד הדוח, פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה כוללת חמישה תחומים אשר מדווחים בדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2022 כמגזרים חשבונאיים:

(א) תחום מרכזי המסחר בו פועלת החברה (באמצעות החברות הנכדות סלע-איסתא ואופן סלע איסתא) תחת המותג "Open" כולל הקמת מרכזי מסחר ופנאי שכונתיים בעיקר בסביבת הפעילות של פרויקטים למגורים שמקימה החברה, תוך יצירת סינרגיה בין הפעילויות השונות וחסכון בעלויות ההקמה. נכון למועד הדוח מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 23,000 מ"ר וב- 25% מהזכויות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 10,000 מ"ר המצויים בהקמה.

(ב) תחום הלוגיסטיקה במסגרתו קיימת לחברה פלטפורמה יזמית לניהול כל שלבי האיתור, התכנון, השיווק ההקמה והאכלוס בפרויקטים בתחום הלוגיסטיקה, האחסנה והתעשייה, במטרה ליצור מנוע צמיחה משמעותי שייצר תזרים הכנסות יציב לחברה. בתחום זה מחזיקה החברה בשיעור של 50.1% מהזכויות בשני מבנים מניבים קיימים בשטח כולל של כ- 33 אלף מ"ר בנוי וכן בשיעור של בין 40% ל- 70% בנכסים המצויים בתכנון/הקמה בשטח כולל של כ- 290 אלף מ"ר.

(ג) תחום המלונאות בישראל בו החברה פועלת מזה שנים באיתור, רכישה, הקמה, השבחה, שיווק והשכרה של בתי מלון, ומחזיקה נכון למועד הדוח בשיעור של בין 33.3% ל- 40% בשלושה בתי מלון הכוללים בסה"כ כ- 485 חדרים וכן בשיעור של 50% בבית מלון המצוי בהקמה אשר צפוי לכלול בסה"כ כ- 200 חדרים.

(ד) תחום המלונאות בחו"ל בו פועלת החברה באיתור, רכישה, הקמה, השבחה, שיווק והשכרה של בתי מלון בחו"ל, בעיקר ביעדים הסינרגטיים לפעילות התיירותית בקבוצה, וזאת תוך ניצול מיטבי של העוצמות השיווקיות, הידע והניסיון שנצבר בלמעלה מ- 60 שנות פעילות התיירות של הקבוצה על מערכתיה. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בשיעור של בין 50% ל- 100% מהזכויות ב- 4 מלונות פעילים הכוללים כ- 1,166 חדרים וכן ב- 5 מלונות בתכנון/הקמה אשר צפויים לכלול כ- 880 חדרים. נכון למועד הדוח, האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה בתחום זה הינם פורטוגל (בעיר פורטו), יוון (בעיר סלוניקי), קפריסין (בעיר לימסול), ניו יורק (בלונג איילנד סיטי) וגיאורגיה.

(ה) תחום "תעסוקה ואחר" בו מחזיקה החברה בשיעור של בין 50% ל- 100% בעיקר בשטחי משרדים בשטח כולל של כ- 30 אלף מ"ר.

בשיקולי החברה ברכישת נכסי נדל"ן להשקעה בישראל ובחו"ל נכללים בעיקר הגורמים כדלקמן: (1) תשואה צפויה על הנכס; (2) מיקום גאוגרפי והתחרות הצפויה; (3) העדפת שוכרים בעלי איתנות פיננסית; (4) התאמת הנכס ותנאיו לתוכנית האסטרטגית שאישרה החברה להשקעות בתחום הנדל"ן; (5) ברכישת מלונות בחו"ל בוחנת החברה, בנוסף לבחינת הגורמים לעיל, גם סינרגיה לתחום התיירות בחברה.

החברה בוחנת מעת לעת, מימוש חלק מנכסיה בהתאם לשיקולי סינרגיה, ריווחיות ומימוש פוטנציאל ההשבחה במכירה.

תמצית התוצאות המצרפיות בחמשת תחומי הנדל"ן להשקעה של החברה 8.2.1

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ₪			
23,008	32,876	36,484	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
43,906	48,522	52,279	סך הכנסות הפעילות (חלק התאגיד)
40,041	9,201	55,566	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
21,733	11,426	57,156	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק התאגיד)
42,502	22,778	49,799	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
38,097	28,418	62,344	רווחי (הפסדי) הפעילות (חלק התאגיד)
19,615	19,154	34,607	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (מאוחד)
41,472	37,744	50,337	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (חלק התאגיד)
22,449	32,099	35,424	סה"כ NOI (מאוחד)
42,892	47,731	51,074	סה"כ NOI (חלק התאגיד)
39,131	45,089	45,894	סה"כ FFO

תמצית התוצאות בתחום הלוגיסטיקה 8.2.2

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ₪			
2,907	13,000	13,962	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
1,457	9,316	9,573	סך הכנסות הפעילות (חלק התאגיד)
14,436	7,152	25,264	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
7,232	3,583	11,404	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק התאגיד)
11,571	10,244	21,683	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
5,797	5,974	10,310	רווחי (הפסדי) הפעילות (חלק התאגיד)
(*)	(*)	13,799	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (מאוחד)
(*)	(*)	9,462	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (חלק התאגיד)
2,835	12,946	13,799	סה"כ NOI (מאוחד)
1,420	9,852	9,462	סה"כ NOI (חלק התאגיד)
1,213	9,040	8,479	סה"כ FFO

(*) הנכסים במגזר הלוגיסטי לא הניבו באופן מלא בשנים 2020 ו-2021 ולכן לא נלקחו בחשבון במסגרת NOI מנכסים זהים.

תמצית התוצאות בתחום מרכזי המסחר 8.2.3

הנכסים המשוייכים לתחום מרכזי המסחר נמצאים בהקמה.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ₪			
7,918	8,324	8,456	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
16,249	19,353	16,105	סך הכנסות הפעילות (חלק התאגיד)
(1,620)	2,110	13,830	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
(2,970)	6,058	16,441	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק התאגיד)
3,262	5,315	13,247	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
6,069	11,870	18,352	רווחי (הפסדי) הפעילות (חלק התאגיד)
7,833	8,242	8,368	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (מאוחד)
15,919	18,778	15,947	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (חלק התאגיד)
7,833	8,242	8,368	סה"כ NOI (מאוחד)
15,919	18,913	15,947	סה"כ NOI (חלק התאגיד)
15,270	18,386	15,017	סה"כ FFO

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ₪			
-	-	934	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
14,018	8,301	14,769	סך הכנסות הפעילות (חלק התאגיד)
0	0	2,171	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
(9,755)	1,846	16,426	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק התאגיד)
-	-	(138)	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
(1,438)	3,354	20,160	רווחי (הפסדי) הפעילות (חלק התאגיד)
-	-	-	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (מאוחד) (*)
13,771	8,054	13,721	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (חלק התאגיד)
-	-	818	סה"כ NOI (מאוחד)
13,771	8,054	14,458	סה"כ NOI (חלק התאגיד)
12,002	7,639	12,272	סה"כ FFO

(*) הנכס במגזר המלונאות בחו"ל המאוחדים אינם מניבים באופן מלא בשנה האחרונה ולכן לא נלקח בחשבון במסגרת NOI נכסים זהים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ₪			
12,183	11,552	13,132	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
12,183	11,552	11,832	סך הכנסות הפעילות (חלק התאגיד)
27,225	(61)	14,301	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
27,225	(61)	12,885	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק התאגיד)
27,669	7,220	15,008	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
27,669	7,220	13,522	רווחי (הפסדי) הפעילות (חלק התאגיד)
11,782	10,912	12,439	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (מאוחד)
11,782	10,912	11,208	NOI מנכסים זהים (Same NOI Property) (חלק התאגיד)
11,782	10,912	12,439	סה"כ NOI (מאוחד)
11,782	10,912	11,208	סה"כ NOI (חלק התאגיד)
10,646	10,024	10,126	סה"כ FFO

ישראל			משתנים כלכליים
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
כ- 1,401 מיליארד ש"ח	כ- 1,554 מיליארד ש"ח	כ- 1,581 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)
כ- 145.8 אלפי ש"ח	כ- 154.6 אלפי ש"ח	כ- 165.5 אלפי ש"ח	תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)
(2.2%)	8.1%	6.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מותאם עונתיות) (*)
(3.8%)	6%	4.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מותאם עונתיות) (*)
(0.69%)	2.8%	5.3%	שיעור אינפלציה (**)
כ- 0.7%	כ- 1.21%	כ- 3.3%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)
A1 / AA-	A1 / AA-	A1 / AA-	דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (***)
3.2150 ש"ח	3.1100 ש"ח	3.519 ש"ח	שער חליפין של מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**)
* מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - http://cbs.gov.il/ . ביחס לשנת הדוח הנתונים מבוססים על אומדן.			
** מקור: אתר בנק ישראל - http://www.boi.org.il . התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות (לא צמודות) בריבית קבועה לעשר (10) שנים (ברוטו).			
*** מקור: אתר משרד האוצר, אגף החשב הכללי (על ידי חברות הדירוג העולמיות S&P / Moody's, לפי העניין) - https://www.gov.il/he/Departments/General/israels-credit-rating/			

לשנה שנסתיימה ביום			קפריסין
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	פרמטרים מאקרו כלכליים
24.67	27.74	26.71	תוצר מקומי גולמי במיליארדי דולר (1)
-5%	5.6%	3.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (1)
27,780	30,960	29,530	תוצר מקומי גולמי לנפש בדולר (1)
-5.5%	11.44%	-4.6%	שיעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (1)
-1.1%	2.2%	8%	שיעור אינפלציה (1)
0.19%	0.64%	4.19%	תשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (2)
Ba2 (positive)	Ba1(Stable)	Ba1(positive)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (3)
1.23	1.13	1.07	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה (4)
3.94	3.52	3.75	שע"ח מטבע מקומי ביחס לשקל ליום האחרון של השנה (4)

- (1) מבוסס על נתוני קרן המטבע הבינלאומי, בכתובת: <https://www.imf.org/external/datamapper/profile>
- (2) מבוסס על נתונים שפורסמו באתר European Central Bank נכון ליום 22.03.2023.
- (3) מבוסס על נתוני דירוג Moody's שפורסמו באתר countryeconomy נכון ליום 22.03.2023.
- (4) מבוסס על נתונים שפורסמו באתר בנק ישראל נכון ליום 22.3.2023.

להלן יובאו פרטים בדבר פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה בחמישה תחומים: לוגיסטיקה, מרכזי המסחר, מלונאות בישראל, מלונאות בחו"ל ו"תעסוקה ואחר" והקרקות המיועדות לתחומים אלו, באופן מאוחד, בפילוח לפי השימושים השונים בשטחי כל תחום. נתוני הפעילות מחוץ לישראל מופיעים כולם תחת האזורים הרלוונטיים.

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
במ"ר								אזורים
94%	58,841	5,634	1,544	37,227	9,945	4,490	במאוחד(*)	ישראל
55%	41,388	8,254	1,391	18,737	8,961	4,046	חלק התאגיד(**)	
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד(*)	קפריסין
40%	30,306	30,306	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	
6%	3,521	3,521	-	-	-	-	במאוחד(*)	ניו יורק
4%	3,172	3,172	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	
100%	62,362	9,155	1,544	37,227	9,945	4,490	במאוחד(*)	סה"כ
100%	74,866	41,732	1,391	18,737	8,961	4,046	חלק התאגיד(**)	
	100%	15%	2%	60%	16%	7%	במאוחד(*)	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	56%	2%	25%	12%	5%	חלק התאגיד(**)	

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
במ"ר								אזורים
100%	58,841	5,634	1,544	37,227	9,945	4,490	במאוחד(*)	ישראל
62%	54,037	13,066	5,019	20,795	9,945	5,212	חלק התאגיד(**)	
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד(*)	קפריסין
38%	33,636	33,636	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	
100%	58,841	5,634	1,544	37,227	9,945	4,490	במאוחד(*)	סה"כ
100%	87,673	46,701	5,019	20,795	9,945	5,212	חלק התאגיד(**)	
	100%	10%	3%	63%	17%	8%	במאוחד(*)	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	53%	6%	24%	11%	6%	חלק התאגיד(**)	

(*) הנתונים מבוססים על נכסים בחברות מאוחדות.

(**) הנתונים מבוססים על חלק התאגיד האפקטיבי בנכסים בחברות מאוחדות וכלולות.

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
88%	557,434	124,000	10,209	250,230	118,658	54,337	במאוחד(*)	ישראל (באלפי ש"ח)
62%	509,575	220,269	9,199	124,239	106,911	48,958	חלק התאגיד(**)	
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד(*)	קפריסין (באלפי ש"ח (***)
29%	240,506	240,506	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	
12%	73,899	73,899	-	-	-	-	במאוחד(*)	ניו יורק (באלפי ש"ח (***)
8%	66,583	66,583	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	
100%	631,333	197,899	10,209	250,230	118,658	54,337	במאוחד(*)	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	816,664	527,358	9,199	124,239	106,911	48,958	חלק התאגיד(**)	
	100%	31%	2%	40%	19%	9%	במאוחד(*)	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	65%	1%	15%	13%	6%	חלק התאגיד(**)	

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
100%	499,538	110,170	8,636	224,880	108,903	46,949	במאוחד(*)	ישראל (באלפי ש"ח)
69%	527,666	218,436	14,227	124,686	108,903	61,414	חלק התאגיד(**)	
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד(*)	קפריסין (באלפי ש"ח (***)
31%	233,845	233,845	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	
100%	499,538	110,170	8,636	224,880	108,903	46,949	במאוחד(*)	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	761,510	452,281	14,227	124,686	108,903	61,414	חלק התאגיד(**)	
	100%	22%	2%	45%	22%	9%	במאוחד(*)	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	59%	2%	16%	14%	8%	חלק התאגיד(**)	

(*) הנתונים מבוססים על נכסים בחברות מאוחדות.

(**) הנתונים מבוססים על חלק התאגיד האפקטיבי בנכסים בחברות מאוחדות וכלולות.

(***) תורגם לפי שע"ח יתרת סגירה של האירו נכון למועד הדיווח.

(****) תורגם לפי שע"ח יתרת סגירה של הדולר נכון למועד הדיווח.

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
98%	34,607	8,368	512	15,762	7,031	2,934	במאוחד (*)	ישראל
72%	36,616	15,947	461	11,230	6,335	2,643	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח)
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד (*)	קפריסין
27%	13,721	13,721	-	-	-	-	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח) (***)
2%	818	818	-	-	-	-	במאוחד (*)	ניו יורק
1%	737	737	-	-	-	-	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח) (***)
100%	35,424	9,186	512	15,762	7,031	2,934	במאוחד (*)	סה"כ
100%	51,074	30,405	461	11,230	6,335	2,643	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח)
	100%	26%	1%	44%	20%	8%	במאוחד (*)	אחוז מסך
	100%	60%	1%	22%	12%	5%	חלק התאגיד (**)	של הנכסים

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
100%	32,099	8,242	402	14,456	5,665	3,334	במאוחד (*)	ישראל
83%	39,677	17,837	814	11,362	5,665	3,999	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח)
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד (*)	קפריסין
17%	8,054	8,054	-	-	-	-	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח) (***)
100%	32,099	8,242	402	14,456	5,665	3,334	במאוחד (*)	סה"כ
100%	47,731	25,891	814	11,362	5,665	3,999	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח)
	100%	26%	1%	45%	18%	10%	במאוחד (*)	אחוז מסך
	100%	54%	2%	24%	12%	8%	חלק התאגיד (**)	של הנכסים

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
100%	22,296	7,833	378	4,846	5,786	3,453	במאוחד (*)	ישראל
68%	28,967	14,603	816	3,432	5,786	4,331	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח)
0%	-	-	-	-	-	-	במאוחד (*)	קפריסין
32%	13,771	13,771	-	-	-	-	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח) (***)
100%	22,296	7,833	378	4,846	5,786	3,453	במאוחד (*)	סה"כ
100%	42,738	28,374	816	3,432	5,786	4,331	חלק התאגיד (**)	(באלפי ש"ח)
	100%	35%	2%	22%	26%	15%	במאוחד (*)	אחוז מסך
	100%	66%	2%	8%	14%	10%	חלק התאגיד (**)	של הנכסים

(*) הנתונים מבוססים על נכסים בחברות מאוחדות.

(**) הנתונים מבוססים על חלק התאגיד האפקטיבי בנכסים בחברות מאוחדות וכלולות.

(***) תורגם לפי שע"ח ממוצע של האירו נכון למועד הדיווח.

(***) תורגם לפי שע"ח ממוצע של הדולר נכון למועד הדיווח.

8.4.4 פילוח רווח והפסדי שערך לפי אזורים ושימושים

8.4.4.1 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

אחוז מסך רווחי שערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
96%	53,395	13,830	1,573	25,213	8,189	4,590	במאחד(*)	ישראל
71%	40,730	16,441	1,417	11,358	7,378	4,136	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח)
0%	-	-	-	-	-	-	במאחד(*)	קפריסין
25%	14,469	14,469	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח (***)
4%	2,171	2,171	-	-	-	-	במאחד(*)	ניו יורק
3%	1,956	1,956	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח (***)
100%	55,566	16,001	1,573	25,213	8,189	4,590	במאחד(*)	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	57,156	32,867	1,417	11,358	7,378	4,136	חלק התאגיד(**)	
	100%	29%	3%	45%	15%	8%	במאחד(*)	אחוז מסך רווחי שערך
	100%	58%	2%	20%	13%	7%	חלק התאגיד(**)	

8.4.4.2 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אחוז מסך רווחי שערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
100%	9,201	2,110	126	6,206	456	303	במאחד(*)	ישראל
84%	9,580	4,994	612	2,637	456	881	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח)
0%	-	-	-	-	-	-	במאחד(*)	קפריסין
16%	1,846	1,846	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח (***)
100%	9,201	2,110	126	6,206	456	303	במאחד(*)	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	11,426	6,840	612	2,637	456	881	חלק התאגיד(**)	
	100%	23%	1%	67%	5%	3%	במאחד(*)	אחוז מסך רווחי שערך
	100%	60%	5%	23%	4%	8%	חלק התאגיד(**)	

8.4.4.3 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

אחוז מסך רווחי שערך	סה"כ (באלפי ש"ח)	בתי מלון	חניונים	תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	משרדים	מסחר	שימושים	אזורים
מוצג לפי מטבע הצגה								
100%	40,043	(1,620)	(2,521)	38,386	12,218	(6,419)	במאחד(*)	ישראל
145%	31,490	(2,970)	(2,521)	31,182	12,218	(6,419)	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח)
0%	-	-	-	-	-	-	במאחד(*)	קפריסין
(45%)	(9,755)	(9,755)	-	-	-	-	חלק התאגיד(**)	(באלפי ש"ח (***)
100%	40,043	(1,620)	(2,521)	38,386	12,218	(6,419)	במאחד(*)	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	21,735	(12,725)	(2,521)	31,182	12,218	(6,419)	חלק התאגיד(**)	
	100%	(4%)	(6%)	96%	31%	(16%)	במאחד(*)	אחוז מסך רווחי שערך
	100%	(59%)	(12%)	143%	56%	(30%)	חלק התאגיד(**)	

(*) הנתונים מבוססים על נכסים בחברות מאוחדות.
 (**) הנתונים מבוססים על חלק התאגיד האפקטיבי בנכסים בחברות מאוחדות וכלולות.
 (***) תורגם לפי שע"ח ממוצע של האירו נכון למועד הדיווח.
 (****) תורגם לפי שע"ח ממוצע של הדולר נכון למועד הדיווח.

8.4.5 פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש בפועל לפי מטבע הצגה

שימושים		מסחר		משרדים		תעשייה		חניונים		בתי מלון	
לשנה שנסתיימה ביום											
אזורים											
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
95.6	114.9	12.7	29.8	32.8	36.3	50.8	52.4	71.0	71.4	-	-
20.6	38.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	88.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(*) תורגם לפי שעי"ח ממוצע של האירו נכון למועד הדיווח. (**) תורגם לפי שעי"ח ממוצע של הדולר נכון למועד הדיווח.

8.4.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים

שימושים		מסחר		משרדים		תעשייה		חניונים		בתי מלון	
אזורים											
ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת	ליום	לשנת
31.12.2022	2021	31.12.2022	2021	31.12.2022	2021	31.12.2022	2021	31.12.2022	2021	31.12.2022	2021
100%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%

8.4.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים

שימושים		מסחר		משרדים		תעשייה		חניונים		בתי מלון	
לימים											
אזורים											
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
4	3	2	1	3	3	3	3	3	2	3	3
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	7	2	1	3	3	3	3	3	2	3	3

8.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים

שימושים		מסחר		משרדים		תעשייה		חניונים		בתי מלון	
לשנה שנסתיימה ביום											
אזורים											
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
6.5%	7.2%	6.4%	5.6%	6.4%	6.3%	5.7%	4.5%	5.7%	6.6%	6.5%	7.2%
3.2%	6.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.4%
-	(*) 4.4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(*) 4.4%

(*) שיעור התשואה בניו יורק אינו מייצג וכולל חודשי גרייס והפחתות חד פעמיות לקח"צ.

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה		אזור
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)			
-	-	657	10,210	85	2	657	10,196	רבעון 1	שנת 2023	ישראל
425	5	657	10,209	477	6	657	10,181	רבעון 2		
196	5	657	10,463	601	8	657	10,414	רבעון 3		
4,091	6	657	11,085	4,550	7	657	11,010	רבעון 4		
4,070	6	2,629	41,038	4,960	9	2,629	40,211	שנת 2024		
6,606	6	2,629	34,270	6,772	5	2,629	32,765	שנת 2025		
1,132	6	2,629	31,732	2,425	15	2,629	30,096	שנת 2026		
51,003	52	30,237	427,516	47,694	35	3,944	182,905	שנת 2027 ואילך		
67,523	86	40,754	576,521	67,564	87	14,461	327,778	סה"כ		
-	-	1,116	2,754	-	-	1,116	2,754	רבעון 1	שנת 2023	
-	-	1,116	2,754	-	-	1,116	2,754	רבעון 2		
-	-	1,116	2,754	-	-	1,116	2,754	רבעון 3		
-	-	1,116	2,754	-	-	1,116	2,754	רבעון 4		
-	-	4,463	11,016	-	-	4,463	11,016	שנת 2024		
-	-	4,463	11,016	-	-	4,463	11,016	שנת 2025		
-	-	4,463	11,016	-	-	4,463	11,016	שנת 2026		
30,306	1	26,775	66,094	30,306	1	26,775	66,094	שנת 2027 ואילך		
30,306	1	44,625	110,156	30,306	1	44,625	110,156	סה"כ		
-	-	-	1,222	-	-	-	1,222	רבעון 1	שנת 2023	ניו יורק
-	-	-	1,222	-	-	-	1,222	רבעון 2		
-	-	-	1,250	-	-	-	1,250	רבעון 3		
-	-	-	1,250	-	-	-	1,250	רבעון 4		
-	-	-	5,059	-	-	-	5,059	שנת 2024		
-	-	-	5,175	-	-	-	5,175	שנת 2025		
-	-	-	5,294	-	-	-	5,294	שנת 2026		
3,521	1	-	31,354	3,521	1	-	31,354	שנת 2027 ואילך		
3,521	1	-	51,827	3,521	1	-	51,827	סה"כ		

הנתונים הנ"ל בדבר ההכנסה הצפויה מהווים מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותוכניות החברה בין היתר על סמך ההתקשרויות המחייבות עם שוכרי שטחים. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, בשל אי הודאות באשר להמשך התפשטות נגיף הקורונה והמשמעות הנובעות מכך, אי תשלום בפועל, או אי חידוש הסכם, הפסקת הסכם, שינוי במצב הכלכלי, וגורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילוני מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן. הנתונים מבוססים על הנכסים המאוחדים בשלמותם ועל חלק החברה בנכסים בחברות כלולות.

לחברה אין שוברים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% לפחות מהכנסות החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים לשנת 2022.

31.12.2021	31.12.2022	פרמטרים	אזור
1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	ישראל - בתי מלון
13,090	13,090	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
1,390	1,153	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
41,954	43,143	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ₪)	
9,000	9,107	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ₪)	
167,469	167,469	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי ₪)	
100%	100%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	
112%	109%	שיעור LTV	
13,900	13,766	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
7	11	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
22,035	33,510	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
77,525	22,605	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
203,400	432,999	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ₪)	
47,879	25,429	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ₪)	
168,759	90,996	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי ₪)	
9%	24%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	
0%	0%	שיעור LTV	
-	16,272	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
9	11	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	ישראל - תעשייה מלאכה, ולוגיסטיקה
199,288	223,468	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
47,360	78,168	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
469,197	666,661	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ₪)	
87,508	226,532	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ₪)	
726,702	717,274	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי ₪)	
15%	24%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	
68%	46%	שיעור LTV	
1,925	1,925	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר	
1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
9,433	9,433	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
3,530	6,606	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי אירו)	
27,639	40,850	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי אירו)	
14,972	1,358	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי אירו)	
17,712	1,358	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי אירו)	
(**)	(**)	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	
0%	0%	שיעור LTV	
-	2,650	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	יוון - בית מלון
5,300	5,300	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
8	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
10,865	11,973	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי אירו)	
9,200	10,080	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי אירו)	
9,200	12,600	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי אירו)	
(**)	(**)	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	
0%	0%	שיעור LTV	
-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
2	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
24,000	24,000	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
-	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
39,423	36,713	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי אירו)	
1,500	1,910	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי אירו)	
36,005	35,466	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי אירו)	
100%	100%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	

0%	0%	שיעור LTV	
-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	מלון בגיאורגיה
-	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	
-	4,775	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (מ"ר)	
-	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
-	14,643	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי אירו)	
-	3,878	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי אירו)	
-	4,309	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (באלפי אירו)	
-	100%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות	
-	0%	שיעור LTV	
-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	

הנתונים בטבלה לעיל מוצגים לפי 100%. שיעור ההחזקה של החברה בנכס בתי המלון בישראל ובקפריסין הינו 50%, בפורטוגל 33.3%, בנכס מלאכה 50.1% (בית חלקיה), גנים 40%, תימורים 50%, יואב 70% (למעט אחד ממגרשי יואב אשר מוחזק בשיעור של 63.3%), באר טוביה 40% ועכו 60%.

(* המידע לעיל כולל תחזיות של החברה לגבי עלויות ושטחים בהקמה שחלקם כפופים לאישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה. מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן חלקי באופן שאין כל ודאות בהתממשותו וזאת, בין היתר, שינוי במצב הכלכלי, וגורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעתם האפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן.
(**) לפרטים בדבר מזכר הבנות בין איסתא נכסים למלונות פתאל בע"מ לפיו הוסכם כי הצדדים יתקשרו בהסכם ניהול ראו סעיף 12.8 להלן.

8.7 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

תקופה (שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (נתוני שטח וסכומים באלפים)	אזור
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
2	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ישראל (ש"ח)
37,580	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
5,687	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
2,910	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
21,926	-	-	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
8	2	6	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
250,990	54,570	66,797	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
171,788	4,774	28,411	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	-	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
-	-	-	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
4,773	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
5,300	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ניו יורק (דולר)
-	-	-	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
-	-	-	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	18,052	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	219	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
-	-	3,172	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
-	-	-	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	
-	-	-	רווח / הפסד בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	4,334	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	
-	-	1,721	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד)	

הנתונים המוצגים הינם לפי חלקה של החברה.

ליום			
מאוחד (באלפי ₪)			
31.12.2021	31.12.2022		
761,510	816,664	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלאות שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.21 ו- 31.12.22 מס' 8.4.2) (חלק התאגיד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
714,551	1,142,803	סה"כ נכסים מניבים בהקמה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
-	-	סה"כ נכסים קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
38,244	44,935	סה"כ נכסים מניבים בהקמה ביוון (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
-	-	סה"כ נכסים קרקעות להשקעה ביוון (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
138,765	137,783	סה"כ נכסים מניבים בהקמה בפורטוגל (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
97,287	153,312	סה"כ נכסים מניבים בהקמה בקפריסין (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
-	54,955	סה"כ נכסים מניבים בהקמה בגיאורגיה (כפי שמוצג בעמודת סה"כ בטבלה בסעיף 8.6 לעיל) (חלק התאגיד)	
-	-	סה"כ קרקעות להשקעה בישראל	
-	-	סה"כ קרקעות להשקעה ביוון	
-	-	סה"כ קרקעות להשקעה בפורטוגל	
-	-	סה"כ קרקעות להשקעה בקפריסין	
1,750,356	2,350,451	סה"כ (חלק התאגיד)	
-	-	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
-	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(789,621)	(1,052,460)	התאמות אחרות(*)	
(789,621)	(1,052,460)	סה"כ התאמות	
960,735	1,297,991	סה"כ, אחרי התאמות	
960,735	1,297,991	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
-	-	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
960,735	1,297,991	סה"כ	

(*) התאמות אחרות מורכבות בעיקר מחברות כלולות של התאגיד אשר לא מוצגות בסעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי.

תיאור עסקי התאגיד בתחומי הנדל"ן להשקעה

לפי תחומי פעילות ונכסים מהותיים

9. תחום מרכזי המסחר

9.1. מידע כללי על תחום הפעילות

9.1.1. כללי

בתחום זה פועלת החברה באמצעות סלע-איסתא ואופן סלע איסתא תחת המותג "Open" ומקימה מרכזי מסחר ופנאי שכונתיים, בעיקר בסביבת הפעילות של פרויקטים למגורים שמקימה החברה, תוך יצירת סינרגיה בין הפעילויות השונות וחיסכון בעלויות ההקמה. נכון למועד הדוח מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות בשטחי מסחר בהיקף של כ- 20 אלף מ"ר המצויים בהקמה וב- 25% מהזכויות בשטחי מסחר בהיקף כולל של כ- 10 אלף מ"ר המצויים בהקמה.

נכון למועד הדוח, בתחום זה לא קיים נכס אשר נכנס להגדרת "נכס מהותי" או "נכסי מהותי מאוד" בהתאם להנחיית הגילוי.

9.1.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

מרכזים מסחריים שכונתיים מתאפיינים בעירוב שימושים של עסקים קמעונאיים, שירותים, ומשרדים, המשמשים את תושבי השכונה המתגוררים בסביבה. הצורך למרכז שכונתי המספק לדיירי השכונה מענה מידי לצרכים בסיסיים צבר תאוצה במהלך השנים האחרונות, והינו תולדה של הקמת מאות שכונות מגורים חדשות ברחבי הארץ בשנים האחרונות, בבנייה רוויה, כאשר חלקן אף בנויות בקצוות העיר או מחוץ לעיר באזור חדש ומתפתח. המרכזים המסחריים כוללים לרוב תמהיל מסחרי המותאם לאוכלוסייה, לצד שירותים עסקיים. הנגישות של המרכז השכונתי לדיירים, תורמת בנוסף להפחתת העומסים בכבישים ומשדרגת את איכות חיי התושבים.

9.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני.

9.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בהתחשב בכך שנכון למועד הדוח, הנכסים בתחום המרכזים המסחריים מצויים עדין בשלב הקמה, לא חלו שינויים מהותיים בפעילות החברה ו/או בהיקפה בתחום במהלך השנתיים שקדמו למועד דוח זה.

9.1.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, הגורמים העשויים לתרום להצלחת החברה בתחום הינם: (א) בחירה נכונה של תמהיל השוכרים להם יושכרו הנכסים והתקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים איכותיים ואסטרטגיים. הצלחתו של מרכז מסחרי תלויה בעיקר בתמהיל החנויות המרכיבות אותו, כאשר תמהיל זה משתנה בהתאם לשטח המתחם, המיקום והחתיך הסוציאקונומי והדמוגרפי. העוגנים העיקריים של המרכזים השכונתיים הם לרוב סופרמרקטים ורשתות הפארם, אשר ביכולתם להעלות את תנועת המבקרים בכל שעות היממה; (ב) יכולת שיווק ומכירה גבוהים; (ג) מוניטין וניסיון; (ד) שירות ושימור מערכות יחסים יציבות וארוכות טווח עם שוכרים אסטרטגיים; (ה) יכולת ומיומנות לאיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל.

9.1.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסמי הכניסה בתחום הינם: (א) מוניטין וניסיון מוכח; (ב) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים; (ג) הצורך במימון וליווי בנקאי ודרישות הון עצמי.

חסמי היציאה בתחום הינם: (א) מימוש נכסי נדל"ן אינו הליך מהיר ועלול לארוך זמן ממושך; (ב) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, שוכרים וגופים מממנים; (ג) תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.

9.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
 לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 9.2 לפרק א' זה.

9.1.8 נכסים בתכנון/הקמה שאינם מהותיים/מהותיים מאוד

מועד השלמה צפוי	מועד רכישה	שיעור החזקה בזכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	שטחי מסחר	מיקום	שם הנכס	
Q1.24	2020	25%	כ- 10,000 מ"ר	אפקה, קרית ביאליק	קרקע בקרית ביאליק	1
Q1.23	2017	50%	כ- 3,500 מ"ר	שכונת קריית חינוך, רמת גן	רמת אפעל	2
Q2.23	2017	50%	כ- 1,800 מ"ר	שכונת הנרקיסים, ראשון לציון	ראשון לציון	3
Q4.25	2019	50%	כ- 3,000 מ"ר	שכונת קטמון, ירושלים	קטמון	4
Q4.25	2019	50%	כ- 1,260 מ"ר	שכונת ארנונה, ירושלים	ארנונה	5
Q1.26	2021	50%	כ- 1,300 מ"ר	תל השומר, רמת גן	תל השומר א'	6
Q1.26	2021	50%	כ- 3,500 מ"ר	תל השומר, רמת גן	תל השומר ב'	7
Q1.28	2022	50%	כ- 3,150 מ"ר מסחר ו- 94,923 מ"ר תעסוקה מ"ר	רמת גן	רמת גן	8
Q1.27	2022	50%	כ- 1,700 מ"ר	מבואות דרומיים, חיפה	חיפה	9
Q1.26	2022	50%	כ- 2,000 מ"ר	אשדוד	לכיש	10
Q2.27	2022	50%	כ- 2,300 מ"ר	נתניה	חבצלת השרון	11

יובהר כי ההערכות המפורטות לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות גורמי הסיכון החלים על פעילותה.

9.2 תחרות

שוק הנדל"ן המסחרי המניב מתאפיין בהיצע גדול של מרכזי מסחר המתחרים במרכזי המסחר של החברה. מתחריה של החברה הינם תאגידיים וגופים פרטיים המחזיקים בשטחי מסחר להשכרה באזורים הסמוכים למרכזי המסחר של החברה, ובחלק מהמקרים גם קניונים המציעים חלופה לשוכרים מסוימים.

דמי השכירות הנגבים משוכרים קשורים ליכולתם לייצר פדיון באופן שיוכל לשלם את דמי השכירות. קשר זה יוצר את הצורך למשוך קהל אל המרכזים וזאת באמצעות מתן חוויה ללקוח, הכוללת נראות, נגישות, נוחות וכן מחירי מכירה אטרקטיביים. האחרון מהווה איזון בקביעת דמי השכירות כדי לאפשר לקמעונאים להציע ללקוחות מחירים תחרותיים. כמו כן, התחרות בתחום זה מופנית בעיקר לשוכרים איכותיים. השכרה לשוכר עוגן כגון מתחום המרכולים, משפיעה גם על התקשרויות עם שוכרים אחרים, קרי על היכולת למשוך שוכרים פוטנציאליים ועל גובה דמי השכירות שניתן לגבות מהם.

10.1. מידע כללי על תחום הפעילות

10.1.1. כללי

במסגרת תחום זה קיימת פלטפורמה יזמית לניהול כל שלבי התכנון, ההקמה והאכלוס בפרויקטים בתחום הלוגיסטיקה, האחסנה והתעשייה, במטרה ליצור מנוע צמיחה משמעותי שייצר תזרים הכנסות יציב לחברה. בתחום זה מחזיקה החברה בשיעור של 50.1% מהזכויות בשני מבנים מניבים קיימים בשטח כולל של כ-33 אלף מ"ר בנוי וכן בשיעור של בין 40% ל-70% בנכסים המצויים בהקמה בשטח כולל של כ-290 אלף מ"ר.

לחברה, יחד עם שותפיה, צבר קרקעות ופרויקטים המתפרס על שטח של מאות דונמים בפריסה ארצית, ובין היתר: (א) מרכז לוגיסטי בשטח של כ-20 אלף מ"ר המושכר לחברת אוריין בבית חלקיה; (ב) מרכז לוגיסטי בשטח של כ-13 אלף מ"ר המושכר לחברת לוגיסטיקרב בבית חלקיה; (ג) מגרש בשטח של כ-5 דונם בייעוד של תעשייה בשלבי תכנון והקמה אשר יושכר, בין היתר, לחברת DHL בבית חלקיה; (ד) מתחם בשטח של כ-102 דונם בייעוד של אחסנה ולוגיסטיקה במושב מגן שאול; (ה) מגרש בשטח של כ-9 דונם בבאר טוביה (הקמת מתקן קירור מתקדם); (ו) פארק לוגיסטיקה בשטח של כ-107 דונם בפארק התעסוקה יואב; ו- (ז) פארק לוגיסטיקה תעשייה ומסחר באזור התעשייה תימורים בשטח של כ-65 דונם (כ-65% מהשטחים שבהקמה חתומים בהסכם שכירות והיתר בשיווק).

בנוסף, לחברה שיתופי פעולה עם מושבים נוספים לתכנון תאי שטח נוספים לתעשייה ולוגיסטיקה.

כל אחד מהמרכזים הלוגיסטיים ומבני התעשייה שמקימה הקבוצה, נבנה כיחידה גדולה הניתנת להתאמה, ובנסיבות מסוימות, נבנה על פי מפרט טכני שנקבע בתיאום עם לקוחותיה השוכרים בשיטת ה-Tailor Made, תוך מענה ספציפי לדרישות מיוחדות מצד כל שוכר, והכל בכפוף לשימושים המותרים במקרקעין על פי התב"ע החלה על המקרקעין. לאור ההשקעה הראשונית הגבוהה יחסית בנכס והתאמתו לצרכים ספציפיים של השוכר, הסכמי השכירות למרכזים הלוגיסטיים ומבני התעשייה נחתמים ככלל לתקופות ארוכות, וכוללים אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות.

נכון למועד הדוח, בתחום זה קיים נכס אחד אשר נכנס להגדרת "נכס מהותי" בהתאם להנחיית הגילוי, כמפורט בסעיף 10.5 להלן.

10.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

לאור הצמיחה החדה במדינת ישראל לביקושים בשטחי לוגיסטיקה כתוצאה מעלייה מתמדת בפעילות המסחר המקוון (e-commerce) והקמת נמלי ים חדשים, לצד המשך אכיפת הרשויות הרלוונטיות בעניין הבנייה הבלתי חוקית ורישוי העסקים במושבים ובקרקעות חקלאיות, הסמוכים למרכזי הפעילות העסקית נוצר ביקוש רב למרכזים לוגיסטיים בהיקפים גדולים.

10.2.1. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני.

10.2.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

בשנים האחרונות בוצעה בנייה נרחבת של בנייני משרדים ומרכזים מסחריים לצד תמורות שנעשו בהרגלי הצריכה בישראל ובעולם, במעבר ממסחר מסורתי במרכזים מסחריים וקניונים למסחר מקוון, אשר יצרו עודף היצע לשטחי משרדים ומסחר ומנגד נוצרו ביקושים לשטחי אחסנה, לוגיסטיקה ושינוע של סחורות. לאור זאת, פיתחה החברה פלטפורמה לצורך הקמה והשכרה של מרכזים לוגיסטיים ואחסנה וזאת לצד פעילות הנדל"ן המניב המסורתי בקבוצה. כדי לצמצם את הפגיעה ברווחיות פועלת הקבוצה להתקשרויות ארוכות טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.

השפעת הקורונה על שרשרת האספקה העולמית גרמה ליבואנים לייבא ולשריין מלאי ולאחסנו לתקופות ארוכות יותר מבעבר מה שגרם לביקושים קשיחים לשטחי אחסנה ולביקוש של עובדי לוגיסטיקה, דמי השכירות עלו בשיעורים גבוהים ביחס לענף הנדל"ן המסחרי.

10.2.3. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

הגורם העיקרי להצלחה בתחום זה מתחלק לשני חלקים עיקריים: (א) מיקום גיאוגרפי של המתקן הלוגיסטי - ככל שהאזור הלוגיסטי קרוב לאזורי הפעילות של נמלי היסולצירי תחבורה ראשיים; (ב) אופי התכנון והבינוי של המתקן הלוגיסטי - תוך מיצוי מירב זכויות הבניה.

10.2.4. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

חסם כניסה עיקרי ליזום תחום הפעילות הלוגיסטית הינו הנדל"ן. הנדל"ן המוצע באזורי הביקוש נכון לרגע זה דל מאוד ולכן העדר מלאי קרקעות היסטורי ישמש כחסם כניסה לשוק הלוגיסטיקה. החסם השני הינו העמדת הון לתקופת הייזום והבניה שמוערכת ללמעלה משלוש שנים.

10.2.5. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 10.6 לפרק א' זה.

שם הנכס	מיקום	תיאור הנכס	שטח	שיעור החזקה בזכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	מועד רכישה	פרטים נוספים
בית חלקיה תעשייה	מושב בית חלקיה	זכויות חכירה מהוונות מרמ"י בקרקע במושב בית חלקיה ליעוד תעשייתי, בשטח של כ- 20 דונם עליהם בנוי מתקן לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 13 אלף מ"ר לתעשייה ולהשכרה ארוכת טווח	כ- 20,000 מ"ר		נובמבר 2016	ביום 20.12.2018 התקשרה בית חלקיה תעשייה ("המשכירה") בהסכם שכירות מסוג "Triple Net" לז"א עם צד ג' ("השוכרת"), להשכרת מבנה תעשייה ואחסנה בשטח של כ- 13 אלף מ"ר אשר יבנה עבור השוכרת ¹⁰ ("המושכר"), בתמורה לדמי שכירות שנתיים במהלך תקופת השכירות בגובה של כ- 5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ צמוד למדד) ("דמי השכירות"). תקופת השכירות הינה 12 שנים החל ממועד מסירת המושכר (יוני 2020) ("תקופת השכירות"), כאשר לשוכרת ישנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים ("התקופה השנייה") ולאחר מכן ב- 5 שנים נוספות ("התקופה השלישית"). החל מהתקופה השנייה יעלו דמי השכירות ב- 5% והחל מהתקופה השלישית יעלו דמי השכירות ב- 7.5%.
בית חלקיה לוגיסטיקה	מושב בית חלקיה	זכויות חכירה במקרקעין במושב בית חלקיה בשטח של כ- 25.3 דונם המיועדים על פי התב"ע לתעשייה, מלאכה ומחסנים עליהם בנוי מתקן לוגיסטי בשטח בנוי של כ- 20.5 אלף מ"ר	כ- 25,300 מ"ר	50.1%	דצמבר 2018	ביום 13.12.2017 התקשרה בית חלקיה לוגיסטיקה בהסכם שכירות מסוג "Triple Net" ("הסכם השכירות") עם צד ג' ("השוכרת"), בקשר עם השכרה של מבנה תעשייה בשטח של כ- 20 אלף מ"ר אשר יבנה עבור השוכרת ¹¹ ("המושכר"), בתמורה לדמי שכירות שנתיים בגובה התחלתי של כ- 7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, צמוד למדד) ("דמי השכירות"). תקופת השכירות הינה 15 שנה החל ממועד מסירת המושכר (ינואר 2021) ("תקופת השכירות"), אשר נקבע למועד שלא יאוחר מ- 24 חודשים ממועד קבלת ההיתרים (כהגדרתם להלן), כאשר לשוכרת ישנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים ("התקופה השנייה") ולאחר מכן ב- 4 שנים ו- 11 חודשים נוספים ("התקופה השלישית"), בכפוף למתן הודעות מוקדמות, בהתאם להוראות הסכם השכירות. במהלך תקופת השכירות יעלו דמי השכירות בהדרגה עד לסך שנתי של כ- 7.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, צמוד למדד) החל מהחודש ה- 150 וכן יעלו ב- 5% החל מהתקופה השנייה וב- 5% נוספים החל מהתקופה השלישית.

⁹ שיעור ההחזקה הינו: 50.1% - איסתא נכסים, 23.9% - יזמים שונים ו- 26% - מושב בית חלקיה, כאשר בהתאם להסכם בין הצדדים התחיבה איסתא נכסים להעמיד את מלוא המימון הנדרש לתאגיד (בדרך של הלוואות בעלים ו/או מימון בנקאי), בין היתר, לצורך תשלום דמי היוון לרמ"י, הוצאות פיתוח ובניית מבנים על המקרקעין.

¹⁰ למעט גג המבנה שיוותר בחזקתה ובשימושה הבלעדי של המשכירה, אשר מתכננת להשכירו ליצרן חשמל סולארי פוטו-וולטאי.

¹¹ למעט גג המבנה שיוותר בחזקתה ובשימושה הבלעדי של המשכירה, אשר מתכננת להשכירו ליצרן חשמל סולארי פוטו-וולטאי.

שם הנכס	מיקום	תיאור הזכויות ושטח המקרקעין	שיעור החזקה / זכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	מועד רכישה	מועד השלמה צפוי	פרטים נוספים
1	בית חלקיה מלאכה	מושב בית חלקיה	זכויות על פי חוזה פיתוח במקרקעין במושב בית חלקיה בשטח של כ- 5.212 דונם המיועדים על פי התב"ע לתעשייה, מלאכה ומחסנים	2017	Q1 2024	בחודש מרץ 2021 התקשרה בית חלקיה מלאכה בהסכם שכירות עם DHL (ישראל) בע"מ בקשר עם השכרה של מבנה תעשייה בשטח של כ- 1,500 מ"ר אשר יבנה עבור השוכרת בתמורה לדמי שכירות של כ- 1.3 מיליון ש"ח בשנה (בתוספת מע"מ צמוד למדד). תקופת השכירות הינה 10 שנים החל ממועד המסירה, אשר נקבע למועד שלא יאוחר מ- 14 חודשים ממועד קבלת היתר בנייה (אשר טרם התקבל נכון למועד פרסום הדוח), כאשר לשוכרת ישנה אופציה להאריך את תקופת השכירות ב- 10 שנים נוספות.
2	גנים	מושב מגן שאול	נכון למועד פרסום הדוח, בהתאם לתב"ע הקיימת על המקרקעין, ניתן להקים מבני אחסנה נוספים בשטח של 24,000 מ"ר, כאשר בכוונת החברה לפעול למיצוי הפוטנציאל התכנוני של המקרקעין.	2018	דצמבר 2024	לפרטים נוספים ראו סעיף 9.1.1 לדוח התקופתי לשנת 2018 (פורסם ביום 31.3.2019, מס' אסמכתא 2019-01-029097) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
3	קרקע באזור התעשייה יואב	אזור התעשייה יואב	זכויות חכירה במקרקעין ביחס ל- 4 מגרשים בשטח כולל של 106,617 מ"ר המיועדים על פי התב"ע לתעשייה ואחסנה	2020	יוני 2025	בחודש ספטמבר 2020 זכתה איסתא לוגיסטיקה במכרז של רמ"י לחתימה על חוזה חכירה ביחס ל- 4 מגרשים, באזור התעשייה יואב, לתקופה של 98 שנים. איסתא לוגיסטיקה הגישה הצעותיה למכרז ביחס לשלושה מגרשים יחד עם שותף, וביחס למגרש 501, ביחד עם שותף ואוריון ש.מ. בע"מ ("אוריון"). ביום 27.6.2022 הושלמה עסקה לפיה איסתא לוגיסטיקה ושותף רכשו מאוריון את מלוא זכויותיה במגרש באזור התעשייה יואב בתמורה לכ- 50.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כך שבעקבות השלמת העסקה איסתא לוגיסטיקה הינה בעלת זכויות ב- 63.3% מהמקרקעין והשותף הינו בעל הזכויות ביתרה, כאשר הסכם השכירות שנחתם עם אוריון ביחס למגרש בוטל. יצוין כי מגרש 601 מהווה נכס מהותי. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.5 להלן. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 17.9.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-102486), מיום 15.12.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-128020) מיום 23.5.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-062557) ומיום 28.6.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-080044) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.
4	קרקע באזור תימורים	אזור התעשייה תימורים	זכויות חכירה במקרקעין ביחס ל- 4 מגרשים בשטח כולל של כ- 65,172 מ"ר המיועדים על פי התב"ע לתעשייה ומסחר	2020	דצמבר 2024	בחודש נובמבר 2020 הצטרפה איסתא לוגיסטיקה לשותף (בשיעור של 50%) לרכישת זכויות חכירה ב- 4 מגרשים באזור התעשייה תימורים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 8.11.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-111049), מיום 26.11.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-119506), מיום 14.4.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-048640) ומיום 28.8.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-108769) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.
5	באר טוביה		זכויות חכירה מהוונות (עד ליום 30.10.2043) בשטח של כ- 9 דונם באזור התעשייה באר טוביה. בהתאם לתב"ע הקיימת ניתן להקים על המקרקעין מבני אחסנה	2019	Q2 2024	ראו דוח מיידי מיום 13.4.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-047686) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
6	עכו		זכויות חכירה במגרש בשטח של כ- 14 דונם באזור התעשייה שכונת עכו מזרח. בהתאם לתב"ע הקיימת ניתן להקים על המקרקעין כ- 40 אלף מ"ר ביעוד של תעשייה, משרדים, מסחר ומרכזים לוגיסטיים	2022	-	נכון למועד פרסום הדוח מבוצעות פעולות תכנון למתקן שיחיל שטחי מסחר, משרדים ולוגיסטיקה

יובהר כי ההערכות המפורטות לעיל בדבר מועד השלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות גורמי הסיכון החלים על פעילותה.

¹² ראו ה"ש 9 לעיל.

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור הנכס משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (%)	נתונים כספיים			תקופת הדיווח	נתונים לפי 100%, חלק התאגיד הינו 70%		
					נתונים בדבר שווי הוגן ושיערוכים		עלות מצטברת בתום השנה באלפי ש"ח				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה (לפי העניין)] Cap Rate / שיעור תפוסה מייצג, זמן לסיום הקמה, דמי שכירות למטר, סך הכל NOI מייצג, מרווח יזמי	מודל הערכה	שם מעריך השווי וניסיון			רווחי שיערוך שנה באלפי ש"ח	ערך בספרים בתום שנה (באלפי ₪)		שווי הוגן בתום שנה באלפי ש"ח		יואב 601	
בחינת השטח האקווי - 41,779 מ"ר. שווי למ"ר - 4,800 ש"ח. השווי למ"ר נקבע תוך שקלול מחיר העסקה ומחיר עסקאות נוספות באזור שהיו לאורך השנה. השמאי נתן משקל לכל מחיר עסקה על מנת להגיע לשווי למ"ר משוקלל שישקף את הקרקע הרלוונטית.	גישת ההשוואה	ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ	-	-	21,537	140,399	140,399	100,604	2022	שם הנכס	יואב 601
										מיקום הנכס	ישראל
בחינת השטח האקווי - 41,779 מ"ר. שווי למ"ר - 3,970 ש"ח. השווי למ"ר נקבע תוך שקלול מחיר העסקה ומחיר עסקאות נוספות באזור שהיו לאורך השנה. השמאי נתן משקל לכל מחיר עסקה על מנת להגיע לשווי למ"ר משוקלל שישקף את הקרקע הרלוונטית.	גישת ההשוואה	ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ	-	-	18,258	116,102	116,102	97,844	2021	נתונים שנתיים על הנכס	מועד רכישת הנכס
										חלק התאגיד בפועל (%)	70%
										שיטת הצגה בדו"ח המאוחד	איחוד
										מועד סיום בניה משוער	Q2.2025
										שטחי נכס מיועדים	39,321
										סך כל ההשקעה הצפויה כולל קרקע, בניה ושונות (באלפי ₪)	115,706
-	-	-	-	-	-	78,500	78,500	78,500	2020		

התחרות בתחום זה מבוססת בעיקרה על זמינות ומיקום קרקע לבניית הפרויקט, גמישות היזם בהתאמת הפרויקט לצרכי השוכר, הזמן הדרוש להקמתו ודמי השכירות הנדרשים עבורו. הסביבה התחרותית כוללת שחקנים רבים כגון מגה אור, ריט 1 ואמות וכן כניסה של שחקנים חדשים המחפשים להשקיע בתחום לרבות גופים מוסדיים וקרנות השקעה ייעודיות. לקבוצה זכויות בכמה מתחמי קרקע אשר עונים על דרישות מיקום המתאימות למרכזים לוגיסטיים (קרובים לצירי תנועה ראשיים, אך ממוקמים בפריפריה).

11.1. כללי

בתחום זה פועלת החברה מזה שנים באיתור, רכישה, הקמה, השבחה, שיווק והשכרה של בתי מלון בישראל, ומחזיקה נכון למועד הדוח בשיעור של בין 33.3% ל- 40% בארבעה בתי מלון הכוללים בסה"כ כ- 485 חדרים וכן בשיעור של 50% בבית מלון המצוי בהקמה אשר צפוי לכלול בסה"כ כ- 200 חדרים.

נכון למועד הדוח, בתחום זה לא קיים נכס אשר נכנס להגדרת "נכס מהותי" בהתאם להנחיית הגילוי.

11.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בהתאם למודל העסקי של החברה בתחום, לחברה זכויות בעלות/חכירה במלונות, כאשר ככלל, תפעול המלונות מתבצע על ידי חברת מלונאות חיצונית בעלת מוניטין, ונכון למועד הדוח רק התפעול של מלון איילת השחר¹³, צפוי להתבצע באמצעות חברה משותפת שתקים איסתא נכסים בחלקים שווים יחד עם שותף.

להערכת החברה, הפעילות בתחום המלונאות בישראל מושפעת בעיקר ממאפיינים הייחודיים לענף התיירות לרבות גורמים כלכליים ובטחוניים וכן מהתפתחות התחרות לרבות תחליפים כגון אירוח אלטרנטיבי של בעלי נכסים המשכירים את נכסיהם לטווח קצר. היקפי הפעילות בישראל מושפעים בעיקר מתיירות הפנים המהווה את מרבית הכנסות האירוח במלונות בישראל במלונות המוחזקים על ידי החברה וכן מתיירות נכנסת, הנחלקת לאירוח בודדים, ואירוח קבוצות לפי סגמנטים שונים.

11.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום פעילות זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני.

11.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

החברה מודדת את רווחיות הפעילות המלונאית לפי הרווח התפעולי (NOI). בשנת 2022 הסתכם הרווח התפעולי של הפעילות המלונאית בישראל לפי חלק התאגיד לסך של כ-16 מיליוני ש"ח לעומת סך כ-19 מיליוני ש"ח בשנת 2021 ולעומת סך של כ-16 מיליוני ש"ח בשנת 2020. יצוין כי בשנת 2022 מכרה החברה את מלון פאבליקה ולכן קיימת ירידה ברווח התפעולי של שנת 2022 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

11.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הינם: (א) מיקום המלון - מיקום אטרקטיבי עשוי להקנות למלון יתרון על פני מלונות אחרים המצויים באזור; (ב) עיצוב המלון - השקעה בעיצוב חיצוני ופנימי של מבנה המלון עשויה לחזק את ייחודו ובידולו של המלון כמותג מלונאות בעל מוניטין חיובי, באופן שתורם למשיכת קהל יעד; (ג) התקשרות עם שותפים בעלי ניסיון עשיר וידע רב בניהול המלונות; (ד) איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים מגוונים; ו- (ה) איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק תוך יכולת תגובה מהירה להתקשרות בעסקה.

11.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסמי הכניסה העיקריים הינם: (א) הצורך בידע, ניסיון ומומחיות בחתום המלונאות; (ב) ענף המלונאות רווי תחרות, ופועלות בו רשתות וותיקות הנהנות ממוניטין רב; (ג) קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלון ומשך הזמן הנדרש לצורך הקמת מלון חדש; (ד) היכולת לגייס מימון זר (בנקאי ואחר) באופן שההון והערבויות הנדרשות יהיו ביחס המשאיר תשואה על ההון; (ה) תקופת הרצה וחדירה ארוכות באופן יחסי (שנה עד שנתיים, בחלק מהמלונות) לצורך מיצוב, מיתוג וביסוס קהלים; (ו) לצורך רכישת מלונות בעלי פוטנציאל רווחי, נדרשת נגישות להזדמנויות עסקיות.

מחסומי היציאה העיקריים הינם : (א) מימוש הנכס, בין היתר, עקב פלח המשקיעים המצומצם המעוניין ברכישת נכס מלונאי, וככל שמדובר במשקיעים המעוניינים בשינוי ייעוד המלון לשימוש מטרות אחרות, הליך זה עלול להיות כרוך בקשיים סטטוטוריים ארוכים ומורכבים ; (ב) יציאה מתחום הפעילות תדרוש ביטול או סיום הסכמי שכירות וניהול קיימים, התקשרויות עם ספקים וכיו"ב.

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

.11.7

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 11.11 לפרק א' זה.

פרטים נוספים	מועד רכישה	שיעור החזקה בזכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	מס' חדרים	תיאור הנכס	מיקום	שם הנכס	
המלון מושכר החל מחודש יוני 2013 לישרוטל בע"מ ("ישרוטל"). ההסכם עם ישרוטל נחתם לתקופה בת 15 שנים עם אופציה לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. דמי שכירות צמודים למדד וישולמו לפי הגבוה מבין שתי האפשרויות הבאות: (א) תשלום קבוע של 8.25 מיליון ש"ח לשנה, כאשר החל מהשנה השלישית בתקופת האופציה ישולם סך של 8.5 מיליון ש"ח; ו- (ב) תשלום לפי אחוזים ממחזור המלון. חישוב דמי השכירות יבוצע על בסיס רב שנתי כך שתשלום דמי השכירות בשנה מסוימת לפי התשלום הקבוע הגבוה מדמי השכירות לפי המחזור יקוּזו מתשלום דמי השכירות בשנים הבאות בהן החישוב לפי המחזור גבוה מהתשלום הקבוע (בכל מקרה דמי השכירות בכל שנה לא יפחתו מהתשלום הקבוע).	2008	37%	156 חדרים	מלון ספא הכולל בין היתר מועדון בריאות, ספא, בריכות שחיה ואולמות כנסים	קרית ענבים	מלון כרמים	1
לחברה החזקה של 40% בחברת ברנר 14 תל אביב (י.א.א) בע"מ המחזיקה במלון ("חברת ברנר"). חברת ברנר התקשרה עם אחד מבעלי מניותיה ("השוכר") בהסכם לפיו יושכר המלון לשוכר לתקופה של 18 שנים החל מיום מסירתו עם אופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 5 שנים וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסכום הנע בין 8% ל- 8.5% מעלות הקמת המלון בתוספת דמי שכירות בשיעור של 10% מסכום מחזור ההכנסות השנתי שבין 16 מיליון ש"ח ל- 18 מיליון ש"ח (עד 200 אלפי ש"ח) ו- 15% מסכום מחזור ההכנסות השנתי שמעל ל- 18 מיליון ש"ח. ביום 12 באוקטובר, 2021 התקבל אישור אכלוס.	2015	40%	52 חדרים	מלון בוטיק הכולל 41 חדרים רגילים ו- 6 סוויטות, חדר כושר, בריכה ומסעדה. המלון משתרע על שטח של כ- 2,700 מ"ר, אשר מורכב מ- 6.5 קומות עיליות ו- 2 קומות מרתף.	רחוב ברנר, ת"א	מלון INK	2
תקופת השכירות החלה במרץ 2015 והינה למשך 10 שנים, עם אופציה לתקופות נוספות של עד 7 שנים, בתמורה לדמי שכירות שנתיים קבועים בסך של כ- 7.7 מיליון ש"ח (חלק החברה) צמוד למדד.	2015	33%	277 חדרים	מלון הכולל 277 חדרים, בריכה, חדר כושר ומרכז כנסים, המופעל ע"י "מלונות דן"	אילת	מלון נפטון	3

שם הנכס	מיקום	תיאור הפרויקט	מס' חדרים	שיעור החזקה / זכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	מועד רכישה	מועד השלמה צפוי	פרטים נוספים
מלון באילת	אילת	מלון בדירוג A שעל פי התכנון יכול כ- 200 חדרים בשטח עיקרי של כ- 10,300 מ"ר וכ- 6,500 מ"ר שטח שירות, תוך הריסת המרכז המסחרי הקיים על המקרקעין	200 חדרים	50%	מרץ 2017	דצמבר 2026	לפרטים נוספים בדבר המקרקעין ראו דיווחים מיידיים מהימים 23.11.2016 (מס' אסמכתא 130951-01-2016) ו- 30.3.2017 (מס' אסמכתא 027757-01-2017). לפרטים בדבר התקשרויות עם ישרוטל ראו דיווחים מיידיים מהימים 31.3.2019 (מס' אסמכתא 028788-01-2019) ו- 21.1.2020 (מס' אסמכתא 007381-01-2020) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה. בחודש ינואר 2022 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום להפקיד תכנית אשר הוגשה על ידי איסתא נכסים וישרוטל להקמת המלון, בכפוף למילוי מספר תנאים.

יובהר כי ההערכה המפורטת לעיל בדבר מועד השלמה הצפוי הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה. לפיכך, ההערכה הנ"ל עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות גורמי הסיכון החלים על פעילותה.

בהתאם להסכם עם קיבוץ איילת השחר ("הקיבוץ"), צד ג' ("השותף") מקים כיום על קרקע בקיבוץ בשטח של כ- 50 דונם¹⁴ ("המקרקעין") מלון ברמה של 5 כוכבים, אשר צפוי להכיל 147 חדרי אירוח, ספא, בריכות ושטחים נוספים ("המלון"), כאשר עם השלמת ההקמה ("מועד השלמה") אשר מתוכננת לרבעון השני לשנת 2023, זכאי השותף לקבל 49% מהזכויות בתאגיד שהנו בעל זכויות החכירה במקרקעין ("תאגיד הקרקע"), ובנוסף השותף הינו בעל הזכות לנהל ולהפעיל את המלון לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד ההשלמה (תמורת דמי שכירות קבועים בגין רכיב הקרקע) מכח הסכם שכירות עם תאגיד הקרקע ("הסכם השכירות"). בחודש נובמבר 2022 התקשרה איסתא נכסים עם השותף בהסכמים ("ההסכמים") לרכישת מחצית מזכויות השותף בתאגיד הקרקע (%24.5 מכלל הזכויות בתאגיד הקרקע) בתמורה לסך של 12.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן מחצית מזכויותיו מכח הסכם השכירות¹⁵ בתמורה לסך של 52.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ¹⁶ ("העסקה"). השלמת העסקה תבוצע בתוך 30 ימי עסקים לאחר מועד ההשלמה וקבלת הסכמות מסוימות מצדדים שלישיים כפי שנקבעו בהסכמים ("המועד הקובע"). ההסכמים ניתנים לסיום ע"י איסתא ככל שמועד ההשלמה לא יתקיים עד למועדים מוסכמים מסוימים, ובכפוף לתנאיהם.

יובהר כי המידע הנ"ל בנוגע למועד ההשלמה המתוכנן ובנוגע להשלמת העסקה הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה, ואין כל ודאות כי מידע זה יתממש בצורה זו או אחרת, וזאת בין היתר בשל תלותו בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

¹⁴ המורכב משתי חלקות, האחת בשטח של כ- 25 דונם המצויה בחלקה 6 (בחלק) בגוש 13783 שעליה נבנה המלון, והשנייה בשטח של כ- 25 דונם המצויה בחלקה 19 (בחלק) בגוש 13784.

¹⁵ כך שניהול והפעלת המלון יתבצעו על ידי תאגיד שיוחזק בחלקים שווים ע"י איסתא והשותף.

¹⁶ 30% מסך כל התמורה שולמה במועד החתימה על ההסכמים, 30% נוספים תשולם בגמר בניית מבנה המלון אך קודם לקבלת טופס 4 והיתרה במועד הקובע.

11.10. נכסים מניבים מהותיים

נכון למועד הדוח לחברה אין נכסים מניבים מהותיים בתחום המלונאות בישראל.

11.11. תחרות

ענף המלונאות בישראל הינו ענף תחרותי במסגרתו מתמודדים מלונות רבים בפני תחרות מצד מספר רב של מתחרים, בפריסה ארצית ובאזור אגן הים התיכון. התחרות בחתום הינה למול מספר גורמים, לרבות מלונות אחרים המצויים בסמיכות למלונות הקיימים בקבוצה, נופש מוזל באגן הים התיכון, ואירוח במתכונת "הכל כלול" ובשנים האחרונות גם אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבעלותם לטווח קצר.

12.1. כללי

בתחום זה, פועלת החברה באיתור, רכישה, הקמה, השבחה, שיווק והשכרה של בתי מלון בחו"ל, בעיקר ביעדים הסינרגטיים לפעילות התיירותית בקבוצה, וזאת תוך ניצול מיטבי של העוצמות השיווקיות, הידע והניסיון שנצבר במעלה מ-60 שנות פעילות התיירות של הקבוצה על מערכותיה.

נכון למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בשליטה משותפת ב-50% מהזכויות בחברה פרטית קפריסאית המחזיקה בזכויות בעלות וחכירה ב- (א) 4 מלונות בקפריסין (הכוללים כ-1,282 חדרים - לרבות מלון בלימסול שצפוי להיפתח במהלך שנת 2023 ויכלול כ-195 חדרים), (ב) מלון ביוון (מלון בסלוניקי שצפוי להיפתח במהלך שנת 2024 ויכלול כ-130 חדרים). בנוסף, מחזיקה הקבוצה בקרקעות בפורטוגל המיועדות להקמת שני בתי מלון בעיר פורטו שבפורטוגל הצפויים לכלול בסה"כ כ-454 חדרים. יצוין כי במהלך תקופת הדוח, החלה החברה לפעול גם בארה"ב, עם השלמת רכישת זכויות במלון בלונג איילנד סיטי, ניו-יורק, ארה"ב¹⁷. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, התקשרה איסטא נכסים בעסקה בהיקף לא מהותי לשיתוף פעולה עם צדדים שלישיים בגיאורגיה כך שבשלב זה הינה בעלת 40% מתאגיד המקים אתר נופש במדינה, אשר צפוי לכלול בין היתר בית מלון וקוטג'ים.

נכון למועד הדוח, בתחום זה לא קיים נכס אשר נכנס להגדרת "נכס מהותי" בהתאם להנחיית הגילוי.

12.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

בהתאם למודל העסקי של החברה בתחום, לחברה זכויות בעלות/חכירה במלונות, כאשר תפעול המלונות מתבצע על ידי חברת מלונאות חיצונית בעלת מוניטין. במרבית המלונות, החברה המתפעלת של המלונות הינה שותפה של החברה בנכס.

מלונות החברה בתחום, מושפעים בעיקר מהיקף התיירות הנכנסת ומהתחרות למול מלונות דומים או מוצרים אלטרנטיביים כגון נכסים להשכרה לטווח קצר.

החל משנת 2020 התנועה במדינות בהן לחברה פעילות בתחום, הוגבלה עקב התפשטות נגיף הקורונה אשר השפיעה באופן מהותי על היקף התיירות במדינות אלו בשנת הדוח ובשנה הקודמת.

12.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום המלונאות בחו"ל כפופה בעיקר לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה, לדיני המיסים וכן לדינים הקשורים באיכות סביבה במדינות השונות בהן היא פועלת.

12.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברחובותו

החברה מודדת את רווחיות הפעילות המלונאית לפי הרווח התפעולי (NOI). בשנת 2022 הסתכם הרווח התפעולי של הפעילות המלונאית בחו"ל בסך של כ-14 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-8 מיליוני ש"ח בשנת 2021 ולעומת סך של כ-14 מיליוני ש"ח בשנת 2020. לא היו שינויים מהותיים בהיקף הפעילות של החברה בשנת הדוח. לפרטים אודות ההשפעות של מגיפת הקורונה על תחום מלונאות בחו"ל, לרבות על השוכרים בנכסיה, ראו סעיף 1.2.1 לדוח הדירקטוריון.

12.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום דומים במהותם לגורמי הצלחה הקריטיים בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לכל מדינה) המפורטים בסעיף 11.5 לפרק א' זה.

¹⁷ לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 22.11.2021 (מס' אסמכתא 01-169284-2021) ודוח מיידי מיום 27.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-023356) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

החברה סבורה כי חסמי הכניסה בתחום המלונאות בחו"ל דומים במהותם לחסמי הכניסה בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לכל מדינה) כמפורט בסעיף 11.6 לפרק א' זה, למעט העובדה שלמיטב ידיעת החברה קבלת אישורים והיתרים לפתיחת מלונות באירופה הינו ככלל הליך מהיר ופחות מורכב מאשר בישראל ולדעת החברה אינו מהווה חסם כניסה מהותי באירופה.

החברה סבורה כי חסמי היציאה בתחום המלונאות בחו"ל דומים במהותם לחסמי היציאה בתחום המלונאות בישראל (בכפוף להתאמות הנדרשות לכל מדינה) כמפורט בסעיף 11.6 לפרק א' זה, למעט כך שלמיטב ידיעת החברה, בתחום המלונאות באירופה, בשונה מתחום הפעילות בישראל, ישנו מספר גדול יותר של משקיעים המעוניינים ברכישה ותפעול נכסים מלונאיים.

מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 12.10 לפרק א' זה.

שם הנכס	מיקום	תיאור הפרויקט	מס' חדרים צפוי	שיעור החזקה בזכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	מועד רכישה	מועד השלמה צפוי	פרטים נוספים
1	מלון בלימסול	לימסול, קפריסין	מקרקעין באזור קן החוף בעיר לימסול שבקפריסין עליו יוקם מלון נופש הכולל כ- 195 חדרים	195	50%	אוקטובר 2019	רבעון שני 2023
2	מלון ביוון	סלוניקי, יוון	מבנה בן 9 קומות (ברמת שלד) בשטח בנוי של כ- 5,300 מ"ר בעיר סלוניקי שביוון	130	50%	אוקטובר 2019	רבעון שני 2024
3	מלון בפורטוגל	מיקום: פורטו, פורטוגל תיאור הפרויקט: שלושה בנייני שירותים ומסחר, הצמודים זה לזה והמצויים באזור שדרות Camilo בעיר פורטו שבפורטוגל ("המבנים הקיימים") בשטח בנוי של כ- 5,725 מ"ר על מגרשים בשטח כולל של כ- 6 דונם, כאשר התכנון הינו להקים בית מלון הכולל כ- 258 חדרים ואולם קונגרסים ("המלון הראשון") ומלון דירות הכולל כ- 210 חדרים, תוך הריסת המבנים הקיימים.	258	33.33%	אוגוסט 2019	יוני 2026	
4	מלון דירות בפורטוגל		210	33.33%	אוגוסט 2019	יוני 2026	
5	מלון בגיאורגיה	גיאורגיה	אתר נופש אשר צפוי לכלול, בין היתר, בית מלון וקוטג'ים	40%	ינואר 2022	2023 Q4	המלון נמצא בשלבי הקמה וצפוי להיפתח ברבעון 4 לשנת 2023. המלון יושכר לשותף המחזיק כ-40% מהזכויות במלון.

הערכות החברה בדבר המועד המשוער להשלמת ההקמה ובהתאמה לפתיחת המלונות המתוארים לעיל, מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום בנוגע להתקדמות בקבלת היתרי בניה והתקדמות עבודות ההקמה, לפי העניין, ואין כל וודאות כי הערכות אלו תתממשנה כפי שמוערך, בין היתר, לאור עיכובים בקבלת היתרים מהרשויות המקומיות, עיכובים בבניה וכן עיכובים לא צפויים שיכול ויחולו בעתיד.

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)				פריט מידע										שנה	מלונות בפאפוס, קפריסין (הנתונים מוצגים לפי 50% החזקה בחברה בשליטה משותפת)	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	עיתוי ההערכה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי אירו)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי אירו)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי אירו)		אזור	קפריסין
*	הכנסות היוון	AVTB	30.09.2022	10.8	100%	4,690	50.8%	7.33%	6.05%	4,306	4,371	71,125	71,125	2022	אזור	קפריסין
															ציון מטבע פעילות	אירו
**	הכנסות היוון	AVTB	30.09.2021	5.4	100%	483	57.4%	3.59%	3.17%	2,106	2,170	66,435	66,435	2021	שימוש עיקרי	בתי מלון
															עלות הקמה מקורית (באלפי אירו)	58,731
***	הכנסות היוון	MKG Consulting	31.12.2020	8.8	100%	(2,426)	61.0%	5.1%	5.3%	3,506	3,996	65,903	65,903	2020	חלק התאגיד (%)	50%
															שטח (מ"ר)	33,636

מדובר בשלושה מלונות נופש הכוללים בסה"כ 1,087 חדרים, בעיר פאפוס שבקפריסין בדרגת 4 כוכבים הכוללים בין היתר חוף פרטי, בריכות שחיה, מסעדות, ספא ושטחים ציבוריים. המלונות מושכרים לחברה בשליטה מלאה של מלונות פתאל בע"מ לתקופה של 14 שנים ו- 11 חודשים החל מ- 1.4.2017, בתמורה לדמי שכירות שנתיים הנגזרים ממחזור ההכנסות השנתי הכולל של שלושת המלונות יחד ("המחזור השנתי") - סך השווה ל- 25% מהמחזור השנתי עד למחזור השנתי של 25 מיליון אירו ו- 27.5% מסכום המחזור השנתי העולה על 25 מיליון אירו. יחד עם זאת, הוסכם כי בכל מקרה דמי השכירות השנתיים לא יפחתו מסך החזר השנתי של כרן וריבית המימון החיצוני אשר שימש למימון הרכישה ושיפוץ המלונות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 6.3.2017 (מס' אסמכתא 019051-01-2017) ו- 2.4.2017 (מס' אסמכתא 029209-01-2017).

* שיעור היוון ט"ק (תקופה של 10 שנים) - 6.56%. שיעור היוון ט"א - 0.01% NOI - 25% ממחזור הכנסות הבסיס (עד 25,000 אלפי אירו) ו- 27.5% ממחזור ההכנסות שמעל מחזור הבסיס בניכוי הוצאות בגובה כ- 10% מהכנסות השכירות. NOI עולה בהדרגתיות החל מ- 9,012 אלפי אירו בשנה הראשונה עד 10,484 אלפי אירו בשנה העשירית ואילך.

** שיעור היוון ט"ק (תקופה של 10 שנים) - 6.56%. שיעור היוון ט"א - 0.06% NOI - 25% ממחזור הכנסות הבסיס (עד 25,000 אלפי אירו) ו- 27.5% ממחזור ההכנסות במעל מחזור הבסיס בניכוי הוצאות בגובה כ- 12% מהכנסות השכירות. NOI עולה בהדרגתיות החל מ- 6,786 אלפי אירו בשנה הראשונה עד 7,694 אלפי אירו בשנה העשירית ואילך.

*** שיעור היוון ט"ק (תקופה של 10 שנים) - 6.56%. שיעור היוון ט"א - 0.06% NOI - 25% ממחזור הכנסות הבסיס (עד 25,000 אלפי אירו) ו- 27.5% ממחזור ההכנסות שמעל מחזור הבסיס בניכוי הוצאות בגובה כ- 12% מהכנסות השכירות. NOI עולה בהדרגתיות החל מ- 5,472 אלפי אירו בשנה הראשונה עד 7,989 אלפי אירו בשנה העשירית ואילך.

הנתונים בדוחות הכספיים של החברה מוצגים בש"ח. הנתונים בדוחות תורגמו לפי שערי החליפין הבאים:

שנה	שע"ח סוף תקופה	שע"ח ממוצע
2020	3.94	3.92
2021	3.52	3.82
2022	3.75	3.54

12.10. תחרות

תעשיית המלונאות בכלל ובפרט באירופה מאופיינת בתחרות עזה. התחרות מבוססת על אטרקטיביות המלונות, כאשר האטרקטיביות בעיני לקוחות המלונות נקבעת בהתאם למיקום המלונות, רמת השירות, איכות המלונות, השירותים, חדרי הכניסה (ללקוחות עסקיים) ומוניטין הרשת. בנוסף, מתמודדת הקבוצה עם תחרות עזה ביחס לרכישות ו/או מכירות של נכסים המתאימים למלונות מול גופים פרטיים וחברות אחרות לרבות בנקים מסחריים, חברות ביטוח, קרנות השקעה פרטיות ואחרות בעלי מקורות מימון גדולים.

13.1. כללי

בתחום זה פועלת החברה בייזום, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של מבנים המשמשים בעיקר למשרדים. שטחי הנליץ להשכרה למשרדים של הקבוצה כוללים גם חניונים המשמשים את השוכרים וקהל הלקוחות. המשרדים מושכרים בתפוסה גבוהה לשוכרים מגוונים, במרבית המקרים לתקופות שכירות ארוכות. נכון למועד הדוח מחזיקה החברה בשיעור של בין 50% ל- 100% בשטחים המיועדים בעיקר למשרדים, בשטח כולל של כ- 30,000 מ"ר.

נכון למועד הדוח, בתחום זה לא קיים נכס אשר נכנס להגדרת "נכס מהותי" בהתאם להנחיית הגילוי.

13.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

התחום מושפע בעיקר מהפעילות הכלכלית בארץ. בתחום זה פועלים גופים שונים המאחרים, מתכננים, מקימים, משכירים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל פועלות בתחום חברות רבות, ביניהן, חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים, וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בכך שחלק מעלויות ההקמה או הרכישה של נכסי הנדל"ן ממומן על ידי מקורות עצמיים והיתרה ממומנת באשראי ממקורות חיצוניים.

13.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

תחום זה כפוף בעיקרו לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבנייה. בנוסף, מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני.

13.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברחובותו

במשך מספר שנים ועד סוף שנת 2019, נהנה שוק המשרדים מצמיחה. בהתאם לסקירות שפורסמו בקשר עם שוק המשרדים, במחצית השניה של שנת 2020, על רקע משבר הקורונה, זוהתה בשוק המשרדים מגמה של האטה בביקושים למשרדים ונרשמו ירידות מתונות בדמי השכירות ברוב אזורי התעסוקה במרכז הארץ. חרף האמור, למועד הדוח שמרה הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים בתחום ואף הגדילה את סך הכנסותיה מדמי שכירות.

13.5. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים בתחום הינם: (א) פריסה גיאוגרפית ומיקום הנכסים המניבים באזורים מבוקשים; (ב) איכות הנכסים; (ג) מומחיות בייזום ותכנון אדריכלי; (ד) רמת ביקוש והיצע של נכסים מסוג דומה, המכתיבים את תנאי חוזה השכירות והפוטנציאל לשינויים בהם; (ה) ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסים; (ו) מוניטין חיובי; ו- (ז) מיצוב עסקי ואיתנות פיננסית המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.

13.6. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים הינם הצורך בהון עצמי ואיתנות פיננסית, וכן ידע מקצועי, ניסיון בתחום היזמות, מוניטין חיובי בענף ועודדות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי רמת ביקוש גבוהה לשטחי השכרה למבני משרדים.

יציאה מהתחום תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינם פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

13.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לתיאור מבנה התחרות בתחום פעילות זה, ראו סעיף 13.11 לפרק א' זה.

פרטים נוספים	מועד רכישה	שיעור החזקה בזכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	שטח	תיאור הפרויקט	מיקום	שם הנכס	
שטחי היחידות שבבעלות החברה מושכרים בשכירות חופשית לצדדים שלישיים, כאשר כ- 45% מדמי השכירות השנתיים משולמים על ידי 2 שוכרים עיקריים. החברה הינה בעלת זכויות הבניה, ככל שיהיו, על גג המבנה וניהלה מו"מ מול עיריית ת"א, בשיתוף עם בעלי מקרקעין שכנים, לעריכת תב"ע נקודתית לפי עקרונות תכנית תא 5000 לפיה יוגדלו זכויות הבניה החלות על המקרקעין. יצוין כי החברה התקשרה עם חלק מבעלי הקרקע במגרשים הסמוכים לבית קליפורניה, לבית איסתא ולמבנה במנורת המאור 3 בהסכם לשם קידום תכנוני משותף.	מאי 2008	50%	כ- 2,100 מ"ר שטח מסחרי, כ- 3,000 מ"ר שטח חניון וכ- 1,049 מ"ר שטחי משרד	שטחי מסחר, משרדים וחניון	תל אביב	בית קליפורניה	1
שטחי הנכס מושכרים בשכירות חופשית לצדדים שלישיים. ישנם 2 שוכרים עיקריים: (א) משרד האוצר, הדיור הממשלתי – המהווה כ- 71% מהכנסות הנכס, תקופת השכירות הנוכחית מסתיימת ב- 31.12.2034, כאשר לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות בחמש תקופות נוספות של עד שנה כל אחת; (ב) ד.ס.ר – מהווה כ- 29% מהכנסות הנכס, תקופת השכירות הנוכחית מסתיימת ב- 30.4.2024.	דצמבר 2015	70%	16,324 מ"ר	זכויות בבניין בן 7 קומות מעל הקרקע, ו- 3 קומות תת קרקעיות	רח' המסגר, ת"א	בית קמור	2
שטחי היחידות מושכרים בשכירות חופשית לצדדים שלישיים, מהם 2 שוכרים עיקריים בנכס שהם צדדים קשורים - חברת וואלה טורס וחברת איסתא ספורט אשר ההכנסות מכל אחת מהן מהווה כ- 38% מסך ההכנסות של הנכס. לפרטים בנוגע החלטת הוועדה המקומית להפקדת תב"ע חדשה ראו ס"ק 1 לעיל. לפרטים בדבר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בתל אביב יפו בדבר הפקדת תכנית בניין עיר לפיה ניתן יהיה להקים, בין היתר, שטחי תעסוקה, מסחר ומגורים, ביחס למתחם בו שוכנים הנכסים המפורטים בס"ק זה וס"ק 1 לעיל ראו סעיף 14.1.1 להלן.	יוני 2013	100%	1,999 מ"ר	זכויות בבניין משרדים בשטח כולל של 1,650 מ"ר בצירוף שטחים ציבוריים, 17 מקומות חנייה ושטח פתוח של 349 מ"ר בקומת הגג	מנורת המאור 3, ת"א	בניין משרדים, מנורת המאור 3 ת"א	3
השטחים מושכרים בשכירות חופשית לצדדים שלישיים. אין שוכר עיקרי בנכס.	יולי 2013	50%	8,479 מ"ר	זכויות בשני בנייני תעשייה בשטח כולל של 8,206 מ"ר ו- 136 מקומות חנייה	מגדל העמק	קריית המדע	4

יצוין כי במסגרת מגזר זה, כולל גם פרויקט מעונות סטודנטים בנתניה, אשר אינו מהווה "נדל"ן להשקעה" ואינו מהותי לחברה, אשר הוקם ומופעל במתכונת BOT, כאשר תקופת ההפעלה של חלק אחד מהפרויקט הינה עד לחודש מרץ 2035 ותקופת ההפעלה של חלק נוסף הינה עד לחודש נובמבר 2040. בהנחת תפוסה מלאה של הדירות והשטחים המסחריים בפרויקט, ה- EBITDA השנתית הינה כ- 8 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר שיעור התפוסה הינו כ-95%.

נכסים בתכנון/הקמה שאינם מהותיים/מהותיים מאוד

פרטים נוספים	מועד רכישה	שיעור החזקה בזכויות הבעלות / חכירה (בשרשור סופי)	שטח	תיאור הפרויקט	מיקום	שם הנכס
מוחזקת באמצעות חברת סלע נדל"ן בינלאומי. יחסי בעלי המניות בסלע נדל"ן בינלאומי הינם בהתאם להסדר הקיים ביניהם בחברת סלע-איסתא, כמפורט בדיווח המידי מיום 28.12.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-144145).	פברואר 2020	50%	כ- 35,000 מ"ר	מקרקעין בשטח של כ- 9,900 מ"ר, שבהתאם לתכנית החלה עליהם ניתן להקים עליהם מבנים בשטח של כ- 35,000 מ"ר ביעודי למסחר, משרדים ומעונות סטודנטים	נשר	קרקע בנשר
החברה זכתה במכרז ביחס לאחד משני מתחמים. בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין ניתן להקים עליהם שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 100 אלף מ"ר (8 בניינים עצמאיים המורכבים מ- 4 בניינים בני 15 קומות ו- 4 בניינים בני 6 קומות וכן שטחי מסחר). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 28.4.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-051997) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.	אפריל 2022	50%	כ- 12,194 מ"ר	מקרקעין בשטח של כ- 12,194 מ"ר שבהתאם לתכנית החלה עליהם ניתן להקים עליהם שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 98 אלף מ"ר.	רמת גן	רמת גן
לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31.5.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-067798) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.	מאי 2022	50%	כ- 4,045 מ"ר	מקרקעין בשטח של כ- 4,045 מ"ר, שבהתאם לתכנית החלה עליהם ניתן להקים עליהם שטחי תעסוקה ותעשיית עתירת ידע בהיקף כולל של כ- 20 אלף מ"ר.	יקנעם עילית	יקנעם

13.10. נכסים מניבים מהותיים

נכון למועד הדוח אין לחברה נכסים מהותיים בתחום פעילות זה.

13.11. תחרות

ענף הנדלי"ן המניב בכלל ותחום שטחי ההשכרה למשרדים ואחרים בפרט, מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה. התחרות בתחום סבה סביב מספר פרמטרים, שהעיקריים שבהם הינם: (א) מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור; (ב) גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה; (ג) איכות הבניה של המבנים המושכרים; (ד) רמת השירותים הנלווים; ו- (ה) המוניטין של המשכיר. התחרות בענף זה מתקיימת הן בשלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמת נכסים והן בשלב השכרת הנכסים. הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדלי"ן עסקי, באזורי ביקוש דומים לאזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה, כאשר במרבית המקרים, התחרות הינה תחרות מקומית.

14.1. מידע כללי על תחום הפעילות

14.1.1. כללי

נכון למועד הדוח תחום פעילות זה כולל פעילות של ייזום, ניהול ובניה של פרויקטים למגורים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", "מחיר מטרה" ו-"מחיר מופחת" באמצעות החברה הנכדה סלע-איסטא וכן של פרויקטי התחדשות עירונית (לרבות פינוי-בינוי ותמ"א 38) באמצעות החברות הנכדות אוחנה גרופ וסלע-איסטא. נכון למועד פרסום הדוח, סלע-איסטא זכתה בחמישה מכרזי "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות חכירה במתחמים לבניה רוויה בהרצליה, ראש"צ, רמת-אפעל וירושלים (קטמון וארנונה), בשני מכרזי "מחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה בנתניה¹⁸ וחיפה¹⁹, ובשלושה מכרזי "מחיר מופחת" (שנים מתוכם לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה ברמת אפעל והשלישי לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה בקרית פארק לכיש - אשדוד²⁰), ואוחנה גרופ מקדמת 11 פרויקטי תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה) ו-3 פרויקטי תמ"א 38/1 (עיבוי וחיזוק), בעיקר במרכז הארץ. בנוסף, סלע-איסטא מחזיקה ב-60% מתאגיד המקדם פרויקט פינוי-בינוי באור יהודה, כמפורט בסעיף 14.2.7.2 להלן.

ביום 23.11.2022 החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בת"א-יפו ("הועדה") להפקיד בתנאים תכנית בניין עיר ביחס למתחם, המצוי בין הרחובות יגאל אלון במערב, תוצרת הארץ בדרום, נחלת יצחק בצפון ועין הזיתים במזרח ("המתחם", "ההחלטה" ו-"התב"ע"), לפיה ניתן יהיה להקים במתחם שני מגדלים למגורים ומסחר בני 70 קומות כ"א בשטח כולל של כ-75 אלף מ"ר שיכללו 715 יח"ד (מתוכם 535 יח"ד רגילות, 95 יח"ד עבור דיור בהישג יד במחיר מופחת ו-85 יח"ד עבור דיור מיוחד להשכרה), וכן מגדל לתעסוקה ומסחר בן 60 קומות בשטח כולל של כ-58 אלף מ"ר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24.11.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-141325) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

סלע-איסטא: בעקבות זכייה משותפת של איסטא נכסים וחברת סלע בינוי בע"מ (לשעבר: סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ) ("סלע בינוי") במכרז מחיר למשתכן לחכירת מגרשים בהרצליה בחודש דצמבר 2016, הקימו איסטא נכסים וסלע בינוי את סלע-איסטא, כאשר בהתאם להסכם בעלי המניות בין הצדדים, איסטא נכסים תעמיד 90% מההון העצמי שיידרש לבניית פרויקטי סלע-איסטא ואילו סלע בינוי תעמיד 10% מההון העצמי, בדרך של הלוואות בעלים. לאיסטא נכסים עדיפות בהחזר הלוואות הבעלים שתעמיד לסלע-איסטא מעבר לחלקה היחסי בסלע-איסטא. תחילה יוחזרו כל הלוואות הבעלים לאיסטא עד שהלוואות כל צד לחברה תהיינה בשיעור שווה (וכן נקבע שיעור ריבית עודפת להלוואות אלו). לפרטים נוספים בדבר הסכם בעלי המניות ראו דוח מיידי מיום 28.12.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-144145). נכון למועד הדוח, העמידה החברה לסלע-איסטא סך כולל של כ-530 מיליון ₪ כהלוואות בעלים להון עצמי.

אוחנה גרופ: ביום 1.1.2016 הושלמה עסקה לפיה הוקצו לאיסטא נכסים 50% מהון המניות המונפק של אוחנה גרופ, כאשר בהתאם להסכם בעלי המניות באוחנה גרופ, התחייבה איסטא נכסים להעמיד לאוחנה גרופ, בדרך של הלוואות בעלים, 80% מההון העצמי שתידרש אוחנה גרופ להשקיע ממקורותיה לצורך פעילותה השוטפת כאשר יתרת ההון העצמי (20%) תועמד על ידי בעלי המניות האחרים באוחנה גרופ. למימון שתעמיד איסטא נכסים מעל חלקה היחסי בהון המניות של אוחנה גרופ נקבעו תנאי ריבית מיוחדים וכן עדיפות בהחזר ההלוואה על פני הלוואות הבעלים האחרות. לאחר פירעון ההלוואה העודפת (30%) הפרעון של הלוואות הבעלים יהיה פארי פאסו בין בעלי המניות. בנוסף, בהתאם להסכם בעלי המניות באוחנה גרופ, החלטות על מדיניותה, תקציבה, דרכי פעילותה והתקשרויותיה תתקבלנה על ידי דירקטוריון אוחנה גרופ ברוב קולות, כאשר הדירקטוריון יהיה מורכב משני חברים, שאחד מהם ימונה על ידי איסטא

¹⁸ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 9.3.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-028030) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 29.9.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-121924) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

²⁰ לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 18.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-008209) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

נכסים והשני על ידי בעלי המניות האחרים באוחנה גרופ. מלבד ההוראות הנ"ל כולל הסכם בעלי המניות באוחנה גרופ הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה לרבות זכות סירוב ראשונה, זכויות הצטרפות בהעברת מניות, חובת הצטרפות במכירה וזכות הצטרפות בהקצאת מניות. כמו כן, בעלי המניות האחרים באוחנה גרופ מעניקים לה שירותי ניהול ופיקוח כלליים והינם זכאים עבור שירותים אלו לתמורה חודשית וכן לשיעורים מסוימים ממחזור ההכנסות של הפרויקטים ו/או מהעלויות של הפרויקטים, לפי העניין והחברה מספקת לאוחנה גרופ שירותי הנהלת חשבונות וניהול כספים בתמורה לדמי שירותים חודשיים ומשכירה לה משרדים. נכון למועד הדוח, העמידה החברה לאוחנה גרופ סך כולל של כ- 55 מיליון ש"ח כהלוואות בעלים להון עצמי.

14.1.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

14.1.2.1. כללי

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. משנת 2007 העלייה הראלית במחירים הגיעה לכדי כ- 80%. עליית מחירים זו נבעה בין היתר ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בלטה בחריפותה.

יחד עם זאת, מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה במהלך שנת 2022, בין היתר, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים כגון עיכובים בשרשראות האספקה העולמית והלחימה באוקראינה, אשר הביאו לעליית מחירי האנרגיה וההובלה בעולם, ובהמשך לעליות מחירים משמעותיות, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית.

במטרה לרסן את שיעורי האינפלציה, הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע בעיקר מרמת הביקושים וההיצעים בתחום, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים וממוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה.

יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הייזום למגורים בו פועלת הקבוצה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות משכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו חיוני לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - דבר העלול לפגוע ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

2020	2021	2022	
107	151	111	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
39	56	40	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
14	15	9	יח"ד חדשות שנמכרו בתכנית למחיר למשתכן
49.8	56.1	70.3	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
123.7	139	164.6	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
46.5	46.7	49.8	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
38.4	14.4	53.5	דירות חדשות שנתרו למכירה
6.4	8.3	11.3	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
4%	9.9%	14.6%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

(א) מחיר למשתכן, מחיר מטרה ומחיר מופחת

במסגרת מכרזי מחיר למשתכן, המדינה הזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה סיבסדה המדינה עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. מכרז מחיר למשתכן הינו בדרך כלל מכרז שבו הזוכה הינו המציע שיציע מחיר סופי למ"ר דירתי הנמוך ביותר, כאשר התמורה בגין רכיב הקרקע ועלות הוצאות הפיתוח מקובעת מראש במכרז. יצוין כי עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי מחיר למשתכן, וחלף זאת הוצגה תכנית דיור במחיר מופחת. במסגרת מכרזי מחיר מופחת, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים בהם הם מציעים הצעות הנוקבות במחיר למ"ר דירתי, בו תימכר הדירה, שלא יעלה ולא יפחת מסכומים שנקבעו מראש, כאשר הגשת הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי בסכום השווה למחיר המינימום תכלול גם רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע. הזוכים רשאים, תחת שתי התכניות, למכור אחוז מסוים מסך יחידות הדיור שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת", היינו לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי. בנוסף, קיים כיום מסלול נוסף הקרוי "דיור במחיר מטרה" שבמסגרתו המציעים מתחרים על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, תוך התחייבות למכור את "דירות מחיר מטרה" בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז, כאשר הזוכה הינו המציע שיציע את הסכום הגבוה ביותר עבור הקרקע, והינו רשאי למכור את הדירות שאינן "דירות מחיר מטרה" לכלל הציבור בתנאי ובמחירי שוק חופשי.

(ב) התחדשות עירונית

מסלולי ההתחדשות העירונית הנפוצים כיום בישראל הינם:

(1) פינוי-בינוי: מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבנייה. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי הינה לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

(2) תמ"א 38 - הינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני ה-1.1.1980, מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממס שבת. נהוג להבחין בין שני סוגי פרויקטי תמ"א 38: (1) מסלול עיבוי וחיזוק (תמ"א 38/1) המאפשר הרחבת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד ואין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם למשך תקופת ביצוע העבודות; (2) תמ"א 38/2 המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש בו זכאים בעלי הדירות למימון יחידת מגורים חלופית במהלך תקופת הבניה. בהתאם לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, ביצוע עבודה ברכוש משותף שמטרתה הריסת בניין קיים והקמתו מחדש בהתאם לתכנית חיזוק, טעון החלטה מראש של כל בעלי הדירות, ואולם רשאי המפקח על רישום המקרקעין, אף אם לא התקבלה על כך החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית המשותף, לאשר את ביצוע העבודה, על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה יהיו בעלי ארבע חמישיות מהדירות בבית המשותף וארבע חמישיות מהרכוש המשותף היו צמודים לדירותיהם, ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. בפרויקטים מסוג תמ"א 38 נהוג להבחין בין שני סוגים:

(א) מסלול עיבוי וחיזוק (תמ"א 38/1) - המאפשר הרחבת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יח"ד. שטח הקומות הנוספות מוגדל בהתאם להרחבות הדיור בקומות הקיימות. במקרה כאמור אין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם במשך תקופת ביצוע העבודות. בשנים האחרונות מסדירות עירוניות וועדות מקומיות לתכנון ולבניה מדיניות תכנונית ותכנית מתאר עירונית (בין היתר עיריית תל אביב עם תוכנית הרובעים ועיריית גבעתיים) אשר מגדירים את אופן מימוש והיתכנות פרויקטים מסוג התחדשות עירונית לרבות על פי תמ"א 38 על תיקוניה.

(ב) תמ"א 38/2 - המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש. הבניין החדש ייבנה לפי זכויות הבניה הקבועות בתכנית המתאר המקומית שחלה על המגרש, ובנוסף לכך ייתוספו לו כל זכויות הבנייה שתמ"א 38 מאפשרת. להבדיל מתמ"א מסוג עיבוי וחיזוק, בפרויקט במתכונת הריסה ובניה זכאים בעלי הדירות למימון יחידת מגורים חלופית במהלך תקופת הבניה.

14.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בקשר עם מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 14.4 להלן.

14.1.4. התפתחויות בשוקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

14.1.4.1. להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות וכן שינויים בהיקף הפעילות וברווחיותו:

בהתאם לסקירה הענפית של שוק הדיור בישראל של מעלות²¹: החל מאפריל 2022, ובדומה להרבה בנקים מרכזיים בעולם, נקט בנק ישראל מדיניות מוניטרית מצמצמת במטרה להתמודד עם הלחצים האינפלציוניים והעלה את הריבית בשש פעימות ל- 3.25%. כפועל יוצא חלה עלייה גם בריבית על המשכנתאות, שעמדה על כ- 4.8% בממוצע בנובמבר 2022, לעומת כ- 2.3% בנובמבר אשתקד. לעליית הריבית השפעה על היכולת והרצון של רוכשי דירה ראשונה ומשפרי הדיור לבצע עסקאות. בנוסף, העלאת מס הרכישה למשקיעים מ- 3% ל- 5% בנובמבר 2021 בשילוב עם המשך עליית המחירים והתייקרות המימון דוחפים את המשקיעים לפנות לאלטרנטיבות השקעה אחרות. כפועל יוצא החלה התקררות בצד הביקוש, כפי שהשתקף בירידה החדה במספר העסקאות. במקביל התקיירו גם עלויות המימון עבור היזמים, והבנקים אף הקשיחו את תנאי המימון, ואנו עדים להאטה בהיקף רכישות קרקע לעומת עסקאות בהיקפים מהותיים ובמחירי שיא שראינו בשנת 2021.

על פי נתוני אוקטובר 2022, מחירי הדירות עלו בקצב שנתי של יותר מ- 20%, עלייה שלא נצפתה בישראל מאז יוני 2010. שיעור העלייה השנתי במדד מחירי הדירות החדשות הגיע גם הוא לשיא של כ- 26%, על אף ששיעור העסקאות בתמיכה ממשלתית נותר גבוה. לאחר זינוק של כ- 30% בביקוש לדירות חדשות ב- 2021, בחודשים אוגוסט-אוקטובר 2022 חלה ירידה של כ- 37% בביקוש לדירות חדשות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. להערכת מעלות שינוי המגמה נובע מהעלייה החדה במחירים יחד עם הזינוק בריביות. נתוני שוק הדיור מצביעים להערכת מעלות על שיפור מתון בצד ההיצע בשנת 2022. ב- 12 החודשים שהסתיימו בספטמבר 2022 החלה בנייתן של יותר מ- 70 אלף דירות, עלייה של כ- 16% בהשוואה שנתית. בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 50 אלף דירות, עלייה של כ- 4% בהשוואה שנתית, והיצע הדירות החדשות הלא מכורות באוקטובר 2022 היה גבוה בכ- 6% בהשוואה לאשתקד והסתכם בכ- 49 אלף דירות.

בהתאם לתחזית מידרוג לשנת 2023²², צמיחת האוכלוסייה, אבטלה נמוכה וריבית נמוכה תמכו בעליית הביקושים לדירות מגורים ולשיאי מכירות שנרשמו אצל הקבלנים בשנת 2021 ולאורך השנים האחרונות. מאז חודש פברואר 2022 ניכרת האטה בהיקף עסקאות המכירה של דירות חדשות בשוק החופשי. להערכת מידרוג האטה זו תימשך בטווח הקצר בשל העלייה החדשה בשיעור הריבית מאז חודש אפריל 2022 והיא עשויה להתבטא בירידה במחירי המכירה, לאחר שאלו נסקו בחדות בשלוש השנים האחרונות. יזמי הנדל"ן נהנו מנגישות למקורות מימון מגוונים וזולים יחסית שנמתכו בשיעורי הריבית הנמוכים (לרוב ההלוואות של יזמיות הבניה הינן בריבית קבועה בתוספת פריים) בעקבות העלאות הריבית בחודשים האחרונים התייקר האשראי לחברות הנדל"ן בשיעור של כ- 3.15%. התייקרות מקורות המימון מובילה לפגיעה ברווחיות, ובטווח זמן נוסף עלולה להוביל לקשיי נזילות אצל יזמים קטנים ו/או ממונפים. עם זאת יש לציין כי יזמים גדולים זכו לרשום רווחיות גבוהה מהרגיל בשנה החולפת ולצידה תזרימי מזומנים חיוביים שימתנו את ההשפעה השלילית בטווח הקצר. להערכת מידרוג הגידול בהוצאות המימון והגבלת שיעורי המימון מצד הבנקים ירחיקו קבלנים ממכרזים ומרכישות קרקעות בשיעורי מינוף גבוהים. ייתכן וחלק מחברות הנדל"ן אשר יתקשו לעמוד בעלויות המימון הגבוהות ימכרו חלק ממלאי הקרקעות שלהם.

²¹ הנתונים מבוססים בין היתר על מסקירה ענפית של שוק הדיור בישראל של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") אשר פורסמה בחודש דצמבר 2022 באתר מעלות: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20221228140348.pdf>

²² תחזיות מדרוג לשנת 2023 | דצמבר 2022 https://midroogcoil.blob.core.windows.net/midroog-public-website-2022-reports/406f0e2c-15b5-4e0b-8d18-cc412e61dd3d_%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%95%D7%AA%20%D7%9E%D7%99%D7%93%D7%A8%D7%95%D7%92%202023.pdf

14.1.5. שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

בשנים האחרונות חלה התייקרות בהתקשרויות עם קבלנים, ספקים ובחומרי הגלם בהם עושה שימוש הקבוצה וזאת, בין היתר, לאור זמינות כח אדם ועליה במדד תשומות הבניה. מחירי חומרי הגלם מושפעים מגורמים שונים וביניהם ממגבלות על ייבוא וממחירי הסחורות בעולם, כאשר לאחרונה, עקב הלחימה באוקראינה, חלה עליה משמעותית במחירים.

בענף הבנייה ישנו מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועורנים, במהנדסים והנדסאים. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט.

למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של הקבלנים הראשיים עימם מתקשרת הקבוצה, על יעדי הזמן המקוריים להם התחייבה הקבוצה בפרויקטים השונים וכן על עלות העבודה בענף.

14.1.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום ייזום נדל"ן למגורים הינם כדלהלן: (א) איתור מיקומים פוטנציאליים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים; (ב) איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת הקבוצה להשיג מימון חיצוני בעלויות מימון נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; (ג) המוניטין בתחום הפעילות; (ד) יכולת לשווק ולמכור פרויקטים במהירות; (ה) ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של פרויקטי בנייה לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה; ו- (ו) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה.

14.1.7. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם מוניטין ויכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן, החברה רואה חשיבות רבה בידע, בניסיון, בתכנון, בניהול, בשיווק, בביצוע ובפיקוח על פרויקטים למגורים, נוסף על ניסיון בעבודה והתנהלות מול רשויות התכנון.

להערכת החברה חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם: פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשי דירות.

14.1.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הנדל"ן היזמי ושינויים החלים בו, ראו סעיף 14.3 להלן.

14.2. מוצרים ושירותים

14.2.1. כללי

סלע-איסתא פועלת בעיקר בייזום תכנון והקמה של פרויקטים למגורים בעיקר בפרויקטים ממשלתיים (מחיר למשתכן) ומחיר מטרחה (מחיר מופחת). חברת אוחנה גרופ פועלת בתכנון ייזום והקמה של פרויקטים למגורים בתחום ההתחדשות העירונית.

חלק החברה הבת איסתא נכסים בחברות סלע-איסתא ואוחנה גרופ הינו 50% (בכל אחת).

כלל התוצאות המוצגות בסעיף 14 זה הינן במונחי 100%.

14.2.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות בתחום ייזום נדל"ן למגורים:

2020	2021	2022	פרמטר
באלפי ₪			
397,054	666,272	511,870	הכנסות תחום הפעילות
34,204	47,032	38,872	רווחי תחום הפעילות
1,147,654	1,637,868	2,070,552	סך נכסי תחום הפעילות במאזן

14.2.3. **נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים**

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2022 :

נתונים כספיים במטבע המסחרי 31.12.2022	
617	מספר יחיד כולל בפרויקטים בהקמה
25,555	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) באלפי ₪
18,121	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
147,711	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
17	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
6	מספר יחיד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

14.2.4. **צבר הכנסות ומקדמות**

ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
באלפי ₪			
4,738	5,938	רבעון 1	שנת 2023
4,738	5,938	רבעון 2	
4,644	5,910	רבעון 3	
4,644	5,910	רבעון 4	
18,576	23,642	שנת 2024	
-	-	שנת 2025	
-	-	שנת 2026	
-	-	שנת 2027 ואילך	
37,341	47,338	סה"כ	

14.2.5. **פרויקטים שאינם מהותיים מאוד**

יודגש כי הערכות החברה שלהלן, לרבות הנתונים בטבלאות הכוללים, בין היתר, מועדי תחילת בניה (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בנייה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה, הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של סלע-איסתא. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת סלע-איסתא בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בעלויות שנחזו לכך על ידי סלע-איסתא, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי סלע-איסתא); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי סלע-איסתא, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה) - (בהם עשוי לחול שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה) - לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן. מעבר לכך, ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכניות בקשר לפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע גם מהווים מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי סלע-איסתא נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בסלע-איסתא, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו ככל שיחולו וכן גורמי הסיכון החלים על פעילותה. יודגש כי התכניות בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד והן אינן מחייבות את סלע-איסתא לפעול אך ורק על פיהן, לכן, עשויים להיות מקרים בהם סלע-איסתא תפעל בשונה מהמפורט להלן, כולו או מקצתו.

14.2.5.1 פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בניית הפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה ליום 31.12.22	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (מצטבר)			סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
									31.1.2.21	31.1.2.22	סמוך למועד פרסום הדוח	
נרקיסים(*)	שכונת נרקיסים ראשלי"צ	אפריל 2017	נובמבר 2019	מרץ 2023	45.05%	192	120	89%	191	192	192	72,453(**)
רמת גן(*)	שכונת קריית חינוך רמת גן	יולי 2017	פברואר 2020	פברואר 2023	45.05%	397	116	98%	396	397	397	75,302(**)
הגת (הריסה) ובניה	רחוב הגת ר"ג	ל.ר.	פברואר 2022	אוגוסט 2024	45.05%	18	94	17%	-	14	14	9,630
רמברנדט (הריסה) ובניה	רחוב רמברנדט ת"א	ל.ר.	אוגוסט 2021	ספטמבר 2023	45.05%	10	89	36%	7	8	8	8,322

נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ש"ח⁽¹⁾

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.22			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים ליום 31.12.22			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022			סה"כ רווח גולמי צפוי
	שטרם הושקעו ליום 31.12.22	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	מיום 1.1.2023 ועד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו:		עלות של בספרים מלאי בלתי מכור	צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור	מחיר למ"ר לפיו הושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור (למגורים בלבד)	סה"כ רווח גולמי צפוי ליום 31.12.22	
							יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו					
נרקיסים(*)	25,652	9,146	140,010	-	19	21	72,413	233,762	271,593	-	-	5,108	
רמת גן(*)	25,413	31,279	316,723	-	19	14	115,993	644,227	740,504	-	-	2,311	
הגת (פינוי) בינוי	24,799	836	2,367	-	27	23	18,576	7,599	5,445	9,540	8,039	5,616	
רמברנדט (פינוי בינוי)	19,832	826	6,470	-	48	54	14,801	6,308	11,934	12,477	10,588	5,086	

(1) מוצג לפי 100%, חלק התאגיד בפרויקטים 45.05%.

(*) הנתונים לא כוללים את השטחים המסחרים אשר מוצגים בנפרד במסגרת סעיף 9.1.8 לעיל (נכסים בהקמה). יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ביצעה סלע-איסתא שינוי מבנה להעברת חלק מנכסי המרכזים המסחריים (אשר הינם חלק מהפרויקטים למגורים אותם יוזמת ובונה סלע-איסתא) לחברה האחות - אופן סלע איסתא, המחזקת ע"י איסתא נכסים בשיעור של 50%.
 (**) יתרת העודפים למשיכה מוצגים על פי דוח הפיקוח העדכני לפרויקט לחודש דצמבר 2022. יובהר כי זכאותה של סלע איסתא לחלק מעודפי הפרויקט מבוססים על מכירת שטחי המסחר לחברה הנכדה אופן סלע איסתא.

14.2.5.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישת עתודת הקרקע	מועד סיום הבנייה בפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנתרו במלוא ליום 31.12.2022	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלוא ליום 31.12.2022	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלוא	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות					יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט		
									רבעון 1 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 4 לשנת 2022	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח			
גליל ים	הרצליה	דצמבר 2016	אוגוסט 2022	45.05%	1	1,459	10%	108.8	-	-	-	-	1,754	295	20%	-

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים על יתרת ההכנסות הצפויות						
שם	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2022	רבעון 3 לשנת 2022	רבעון 2 לשנת 2022	רבעון 1 לשנת 2022	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT*
						מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
גליל ים	-	-	-	-	-	108.8

* במהלך שנת 2022 לא נמכרו יח"ד בפרויקט.

14.2.5.3. פרויקטים שהסתיימו בתקופת הדוח

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישת עתודת הקרקע	תחילת בנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ/VAT)		
								מטבח מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטבח מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטבח מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטבח מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מטבח מתחילת הפרויקט
יהודה הלוי (פינוי בינוי)	הרצליה	ל.ר.	נוב-18	ספט-22	45.05%	16	102.25	3,991	29,320	4,345	25,347	355-	3,973	16%	21	20
אבנר (פינוי בינוי)	רמת גן	ל.ר.	דצמ-19	נוב-22	45.05%	16	85.63	17,738	15,472	15,319	12,315	2,419	3,157	26%	27	23

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪														
זכויות בנייה בעתודת הקרקע					שטח עתודת הקרקע	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.22					מועד רכישת עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	שם עתודת הקרקע
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי				סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.22	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית של עתודת הקרקע			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע	יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע	יח"ד/ייעוד אחר										
במקביל לעבודה על התוכניות - בהמתנה לאישור תב"ע להסדרת שטחי שירות הפרויקט נמצא בלשבי תכנון מתקדמים.	112	263	112	263	8,579	45.05%	308,591	-	1,166	17,756	289,669	מרץ 2021	רמת גן	תל השומר א'
	105	266	105	266	15,434	45.05%	299,777	--	233	18,566	280,977	ינואר 2021	רמת גן	תל השומר ב'
	115	170	115	170	4,409	45.05%	143,932	-	246	4,793	138,894	ינואר 2022	אשדוד	לכיש
תב"ע חדשה בקידום ביוזמת העירייה.	102	165	102	165	5,847	45.05%	166,629	-	110	6,241	160,277	מרץ 2022	נתניה	חבצלת השרון
תכנון הפרויקט.	125	974	125	974	57,572	36.04%	380,642	-	-	123	380,520	אוקטובר 2022	חיפה	מבואות דרומיים

(*) הנתונים לא כוללים את השטחים המסחריים אשר מוצגים בנפרד במסגרת סעיף 9.1.8 לעיל (נכסים בהקמה).

נתונים כלליים על הפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ₪										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	יח"ד בפרויקט		מ"ר ממוצע ליח"ד	
							מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
							יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
קטמון (*)	ירושלים	מרץ 2019	283,546	אוקטובר 2023	כן	45.05%	362	98	362	98
האורגים (פינוי בינוי)	בת ים	ל.ר	16,869	ינואר 2023	כן	45.05%	58	76	58	76
ז'בוטינסקי (פינוי בינוי)	תל אביב	ל.ר	5,526	פברואר 2023	כן	45.05%	9	79	9	79
יהושע בן נון 46 (פינוי בינוי)	תל אביב	ל.ר	1,810	ספטמבר 2023	לא	45.05%	4	94	4	94

נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (על בסיס מאוחד) באלפי ש"ח ^(*)																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.22				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			הכנסות מחוזים תומכים ליום 31.12.22		מלאי שטרם נחתמו לגבינו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2022		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו ליום 31.12.22		רווח גולמי צפוי		סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות	מיום 1.1.2023 ועד פרסום הדוח	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	הכנסות מחוזים תומכים שטרם הוכרו:		עלות של מלאי בלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו הוכרז חושב צפי של המלאי הבלתי מכור (למגורים בלבד)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו ליום 31.12.22	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכרו ליום 31.12.22	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
								מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים							
קטמון (*)	240,065	-	38,073	5,408	-	-	-	-	-	283,546	749,379	98	749,379	122,108	19.47%	
האורגים (פינוי בינוי)	4,672	-	1,782	9,199	25	21	27,497	2,282	5,129	75,416	25	75,416	15,120	16.79%		
ז'בוטינסקי (פינוי בינוי)	1,568	-	525	3,119	-	56	6,128	-	4,666	35,239	58	35,239	5,720	16.02%		
יהושע בן נון 46 (פינוי בינוי)	276	-	461	771	-	-	-	-	1,810	18,034	94	18,034	3,024	20.15%		

(*) הנתונים לא כוללים את השטחים המסחרים אשר מוצגים בנפרד במסגרת סעיף 9.1.8 לעיל (נכסים בהקמה). יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ביצעה סלע-איסתא שינוי מבנה להעברת חלק מנכסי המרכזים המסחריים (אשר הינם חלק מהפרויקטים למגורים אותם יוזמת ובונה סלע-איסתא) לחברה האחות - אופן סלע איסתא, המוחזקת ע"י איסתא נכסים בשיעור של 50%.

הסכמי מימון ליווי בנקאי והסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים נכון ליום 31.12.2022 :

קבלן ביצוע				מידע על אשראי לליווי הפרויקט*								שם	
הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד / תשומות / אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר]	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא]	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	ריבית צמודת לא צמודת מודד	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse? [כן/לא]	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן		תקרת אשראי פיננסי
במיליוני ₪													
מודד תשומות	כן	פאושלי(**)	לא	כן	לא	P+0.5% - P+0.8%	כן	391	129.9	307.6	33.4	83.4	נרקיסים
מודד תשומות	כן	פאושלי(**)	לא	כן	לא	P+0.15% - P+0.4%	כן	1,077	113	757	219	320	רמת גן
-	-	-	-	-	לא	P+1.15% - P+1.45%	כן	201	-	-	-	201	קטמון
-	-	-	-	-	לא	P+0.25% - P+0.55%	כן	251	-	-	-	251	תל השומר א'
-	-	-	-	-	לא	P+0.1% - P+0.4%	כן	284	-	-	-	284	תל השומר ב'
מודד תשומות	כן	פאושלי	לא	כן	לא	P+1.05% - P+1.35%	כן	82.7	37.4	70.7	12	12	הגת (פינוי בינוי)
מודד תשומות	כן	פאושלי	לא	כן	לא	P+1.00% - P+1.25%	כן	117.6	25.3	105.6	12	12	רמברנדט (פינוי בינוי)

* בטבלה זו מוצגים נתונים לפי סך הפרויקט מבלי להתחשב בחלק החברה, במקומות בהם חלק החברה אינו 100%. חלק החברה בפרויקט 50%.
 ** הקבלן הראשי בפרויקט הינו חברה בת של סלע בינוי.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
(175)	(88)	295	88	175	גליל ים	פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה
(175)	(88)	295	88	175	סה"כ	
(3,458)	(1,729)	5,108	1,729	3,458	נרקיסים	פרויקטים בהקמה
(1,972)	(986)	2,311	986	1,972	רמת גן	
(3,571)	(1,786)	5,616	1,786	3,571	הגת (פינוי בינוי)	
(3,359)	(1,679)	5,086	1,679	3,359	רמברנדט (פינוי בינוי)	
12,360	6,180	18,121	6,180	12,360	סה"כ	
(10,519)	(5,260)	15,120	5,260	10,519	האורגים (פינויבינוי)	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
(4,142)	(2,071)	5,720	2,071	4,142	ז'בוטינסקי (פינוי בינוי)	
((14,661)	(7,331)	20,840	7,331	14,661	סה"כ	
(23,055)	(11,527)	33,536	11,527	23,055		סה"כ

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
2,947	1,474	5,108	(1,474)	(2,947)	נרקיסים	פרויקטים בהקמה
1,740	870	2,311	(870)	(1,740)	רמת גן	
3,010	1,505	5,616	(1,505)	(3,010)	הגת (פינוי בינוי)	
2,850	1,425	5,086	(1,425)	(2,850)	רמברנדט (פינוי בינוי)	
10,548	5,274	18,121	(5,274)	(10,548)	סה"כ	
9,008	4,504	15,120	(4,504)	(9,008)	האורגים (פינויבינוי)	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
3,570	1,785	5,720	(1,785)	(3,570)	ז'בוטינסקי (פינוי בינוי)	
12,577	6,289	20,840	(6,289)	(12,577)	סה"כ	
23,125	11,563	38,961	(11,563)	(23,125)		סה"כ

14.2.6. פרויקטים מהותיים מאוד

להלן פרטים בדבר פרויקט ארנונה בירושלים אשר נחשב לפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בנוסח להערות ציבור של הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 אשר פורסם על ידי רשות ניירות ערך ("הצעת חקיקה - נדל"ן יזמי")).

יודגש, כי ההערכות להלן, לרבות הנתונים המובאים בטבלאות שלהלן, הכוללים, בין היתר, מועדי סיום בנייה, סך הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים צפויה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של סלע-איסתא והמידע המצוי בידה בסמוך למועד פרסום הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת סלע-איסתא בתנאי הסכם המימון בקשר עם הפרויקט ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בו; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי סלע-איסתא, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובעקבות משבר הקורונה והשלכותיו) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את ההערכות המפורטות להלן. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת סלע-איסתא בהסכמי המימון בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מיידי הקבועות בהם שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוץ את ההלוואה שהועמדה באופן מיידי; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרות עלויות הבנייה ו/או ממסיים; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת סלע-איסתא באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שמצוין להלן ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

14.2.6.1 פרויקט "ארנונה"

14.2.6.1.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2022	סעיף
ארנונה	שם הפרויקט
ירושלים	מיקום הפרויקט
פרויקט להקמת 4 בניינים הכוללים 293 במסגרת "מחיר למשתכן".	תיאור קצר של הפרויקט
45.05%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החזקת 50% בחברת סלע-איסתא	מבנה האחזקה בפרויקט
סלע בינוי	ציון שמות השותפים לפרויקט
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד)
2019	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
10,294 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
מרץ 2023	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
יוני 2026	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
ינואר 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל:
פברואר 2025	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
הקבלן הראשי בפרויקט הינו חברת בת של סלע בינוי	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר.	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)

14.2.6.1.2 מצב תכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור לשיווק	34,690	293	
שטחי מסחר			ראו הערה להלן
זכויות בנייה לא מנוצלות			
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
יחידות דיור לשיווק	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
זכויות בניה לא מנוצלות	34,690	293	

14.2.6.1.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
(נתונים כספיים במטבע הפעילות באלפי ש"ח) עלויות שהושקעו							
120,745	120,745	120,745	120,745	120,745	120,745	120,745	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
83,020	83,020	83,020	83,020	83,020	83,020	83,020	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
4,092	5,151	4,539	14,400	21,153	28,770	28,770	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
8,667	17,268	19,190	21,720	24,760	28,279	28,279	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
216,524	226,184	227,494	239,886	249,678	260,814	260,814	עלות סה"כ מצטברת
216,524	226,184	227,494	239,886	249,678	260,814	260,814	עלות סה"כ מצטברת בספרים

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	
-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
264,978	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,520	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
21,000	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
289,498	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
יוני 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

14.2.6.1.4. שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט החל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023.

14.2.6.1.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתמו חוזי מכירה מחייבים בפרויקט.

14.2.6.1.6. אומדן שיעורי רווחיות גולמית בפרויקט (באלפי ש"ח) (*)

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
532,160	532,160	610,640	הכנסות צפויות בגין
468,100	468,100	505,870	עלויות פרויקט
64,060	64,060	104,770	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
64,060	64,060	104,770	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
14%	14%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15,300	15,300	17,600	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים)

(*) הנתונים לא כוללים את השטחים המסחרים אשר מוצגים בנפרד במסגרת סעיף 9.1.8 לעיל (נכסים בהקמה). יצוין כי במהלך תקופת הדוח, ביצעה סלע-איסתא שינוי מבנה להעברת חלק מנכסי המרכזים המסחריים (אשר הינם חלק מהפרויקטים למגורים אותם יוזמת ובונה סלע-איסתא) לחברה האחות - אופן סלע איסתא, המוחזקת ע"י איסתא נכסים בשיעור של 50%.

14.2.6.1.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ₪)

השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(61,064)	(30,532)	104,770	30,532	61,064	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
50,587	25,294	104,770	(25,294)	(50,587)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

* עליה בהכנסות יכולה להתרחש רק בשטחים המסחריים + יח"ד שימכרו בשוק החופשי. אין שינוי במחיר המכירה של היחידות שימכרו במחיר למשתכן - מחיר הזכיה קבוע.

176,000	זמן קצר	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	זמן ארוך		
176,000	זמן קצר	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	זמן ארוך		
בנק לאומי	מוסד מלווה		
28/07/2021 – 601,000 אלפי ₪	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
601,000 אלפי ₪	סה"כ מסגרת		
425,000 אלפי ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
P+0.1% - P+0.4%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)		
רבעוני	מועדי פירעון קרן וריבית		
ל.ר.	תניות פיננסיות מרכזיות		
עמידה בתחזיות מכירות וברמת מחירי מכירה כפי שהוצג לבנק בעת העמדת המימון בדוח ליווי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
כן	האם מסוג non-recourse [כן/לא]		
טרם התקיימו	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
להבטחת חובות והתחייבויות סלע-איסתא כלפי המלווה, התחייבה סלע-איסתא ליצור שעבודים, בין היתר, על זכויות במקרקעין. כל אחת מהחברה ואיסתא נכסים וכן סלע-בינוי ובעלת השליטה בה התחייבו להעניק ערבות למחצית מהתחייבויות סלע-איסתא כלפי המלווה.	בטחונית		

14.2.6.1.9 שעבודים ומגבלות משפטיות

פירוט	סוג	
שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על: כל הזכויות במקרקעין, כל הזכויות בחשבון סלע-איסתא בבנק ובכל פקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון ו/או הכנסות הקשורות במקרקעין או בפרויקט, כל זכויות סלע-איסתא לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס, ובכלל זאת ממנהל מע"מ, בקשר עם המקרקעין. כמו כן, יחול השיעבוד על כל ההפסדים, ההקלות, הפטורים, ההנחות, הזיכויים וההחזרים העומדים לזכות סלע-איסתא כיום ו/או שיעמדו לזכותה בעתיד כלפי כל דין ועל כל הזכויות שיש לה היום או שיהיו לה בעתיד לגביהם, לרבות הזכות לקבלם, לנצלם ולעשות בהם כל שימוש מכל סוג שהוא, בקשר למקרקעין.	דרגה ראשונה	שעבודים
-	דרגה שנייה	
החברה ואיסתא נכסים התחייבו להעניק ערבות למחצית מהתחייבויות סלע-איסתא כלפי המלווה בגין חלקה היחסי של איסתא נכסים בע"מ בפרויקט.	אחר (ערבויות, הערות אזהרה וכיו"ב)	

14.2.6.1.10 התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

104,770	רווח גולמי צפוי
17,540	התאמות לעודפים, סה"כ
161,684	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (*)
12/2026	מועד צפוי למשיכת עודפים
לא קיימים בהסכם	תנאים מתלים למשיכת עודפים

(*) יתרת העודפים למשיכה מוצגים על פי דוח הפיקוח העדכני לפרויקט לחודש דצמבר 2022. יובהר כי זכאותה של סלע איסתא לחלק מעודפי הפרויקט מבוססים על מכירת שטחי המסחר לחברה הנכדה אופן סלע איסתא.

14.2.7.1. להלן פרטים בדבר פרויקטי התחדשות עירונית המקודמים ע"י אוחנה גרופ:

יודגש כי הערכות החברה שלהלן, לרבות הנתונים בדבר מועדי תחילת בניה, סך ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי הצפויים בפרויקטים כוללים מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של אוחנה גרופ. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת אוחנה גרופ בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בעלויות שנחזו לכך על ידי אוחנה גרופ, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי אוחנה גרופ); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי אוחנה גרופ, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה ומשבר הקורונה והשלכותיו) - לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן. מעבר לכך, ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכניות בקשר לפרויקטים מהווים מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי אוחנה גרופ נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים באוהנה גרופ, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו ככל שיחולו וכן גורמי הסיכון החלים על פעילותה.

רויקטים מותלים							שם הפרויקט ומיקומו
שיעור הדיירים שהתקשרו בהסכמים מחייבים מתוך כלל הדיירים, מצב תכנוני וצפי לתחילת בניה			התלויות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	סוג הפרויקט ותיאור סך היחידות שיבנו בפרויקט, סך היחידות שמיועדות לשיווק על ידי הקבוצה וסך היחידות המיועדות למסירה לדיירים			
צפי לתחילת בניה	מצב תכנוני	שיעור חתימת הדיירים		יחידות דיירים קיימים	יחידות מיועדות לשיווק	סוג הפרויקט	
Q1.24	לקראת הגשה לעירייה	100%	אישור התוכנית ע"י הרשויות המוסמכות	6	6	תמ"א 38/1	אלי כהן 20, הרצליה
Q3.23	לקראת היתר	100%	קבלת היתר בניה ליווי בנקאי	18	35	תמ"א 38/2	שטרן 8, ירושלים
Q3.23	לקראת היתר	100%	קבלת היתר בניה ליווי בנקאי	8	16	תמ"א 38/2	הראה 83, רמת-גן
Q1.24	לקראת הגשה לעירייה	100%	אישור התוכנית ע"י הרשויות המוסמכות	13	8	תמ"א 38/2	יהושע בן נון 62, ת"א
Q1.24	לקראת היתר	100%	קבלת היתר בניה ליווי בנקאי	15	6	תמ"א 38/1	נורדאו 93, ת"א
Q4.24	בתכנון מחדש לפי תב"ע קיימת	88%	אישור תוכנית ב"י 580 ואישור תב"ע מפורטת	16	38	תמ"א 38/2	הדדי, בת-ים
Q3.24	בתכנון מחדש לפי תב"ע קיימת	100%	אישור תב"ע	6	12	תמ"א 38/2	ראש פינה
Q3.24	בחתימות למתחם פינוי בינוי	78%	אישור תב"ע ובחינה ותהליך החתמות של המגרשים השכנים ליצירת מתחם פינוי בינוי	57	119	תמ"א 38/2	תפארת ישראל
Q1.24	לקראת עליה לוועדה	100%	אישור תב"ע	11	24	תמ"א 38/2	המעפילים 23
Q3.24	בחינה למתחם פינוי בינוי	83%	אישור תב"ע ובחינה ותהליך החתמות של המגרשים השכנים ליצירת מתחם פינוי בינוי	24	48	תמ"א 38/2	קרנינצי 106-108

14.2.7.2. פרויקט פינוי-בינוי באור יהודה

סלע-איסתא מחזיקה ב- 60% מחברת פרויקט ייעודית הפועלת לקידום פרויקט פינוי בינוי בעל כתב אישור ותב"ע מאושרת בשני מתחמים באור יהודה ("חברת הפרויקט"), כאשר בהתאם לתכנון, במתחם אחד יפונו 30 יח"ד ובמקומן תיבנה 216 יח"ד ובמתחם שני יפונו 36 יח"ד ובמקומן תיבנה 184 יח"ד. נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, כ- 80% מבעלי הזכויות במתחם הראשון וכ- 39% מבעלי הזכויות במתחם השני חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם חברת הפרויקט. ההחזקות בחברת הפרויקט נרכשו במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, יתרת ההחזקות בחברת הפרויקט (40%) מוחזקת על ידי צדדים שלישיים, ונכון למועד פרסום הדוח, מימון פעילות חברת הפרויקט נעשה בהתאם לשיעור החזקותיהם של בעלי המניות בחברת הפרויקט.

ככלל, ספקי סלע-איסתא ואוחנה גרופ כוללים: (א) קבלנים המבצעים עבורן עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; (ב) ספקי שירותים הנדסיים - כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (כדוגמת יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב); ו- (ג) מתווכים, משווקים, מפרסמים ועורכי דין. בכל פרויקט, קבלן המפתח הינו נותן השירותים העיקרי.

ההתקשרויות עם הספקים הני"ל נעשתה בשיטת Turn Key Project (פאושלי), ובמסגרתה מתחייב הספק לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים וזאת בתמורה לסכום קבוע מראש כאשר נקבע מנגנון לביצוע שינויים ולתשלום בגינם. הספק נושא באחריות כלפי המזמין עד למועד סיום הפרויקט כמקובל בהסכמים מסוג זה לרבות אחריות לתיקון ליקויים בפרויקט בתקופת הבדק והאחריות. התשלום לספק מתבצע לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידו (בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים התלויים בהשלמת העבודה) כאשר מלוא התמורה משולמת לאחר תקופת הבדק והאחריות.

נכון למועד הדוח, סלע בינוי משמשת כקבלן המבצע בפרויקטים שכיום בהקמה ועתידה לשמש כקבלן המבצע בשני פרויקטי מחיר למשתכן בירושלים. יצוין, כי בהתאם להסכם בעלי המניות בסלע-איסתא, בטרם הגשת הצעה במכרז מחיר למשתכן, תמסור סלע בינוי לאסתא נכסים הצעה בדבר מחיר עלות מובטח לפרויקט, אשר תכלול מחיר כולל וסופי להקמת הפרויקט, כאשר ככל שסלע-איסתא תזכה במכרז, תפנה החברה לקבלת הצעות מחיר להקמת הפרויקט מצדדים שלישיים ולסלע בינוי תעמוד הזכות להשוות את הצעתה להצעה עדיפה, ככל שזו קיימת.

בשנים האחרונות נקלעו חלק מהקבלנים המבצעים בישראל לקשיים פיננסיים. עם זאת, להערכת אוחנה גרופ, אין לה תלות בקבלן מבצע כלשהו ויש ביכולתה להחליף קבלן מבצע במידת הצורך ללא קשיים מהותיים.

נכון למועד הדוח, בפרויקטי מחיר למשתכן, 80% מהיחידות המשווקות ברמת-גן, 72% מהיחידות המשווקות בראש"צ, 78% מהיחידות המשווקות בקטמון בירושלים ו- 80% מהיחידות המשווקות בארנונה בירושלים הן במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" והיתר הן לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי. בפרויקטי מחיר מופחת, 42% מהיחידות המשווקות בתל השומר א', 40% מהיחידות המשווקות בתל השומר ב' ו-50% מהיחידות המשווקות באשדוד הן במסגרת מסלול "מחיר מופחת" והיתר הן לכלל הציבור בתנאי ובמחירי שוק חופשי. בפרויקטי מחיר מטר, 45% מהיחידות המשווקות בנתניה ו-80% מהיחידות המשווקות בחיפה הן במסגרת מסלול "מחיר מטר" והיתר הן לכלל הציבור בתנאי ובמחירי שוק חופשי. הביקושים ביחס ליחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטר", גבוהים ולכן החשיפה להישארות של מלאים היא יחסית נמוכה.

בכל פרויקט מחיר למשתכן צפויים להיבחר משווקים מתאימים ואין תלות בצינורות השיווק לאור התחרות הגבוהה בשוק המשווקים. ביחס לפרויקטי ההתחדשות העירונית, אלו מבוצעת ככלל בשכונות ותיקות עם ביקוש גבוה בין השאר לאור מיקום הפרויקטים (בלב ערים מרכזיות עם קירבה לפארקים, מוסדות חינוך, מרכזי קניות וכיו"). במשך שנים רבות, לפני תחילת ההתחדשות העירונית, עיקר עתודות הקרקע נמצאו מחוץ לערים או בתוך שכונות קצה חדשות, ללא כל התשתיות הקיימות בשכונות הוותיקות. יתרון זה של בניה חדשה במרכז העיר מייצר ביקוש עודף של אוכלוסיות רבות שמעוניינות לחזור לאזורים שבהם גדלו לפני כן. בנוסף השיווק נעשה על ידי אוחנה גרופ עצמה ולא באמצעות מתווכים חיצוניים, מה שמאפשר הענקת יחס אישי ומקצועי ללקוחות ולהגיע דרכם לקהלים נוספים ממעגלים קרובים אליהם (משפחה וחברים). מעבר ללקוחות הקצה, גם בעלי הדירות בבנייני המקור משמשים כזרוע שיווקית נוספת להם ולמעגל הקרוב אליהם.

מבנה ענף הנדל"ן היזמי מבוזר מאוד ואין בישראל חברה יחידה המחזיקה נתח משמעותי בתחום זה. להערכת החברה, חלקן של סלע-איסתא ואוחנה גרופ בשוק אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה בתחום זה.

השיטה העיקרית של הקבוצה להתמודדות עם התחרות הינה מכירת חלק מהותי מהדירות במכירה מוקדמת. הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם בניה אך ורק באיזורי הביקוש במרכז הארץ תוך עמידה בסטנדרט בנייה גבוה.

מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

.14.4

פעילותן של סלע-איסתא ואוחנה גרופ בתחום זה כפופה בין היתר לדיני המקרקעין, לרבות לחוקי ותקנות מיסוי מקרקעין, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ולהוראות ולחוזים עם רמ"י, להוראות הרשויות המקומיות, לחוקי עזר עירוניים, לדיני התכנון והבנייה ולדיני איכות הסביבה, לפי העניין.

חלק 3 - תיאור עסקי התאגיד - עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

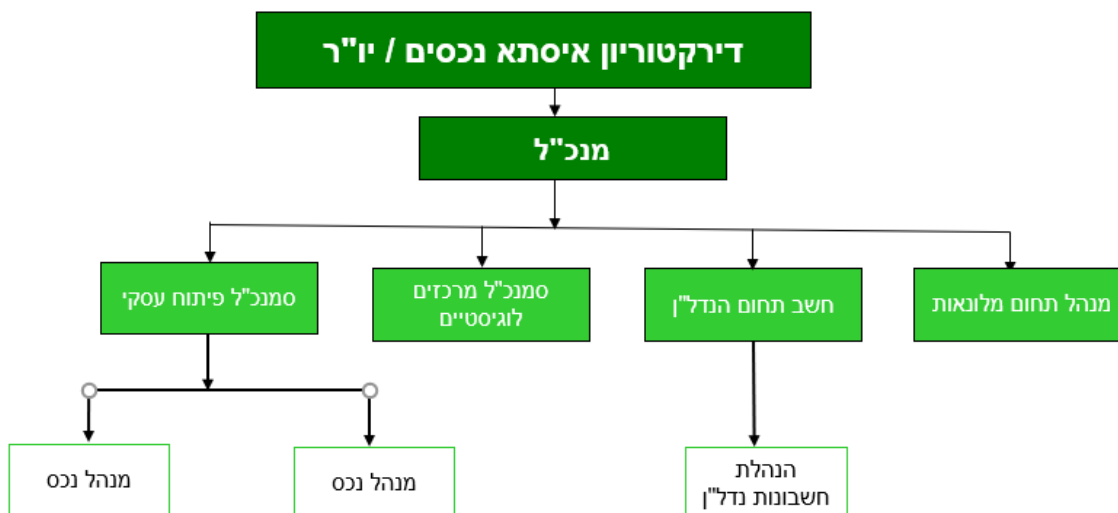
15. **הון אנושי**

15.1 **מבנה ארגוני**

להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה:



להלן תרשים המבנה הארגוני של תחומי הנדל"ן:



15.2 **מצבת עובדים לפי תחומי פעילות**

להלן פירוט מצבת העובדים של הקבוצה לפי המבנה הארגוני המשולב של תחומי הפעילות ליום 31.12.2022:

סה"כ	מטה	תחום הנדל"ן	תחום התיירות	
9	5	1	3	הנהלה בכירה
87	-	12	75	כספים
446	-	-	446	שיווק ומכירות
51	-	-	51	תשתיות ומערכות מידע
131	-	10	121	אחר
724	5	23	696	סה"כ

בעקבות משבר הקורונה מיישמת החברה תהליכי התייעלות אשר ביניהם צמצום ואיחוד מטות, טיוב מערכות המידע, צמצום בכמות העובדים והתייעלויות תפעוליות אחרות. לתום שנת 2022 מצבת העובדים של החברה מסתכמת ל- 724 עובדים, זאת לעומת כ-1,170 עובדים בתום שנת 2019.

15.3 הדרכה ואימונים

החברה משקיעה משאבים בהדרכות מקצועיות לעובדיה בהתאם לסוג העובד והתחום בו הוא פעיל - סוכנים חדשים עוברים קורס הכשרה בסיסי ובמהלך עבודתם עוברים הסוכנים קורסים נוספים שמטרתם לתת העשרה מקצועית או התמחויות בתחומים ספציפיים בענף. בנוסף, החברה בוחרת לפי צרכיה מועמדים לניהול מקרב הסוכנים ומקיימת קורס הכשרה לעבודה ניהולית.

15.4 תכניות תגמול לעובדים

בשנת 2022 אישרה החברה מתאר המאפשר הענקה לעובדים של עד 490,000 אופציות, לא סחירות וללא תמורה, הניתנות למימוש, כל אחת, למנייה רגילה של החברה (כפוף להתאמות), מכח תכנית האופציות של החברה. מטרת המתאר הינה לקדם את טובת החברה ויעדיה באמצעות מתן תמריצים ותגמול מנהלים ועובדים, על מנת לעודדם להמשיך ולעבוד בחברה או בחברות בשליטתה ובכדי שיהיה להם עניין בהצלחה ארוכת הטווח של החברה, בפיתוח עסקיה ובהשאת תוצאותיה. בחודש ספטמבר 2022, הקצתה החברה מכח המתאר 337,950 אופציות לעובדים וכן הקצתה שלא מכח המתאר, 51,850 אופציות לנותני שירותים ו-75,000 אופציות למשנה למנכ"ל.

15.5 חוזי העסקה

עובדי הקבוצה מועסקים בהתאם לחוזי עבודה אישיים הנקבעים בהתאם לסוג העובד והתחום בו הוא פעיל על פי הפירוט שלהלן:

15.5.1 הסכמי עבודה אישיים לעובדי המכירות: העובדים העוסקים במכירות מקבלים

שכר בסיסי, הוצאות נסיעה ועמלות מכירה כנגזרת מהיעדים ומהביצועים בפועל. עמלות אנשי המכירות נקבעות כאחוז מסוים מהרווח בעסקה, ומשולמות באם הגיע הסוכן ליעד החודשי המינימלי הנקבע בתחילת כל שנה. העובדים מכוסים בפוליסת ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה בהתאם לתפקידם, לוותק ובהתאם לגילם.

15.5.2 הסכמי עבודה אישיים לעובדים זוטרים ועובדי דרג ביניים: הסכמי העבודה

קובעים שכר עבודה והחזר הוצאות נסיעה. העובדים מכוסים בפוליסת ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה בהתאם לתפקידם, לוותק ובהתאם לגילם.

15.5.3 הסכמי עבודה למנהלי סניפים ומוקדים: הסכמי העבודה קובעים שכר עבודה

גלובלי, הוצאות נסיעה או זכאות לרכב חברה וכיבודים. כל המנהלים מכוסים בפוליסת ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. כמו כן, נהנים עובדים אלו מבונוסים תקופתיים על פי עמידה ביעדים.

15.5.4 הסכמי סודיות ואחריות אישית: כל הסכמי ההעסקה כוללים סעיף סודיות ואי

תחרות התקפים בכל תקופת עבודתו של העובד וכן חותם העובד על אחריות אישית בתחום אבטחת מידע.

15.5.5 הסכמים קיבוציים: על החברה ועובדיה (למעט עובדי איסתא ישראל כמפורט

בסעיף 7.11.4 לעיל) לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט הוראות הסכמים קיבוציים החלים על החברה ועובדיה מכוח צווי הרחבה החלים על כלל העובדים והמעבידים בישראל.

15.6 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים בחוזי עבודה אישיים. באשר לתנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה, מדיניות התגמול שנקבעה בחברה והתגמולים המשולמים לדירקטורים, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על התאגיד).

16. מימון

16.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי וכן מגיוסי הון ציבוריים/פרטיים בשוק ההון ומאשראי מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים. מסגרות האשראי וההלוואות ניתנות לקבוצה מעת לעת על ידי הבנקים, במהלך העסקים הרגיל, וקיימות ערביות צולבות בין חברות הקבוצה לעניין זה. להבטחת התחייבויות הקבוצה כלפי התאגידים הבנקאיים והמלווים שהעמידו הלוואות לקבוצה, שעבדו חברות הקבוצה, בין היתר, נכסי

מקורות אשראי ושיעורי ריבית

להלן הרכב האשראי בקבוצה (על בסיס דוח מאוחד מורחב*) ליום 31 בדצמבר 2022 תוך תוך הבחנה בין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים:

שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2022	סכום (אלפי ש"ח)	חוב לזמן ארוך
4.6%-1.6%	339,895	מקורות בנקאיים צמודי מדד
1.72%-1.4%	158,494	מקורות לא בנקאיים צמודי מדד
	498,389	סה"כ מקורות צמודים
EUROLIBOR + 2.6% - 3.4%	182,531	מקורות לא בנקאיים במט"ח
פריים + 1%-2.05%	298,931	מקורות בנקאיים לא צמודים
	979,851	סה"כ חוב לזמן ארוך

שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2022	סכום (אלפי ש"ח)	חוב לזמן קצר
7.5%-5.7%	71,050	מקורות בנקאיים במט"ח
פריים + 1.5%-0.5%	1,400,276	מקורות בנקאיים לא צמודים
	1,471,327	סה"כ חוב לזמן קצר

(* "דוחות מאוחדים מורחבים" משמע דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה תוך ביצוע התאמות לפיהן השקעות בתאגידים מוחזקים המוצגים על בסיס שווי מאזני, מוצגים על פי חלקה היחסי של החברה.

כאמור, בתחום הנדל"ן מממנת החברה את פעילות הייזום שלה לרוב באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בריבית משתנה (משיקולי צמצום עלויות מימון) עד לקבלת היתר הבניה כאשר במועד זה ניטלות הלוואות מחדש לזמן ארוך. בהתייחס לנדל"ן להשקעה, עם ההגעה לשלב ההנבה מתבצע מימון-מחדש ונטולת החברה הלוואות בריבית צמודה למדד כנגד ההכנסות הצמודות למדד מדמי שכירות של הנכס.

מסך החוב לזמן הקצר (כ-1.47 מיליארד ש"ח), סך של כ-1.1 מיליארד ש"ח הינם בגין מימון קרקעות לייזום ופיתוח בעיקר בתחום המגורים והלוגיסטיקה.

בנטרול תחום המגורים, סך החוב מסתכם לסך של כ-1.34 מיליארד ש"ח כאשר מנגד לחברה נכסים מניבים (בהקמה ובהנבה) ונכסים בלתי משועבדים בשווי של כ-2.1 מיליארד ש"ח המשקף שיעור LTV משוקלל של כ-62%.

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסים מניבים בלתי משועבדים בישראל ובחו"ל, ששוים ההוגן הכולל עמד על סך של כ-393 מיליון ש"ח, יתרות מזומנים בסך של כ-48 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי בסך של כ-340 מיליון ש"ח. למועד פרסום הדוח מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות של החברה מסתכמות לסך של כ-112 מיליון ₪.

כמו כן, בחלק מן ההלוואות שנטלה החברה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות ביניהם הון עצמי מינימאלי, יחס כיסוי קרן וריבית ו-LTV מינימאלי. ליום 31 בדצמבר 2022 וכן למועד פרסום הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

יובהר כי נכון למועד הדוח, אין אשראי העולה לכדי "אשראי בר דיווח" בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 של רשות ניירות ערך.

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה במאוחד קיים גרעון בהון החוזר אשר הסתכם לכ - 671 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מהלוואות המסווגות לזמן קצר ואשר במהותן ניטלו כנגד מימון נדל"ן.

17. מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים על החברה וכן פרטים בדבר שומות המס של הקבוצה, ראו ביאורים 2.21 ו- 31 לדוחות הכספיים המצורפים.

18. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה**18.1 העדר דרישה לרישיון לניהול סוכנות נסיעות**

העיסוק בהפעלת סוכנות נסיעות אינו טעון רישיון.

18.2 חובת גילוי על פי חוק

תקנות שירותי תיירות (חובת גילוי נאות), התשס"ג-2003, מטילה על מי שמעניק שירותי סוכנות תיירות חובת גילוי בנוגע לחבילות תיור שהוא מוכר בהתאם לקבוע בתקנות (כגון מקומות לינה, מסלולי טיול, אמצעי תחבורה, מספר ארוחות ביום תנאי ביטול, מחיר). חובות גילוי נוספות מעוגנות בחוק הגנת הצרכן.

18.3 חוק הגנת הצרכן

חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 כולל הוראות להן השלכות על פעילות החברה בתחום תיירות הפנאי (אין להוראות אלה תחולה על המגזר העסקי). חוק הגנת הצרכן קובע מגבלות על שער ההמרה שהחברה רשאית לגבות מלקוחותיה, לגבי שירותי תיירות הנקובים במטבע חוץ. כמו כן, קיימת מגבלה על גובה דמי הביטול שהחברה רשאית לגבות מלקוחותיה במקרה של ביטול "עסקת מכר מרחוק" על ידי הלקוח בתנאים מסוימים (חל על עסקאות המבוצעות באמצעות מרכז ההזמנות הטלפוני ועל העסקאות המבוצעות בסניפים). על פי הנחיית הממונה על הגנת הצרכן, חברות התעופה וספקי טיסות השכר מחוייבים להשיב לסוכני הנסיעות את הסכומים ששולמו ללקוח בהתאם להוראות החוק. יחד עם זאת, נגרמים עדיין נזקים לא מהותיים לחברה בגין חוק זה בשל אי ציות של ספקים מסויימים לחוק (כמו חברות ה-Low Cost) ואי תחולתו לכאורה על ספקי התיירות בחו"ל.

חוק הגנת הצרכן מאפשר לעוסק המציע לצרכן להתקשר בעסקת מכר מרחוק למתן שירותי תיירות הניתנים במלואם מחוץ לישראל באמצעות נותן שירות מחוץ לישראל, להציע לצרכן לבחור בין שתי חלופות בנוגע לביטול העסקה: זכות ביטול לפי הוראות חוק הגנת הצרכן או מדיניות הביטול של נותן השירות מחוץ לישראל.

18.4 הסדרי יאט"א

IATA - International Air Transport Association ("יאט"א") הינו ארגון בו חברות כל חברות התעופה הסדירות, דהיינו כאלה המקיימות קווי תעופה סדירים. ארגון זה קבע כללים לפיהם הרשות למכור כרטיסי טיסה בחברות תעופה סדירות ניתן רק לסוכן נסיעות המחזיק ברשיון יאט"א, וכן קבע כי חברת תעופה לא תשלם עמלה לסוכן נסיעות שאינו סוכן יאט"א. בנוסף, הסדרי האשראי שמעניקות חברות התעופה הסדירות חלים רק על סוכנויות שהן חברות יאט"א. על מנת לקבל רשיון מיאט"א, על סוכנות הנסיעות להפקיד בידי יאט"א ערבות בנקאית על פי החלטת "פאנל חברת התעופה", שהוא הגוף המייצג של יאט"א במדינה. פעילות החברה בתחום בו נדרש רשיון יאט"א (להלן-פעילות יאט"אית") מתייחסת רק לטיסות סדירות (ולא לטיסות שכר). רוב חברות הבת של החברה מחזיקות ברישיון יאט"א.

18.5 טיסות שכר

טיסות השכר מוסדרות בתקנות רישוי שירותי התעופה (טיסות שכר), התשמ"ב-1982 ("תקנות טיסות השכר") אשר חוקקו מכוחו של חוק רישוי שירותי התעופה התשכ"ג-1963 ("חוק הרישוי").

טיסת שכר הינה טיסה שבה שוכרים מארגן או מארגנים במשותף את כל קיבולת כלי הטייס לשם מכירתם לאחרים או שבה אדם שוכר את כל קיבולת כלי הטייס לשימוש עצמי (בהבדל מטיסה סדירה, שבה מוכר מוביל אוירי לציבור קיבולת בכרטיס המופעל על ידו בין במשירין ובין באמצעות סוכן נסיעות והרשיון שלו לפי סעיף 2(א) לחוק הרישוי מתיר לו לבצע טיסות סדירות). מארגן של טיסות שכר הוא אדם השוכר קיבולת בכלי טיס, כולה או מקצתה, לשם מכירתה לאחרים בהתאם להוראות התקנות.

על פי חוק הרישוי ותקנות טיסות השכר אין להפעיל טיסות שכר אלא לאחר קבלת רשיון הפעלה מאת שר התחבורה. החברה מחזיקה ברשיון הפעלה לארגון טיסות שכר ורשיון זה תקף כל עוד לא הותלה או בוטל ע"י שר התחבורה או מנהל התעופה האזרחית במשרד התחבורה ("המנהל"). על פי התקנות על המארגן לקבל מראש את אישור המנהל להפעלתה של כל טיסת שכר או סדרה של טיסות שכר והאישור ניתן על פי קריטריונים המפורטים בתקנות. התקנות מגדירות סוגים של טיסות שכר מותרות (הכוללות, טיסות שכר מסוג חבילות תיור, טיסות שכר מסוג מכירה מוקדמת, טיסות שכר מסוג טיסה מחוץ לנתיב, טיסות שכר של צליינים, טיסות שכר לארה"ב וממנה, טיסות שכר של סטודנטים, טיסות שכר לשימוש עצמי וטיסות שכר פנים ארציות, כהגדרתן בתקנות).

התקנות קובעות מגבלות שונות על הפעלת טיסות שכר וביניהן מגבלות הקובעות, כי לא ינתן אישור לביצוע טיסת שכר אלא אם המארגן או המוביל האווירי המציא למנהל ערבות בנקאית או ערבות ביצוע מאת מבטח מורשה או מאת מוסד כספי מוכר להבטחת יכולתם הפיננסית להבטיח את חלקו של כל אחד מהם בטיסת השכר, אלא אם המציאו ערבות במדינת המוצא, ואם מדובר בטיסת שכר של משתתפים שנקודת מוצאם היא בישראל ושיעדס מחוץ לישראל, על המארגן והמוביל האווירי להמציא למנהל ערבות גם אם ניתנה ערבות במדינת המוצא לגבי אותם משתתפים.

18.6 דרישת המפקחת על הביטוח לעניין מכירת ביטוחי הנוסעים לחו"ל

באוקטובר 2016, הוציאה המפקחת על הביטוח חוזר, לפיו הוראות חוזר משנת 2011 בעניין מכירת ביטוח נסיעות לחו"ל באמצעות קופות חולים וסוכנויות נסיעות ("חוזר המפקחת") ייכנסו לתוקף ב- 1.11.2017. לאור התאמות שביצעה החברה בתהליך מכירת ביטוח נוסעים לחו"ל, עומדת החברה בכל תנאי המכירה כפי שמתחייבים מחוזר המפקחת. הכניסה לתוקף של חוזר המפקחת נדחתה מעת לעת. ביום 19.2.2019 הודיע המפקח על הביטוח כי החוזר ייכנס לתוקף ביום 1.5.2019.

19. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים אשר הקבוצה הינה צד להם נכון למועד הדוח או שנסתיימו במהלך תקופת הדוח ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

20. יעדים ואסטרטגיה וצפי להתפתחות בשנה קרובה

ככלל, אסטרטגיית הקבוצה היא המשך פיתוח וצמיחה תוך פיזור ההשקעות הן בתחומי התיירות והן בתחומי הנדל"ן בדגש על ביסוס מעמדה של איסתא כקבוצת התיירות הגדולה בישראל.

תכנית החברה כוללת שיפור היכולות הטכנולוגיות של החברה, התייעלות באמצעות תהליכי ארגון ושיטות, מעבר לאוטומטיזציה ופיתוח עסקי תוך כניסה לנישות נוספות בתחום התיירות והגדלת הפעילות בתחום הנדל"ן.

בתחום התיירות החברה תמשיך במאמצי הגדלת הרווחיות והקפי הפעילות זאת, בין היתר, באמצעות המשך התמקדות במוצרי תיירות בעלי רווחיות עודפת (מוצרים מותאים אישית, תיירות נישא, קבוצות ועוד), איתור שיתופי פעולה אסטרטגיים להגדלת ערוצי ההפצה שלה ו/או הגדלת היצע מוצרי התיירות שלה, איתור חברות הזנק הפועלות בתחומי התיירות אשר מציעות פתרונות טכנולוגיים מתקדמים הניתנים ליישום ו/או שימוש על ידי הקבוצה לצורך קידום מטרותיה, התייעלות תפעולית וכן אימוץ טכנולוגיות מתקדמות.

כמו כן, כחלק מהמשך יישום האסטרטגיה העסקית שהחלה בה החברה לפני מספר שנים, להפחתת התלות של החברה בהכנסות מענף התיירות וגוון מקורות ההכנסה, בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילותה בתחום הנדל"ן להשקעה, זאת לצד המשך ייזום והקמה של פרויקטים ליזמות למגורים, בעיקר במסגרת תוכניות ממשלתיות כגון מחיר למשתכן/מחיר מטר/מחיר מופחת. החברה ממשיכה לבחון פרויקטי נדל"ן לפי סוג ההשקעה על פי עקרונות מנחים מפורטים כגון מיקומו הגיאוגרפי של הנכס, אופן מימונו, מצב הנכס ופוטנציאל השבחתו. כמו כן, בעסקאות בתחום המלונות, החברה פועלת ליצירת סינרגיה עם ענף התיירות במטרה לייצר יתרון שיווקי ובידול למול המתחרים. מקורות המימון לצורך הוצאת התכנית אל הפועל צפויים לכלול, בין היתר, יתרות רווחים שוטפים, אשראי בנקאי ומימון מחדש של פרויקטים קיימים.

עמידת החברה ביעדים שלעיל ככלל (לרבות ביחס להיקף תיק הנדל"ן ומקורות המימון), ועמידתה ביעדים אלו במסגרת פרק הזמן הנ"ל בפרט מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) אשר תלוי בחלקו בגורמים שאינם בשליטת החברה, ונתון בין

היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון שבסעיף 22 להלן, ולפיכך עלולים שלא להתקיים, להתקיים באופן חלקי או להתקיים במועדים מאוחרים יותר.

21. מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים

2.2. כאמור לעיל, פעילות החברה מתבצעת בעיקרה בישראל, ובתחום הנדל"ן להשקעה באמצעות חברות כמפורט בסעיף 2.2 לעיל. ראו בנוסף באור 32 בדוחות הכספיים.

22. דיון בגורמי סיכון

22.1. סיכונים מאקרו כלכליים

22.1.1. **חשיפה לשינוי שערי מט"ח** - בהתאם לאופי עסקיה, חשופה הקבוצה לסיכונים שוק הנובעים משינויים בשערי החליפין של מט"ח. הרכישות של מוצרי התיירות מבוצעות במט"ח, בעיקר בדולרים של ארה"ב, ואילו הגביה מהלקוחות נעשית בש"ח. בשל כך נוצר סיכון הנובע מפער הזמן שבין התשלום לחברה על ידי הלקוח לבין רכישת השירות. כמו כן ישנה חשיפה בדומה לכל יצואן שההכנסות הן במטבע חוץ כאשר רוב העלויות ובעיקר השכר הינם בשקלים. יצויין כי החברה פועלת באופן שוטף לגידור מרבית המכירות שלה באמצעות עסקאות הקדמה ובכך מצמצמת באופן משמעותי את החשיפה לשינוי בשערי המט"ח.

22.1.2. **חשיפה לשינוי ריבית** - הקבוצה צורכת אשראי, ולשינויים בריבית עלולה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה.

22.1.3. **חשיפה להעלאת שכר מינימום** - החברה מעסיקה עובדי מכירות ועובדים זוטרים, אשר חלקם משתכרים שכר מינימום או שכר הגבוה במעט משכר המינימום. כתוצאה מכך חשופה החברה לגידול בהוצאות השכר לעובדים הנ"ל במידה ומועלה שכר המינימום במשק.

22.1.4. **התפשטות נגיפים ומחלות** - התפשטות נגיפים ומחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולה להיות השפעה על תחומי הפעילות של הקבוצה, בין היתר בשל מאמציהן של מדינות ואוכלוסיות למנוע את התפשטותם. לפרטים בדבר ההשלכות האפשריות על תחומי הפעילות של הקבוצה וכן בדבר השלכות אשר נכון למועד פרסום דוח זה התממשו בפועל, ראו סעיף 1.2.1 לדוח הדירקטוריון.

22.2. סיכונים ענפיים

22.2.1. **מצב כלכלי במשק** - ענף התיירות מושפע ישירות מהמצב הכלכלי. במצב בו המשק נקלע לקשיים ומיתון, ארגונים, קבוצות ויחידים ממעטים ברכישת שירותי תיירות.

22.2.2. **מצב פוליטי ובטחוני** - למצב בטחוני השפעה על פעילות הקבוצה. פיגועים בארץ ובחו"ל וחוסר אהדה כלפי ישראל בעולם משפיעים לרעה על הביקושים לרכישת שירותי תיירות בארץ ובחו"ל.

22.2.3. **תלות בספקים** - בתחום הטיסות הסדירות, יש השפעה רבה לאל-על לאור היקף המכירות הגדול בחברה זו והתגמול בגין מכירות אלו (לעניין זה ראו סעיף 7.12 לעיל).

22.2.4. **פשיטות רגל של חברות תעופה סדירות** - החברה חוותה בעבר פשיטות רגל של חברות תעופה קטנות ובינוניות וההשפעה על החברה הייתה מינורית. יחד עם זאת, לפשיטת רגל של חברת תעופה גדולה יכולה להיות השפעה מהותית יותר על החברה ותוצאותיה העסקיות.

22.2.5. **התחזקות המכירה הישירה של חברות התעופה והספקים** - להתחזקות המכירה הישירה ישנה השפעה לרעה על החברה במעבר לקוחות החברה לחברות התעופה והספקים.

22.2.6. **כניסת חברות Low Cost לשוק הישראלי** - חברות אלו מוכרות ישירות לקהל הלקוחות ואינן משווקות את מושביהם באמצעות משרדי הנסיעות. הכניסה המאסיבית של חברות אלו לשוק הישראלי הינה לרעת החברה.

22.2.7. **חשיפה לסיכונים סייבר ואבטחת מידע** - במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמע אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי לחברה) שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/הפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. לצורך צמצום

החשיפה, הקבוצה פועלת, בין היתר, כדלקמן: (א) הטמעת תוכנות הגנה יעודיות המשמשות לזיהוי וטיפול במקרי התקפת סייבר; (ב) תיקוף נהלי אבטחת מידע מידי שנה ועריכת התאמות ככל הנדרש; (ג) הקמת מערך גיבויים לא מקוון לצורך המשך רציפות תפעולית במקרה של תקיפת סייבר; ו- (ד) עדכוני אבטחת מידע שוטפים בכלל התוכנות הרלוונטיות.

22.2.8 **חוק הגנת הצרכן** - ראו סעיף 18.3 לעיל.

22.2.9 **שוכרים מהותיים** - גורם הסיכון העיקרי בתחום הנדליין להשקעה הינו במצב של חדלות פרעון של אחד או יותר מהשוכרים המהותיים של החברה, אשר הבטחוונות בהם אוחזת החברה ביחס לאותו שוכר לא יספקו לצורך כיסוי החשיפה שנוצרה מול אותו שוכר. החברה מעריכה, כי גורם סיכון זה הינו בעל סבירות נמוכה שכן הנכסים נהנים מרמת ביקוש גבוהה באופן יחסי ולא צפוי קושי מיוחד באיתור שוכר חלופי, במידה וידרש.

22.3 **סיכום גורמי הסיכון**

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה			מדידת הסיכון
נמוכה	בינונית	גדולה	
סיכונים מאקרו כלכליים			
	+		חשיפה לשינויי מט"ח
		+	חשיפה לשינויי ריבית
+			חשיפה להעלאת שכר מינימום
		+	התפשטות נגיפים ומחלות
סיכונים ענפיים			
		+	מצב כלכלי במשק
	+		מצב פוליטי ובטחוני
+			תלות בספקים
	+		פשיטות רגל של חברות תעופה סדירות
	+		התחזקות המכירה הישירה של חברות התעופה והספקים
	+		כניסת חברות Low Cost לשוק הישראלי
	+		חשיפה לסיכוני סייבר ואבטחת מידע
+			חוק הגנת הצרכן
+			שוכרים מהותיים

הערכת הקבוצה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על הקבוצה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, המבוססת על המידע הקיים בקבוצה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של הקבוצה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של הקבוצה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת הקבוצה. כמו כן, הקבוצה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים.



חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
התאגיד לתקופה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2022

איסתא בע"מ

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ותוצאות פעולותיה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שנסתיימה באותו מועד.

1 הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

החברה מסכמת שנה משמעותית של המשך צמיחה ושיפור בפרמטרים התפעוליים.

בתחום התיירות - במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הוסרו באופן הדרגתי מגבלות הקורונה וממועד זה מתקיימת התאוששות עקבית ומשמעותית בענף התעופה והתיירות העולמי. החל מהרבעון השני לשנת 2022, עם ההקלות המשמעותיות בהנחיות ובהגבלות הקורונה בארץ ובעולם, לרבות ביטול חובת בדיקת PCR בכניסה לישראל וחובת עטיית מסכה בטיסות לישראל, עלו באופן משמעותי הביקושים בתחומי התיירות.

לצד העליה בביקושים ועל אף שהיקפי הפעילות בתחום התיירות טרם חזרו לרמתם טרום משבר הקורונה, תוצאות הפעילות במגזר התיירות עלו בשנת 2022 מעל לרמתם טרום תקופת הקורונה כאשר מגזר התיירות הציג רווח תפעולי של כ-61 מיליון ש"ח, זאת לעומת ממוצע של כ-10 מיליון ש"ח בשנים 2018-2019, טרום משבר הקורונה.

תוצאות אלו נבעו ממספר סיבות עיקריות ביניהן עליית המחירים בענף התיירות, צעדי התייעלות תפעולית שבצעה החברה ביניהם הקטנת כמות העובדים והשקעה במערכות מידע וכן המשך פיתוח והתמקדות במוצרי תיירות בעלי רווחיות עודפת (כגון תיירות נכנסת, הפקות, כנסים מוצרי תיירות מורכבים ועוד).

החברה ממשיכה לפעול להגדלת ערוצי ההפצה שלה וכן לאיתור שיתופי פעולה אשר ישיאו ערך ויביאו להגדלת היקפי ורווחיות בתחום התיירות.

בתחום הנדל"ן - במהלך השנה ולאחריה המשיכה החברה ליישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה תוך יצירת תזרים מזומנים יציב שאינו מתיירות. בתחום המגורים זכתה החברה הבת איסתא נכסים (באמצעות סלע-איסתא) במכרזי מחיר מופחת/מחיר מטרחה בחיפה, אשדוד ונתניה (סה"כ כ-1300 יח"ד) והשלימה מסירה של כ-700 יח"ד בפרויקטים גליל ים ורמת אפעל (שלב א') וכן בפרויקטי התחדשות עירונית שונים. בתחום המלונאות השלימה החברה עסקה לרכישת מלון בניו יורק (פעיל), התקשרה בעסקה לרכישת מלון באיילת השחר בישראל (בהקמה), השלימה הקמת מלון במלימסול (במסגרת שיתוף פעולה עם פתאל) הצטרפה לעסקה להקמת מלון בגיאורגיה, ונכנסה לתחום האירוח האלטרנטיבי באמצעות רכישת חברת Glow. כמו כן, בתחום הלוגיסטיקה, התקשרה החברה בהסכמי שכירות חדשים בהיקף שנתי של כ-20 מיליון ש"ח (בתימורים ובאר טוביה) וכן רכשה קרקע לשני מתחמים חדשים בהיקף של כ-50 אלף מ"ר בנוי (עכו ולוחמי הגטאות).

ה-NOI השנתי הסתכם לכ-51 מיליון ש"ח, גידול של כ-6% לעומת שנת 2021 וכן ה-FFO התזרימי עומד בסוף השנה על סך של כ-46 מיליון ש"ח.

שיעור התפוסה בנכסיה המניבים הפעילים של החברה עומד על 100%.

במהלך שנת 2022 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 30 מיליון ש"ח. כמו כן, השלימה החברה לאחר תאריך המאזן הנפקה פרטית וגייסה הון בהיקף של 130 מיליון ש"ח אשר תרמו לחיזוק הנזילות ואיתנותה הפיננסית של הקבוצה ולהקטנת עלויות המימון.

1.1 תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה

לפרטים בדבר עסקי התאגיד וכן פרטים בדבר תחומי הפעילות של החברה, ראו פרק א' לדוח תקופתי זה.

1.2 אירועים בולטים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן**1.2.1 כללי**

1.2.2 בשנת 2022 אישרה החברה מתאר המאפשר הענקה לעובדים של עד 490,000 אופציות, לא סחירות וללא תמורה, הניתנות למימוש, כל אחת, למנייה רגילה של החברה (כפוף להתאמות), מכח תכנית האופציות של החברה. מטרת המתאר הינה לקדם את טובת החברה ויעדיה באמצעות מתן תמריצים ותגמול מנהלים ועובדים, על מנת לעודדם להמשיך ולעבוד בחברה או בחברות בשליטתה ובכדי שיהיה להם עניין בהצלחה ארוכת הטווח של החברה, בפיתוח עסקיה ובהשאת תוצאותיה. בחודש ספטמבר 2022, הקצתה החברה מכח המתאר 337,950 אופציות לעובדים וכן הקצתה שלא מכח המתאר, 51,850 אופציות לנותני שירותים ו- 75,000 אופציות למשנה למנכ"ל

1.2.3 תיירות

לאחר תקופת הדוח, החלה החברה במגעים לבחינת עסקה אפשרית להקמה ביחד עם אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ של מיזם משותף אשר יעסוק בפיתוח, שיווק ומכירה של מוצרים נלווים בתחום התיירות התעופתית.

1.2.4 מגזר מגורים

1.2.4.1 בחודש ינואר 2022 נכנס לתוקפו הסכם לפיו זכייתה של סלע בינוי בע"מ במכרז רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") במסלול "מחיר מופחת" לרכישת זכויות חכירה לבניית 170 יח"ד (מתוכם 85 יחידות לשוק החופשי) במתחם לבניה רוויה משולבת מסחר בקרית פארק לכיש – אשדוד, תבוצע באמצעות החברה הנכדה סלע-איסתא.

1.2.4.2 בחודש פברואר 2022 רכשה החברה הנכדה סלע איסתא 60% ממניות חברת פרויקט ייעודי הפועלת לקידום פרויקט פינוי בינוי לשני מתחמים באור יהודה לפינוי סה"כ 66 יחידות קיימות ובניית כ- 400 יחידות דיור (מתוכן 334 לשיווק).

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, 70% מבעלי הזכויות במתחם הראשון ו-22% מבעלי הזכויות במתחם השני חתמו על הסכם פינוי בינוי עם חברת הפרויקט.

1.2.4.3 בחודש מרץ 2022 זכתה החברה הנכדה סלע-איסתא במכרז רמ"י במסלול "מחיר מטר" לרכישת זכויות חכירה לבניית 165 יח"ד (מתוכם 75 יחידות לשוק החופשי) במתחם לבניה רוויה משולבת מסחר במתחם חבצלת השרון, נתניה.

1.2.4.4 בחודש ספטמבר 2022 זכתה החברה הנכדה סלע-איסתא יחד עם שותף (20%) במכרז רמ"י במסלול "מחיר מטר" לרכישת זכויות חכירה במתחם המורכב משישה מגרשים עליהם ניתן להקים 923 יחד (738 יח"ד במחיר מטר ו- 185 יח"ד בשוק החופשי) וכן מרכז שכונתי בשטח של כ- 1,800 מ"ר, בחיפה - מבואות דרומיים.

1.2.5 נדל"ן מניב

1.2.5.1 בחודש ינואר 2022 חתמה החברה הבת איסתא נכסים על הסכם שיתוף פעולה והסכם בעלי מניות ביחד עם שני שותפים נוספים, במסגרתו איסתא נכסים תחזיק 40% מהתאגיד המקים אתר נופש במדינת גיאורגיה. למועד פרסום הדוח האתר בהקמה כאשר החברה אומדת את חלקה ביתרת עלויות ההשלמה בסך של כ-3 מיליון אירו. כמו כן, בהתאם להסכם ההפעלה תהיה זכאית החברה לדמי שכירות מינימאליים אשר ישקפו תשואה של 8% מעלויות ההקמה או דמי שכירות לפי אחוז מסוים מהמחזור, כגובה מביניהם.

1.2.5.2 בחודש פברואר 2022 השלימה חברת הבת איסתא נכסים עסקה לרכישת מלוא זכויותיו של שותף במקרקעין ובמלון בניו-יורק בשטח בנוי של כ- 37,850 רגל רבוע הכולל 79 חדרים וסוויטות. במסגרת השלמת העסקה, הוסב הסכם שכירות עם רשת המלונות Sonder ("השוכר") ביחס למלון, לפיו המלון יושכר לשוכר לתקופה

של 10 שנים החל מיום 1.5.2022, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסכום השווה לגבוה מבין כ- 1.5 מיליון דולר ארה"ב ושיעור מסוים מהכנסות המלון.

1.2.5.3 בחודש אפריל 2022 התקשרה החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ ושותף (יחד: "המשכירה"), המחזיקים כל אחד במחצית מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 24 דונם המצויים בתימורים בהסכם שכירות עם צד ג' ("השוכר") להשכרת מתקן לוגיסטי אשר יוקם על ידי המשכירה עבור השוכר על המקרקעין בשטח של כ- 24 אלף מ"ר וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים המוערכים בכ- 20 מיליון ש"ח (חלק החברה הבת - 50%). תקופת השכירות הינה 15 שנים (כאשר לשוכר ישנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים), החל ממועד מסירת המושכר.

1.2.5.4 בחודש בנובמבר 2022 התקשרה חברת הבת איסתא נכסים עם צד ג' ("השותף") בהסכמים לרכישת מחצית מזכויות השותף בתאגיד שהנו בעל זכויות חכירה במקרקעין שעליהם מוקם מלון ברמה של 5 כוכבים, אשר צפוי להכיל 147 חדרי אירוח, ספא, בריכות ושטחים נוספים בקיבוץ איילת השחר.

1.2.6 שינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים

השפעת האינפלציה ועלויות הריבית

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים כגון עיכובים בשרשראות האספקה העולמית והלחימה באוקראינה, אשר הביאו לעליית מחירי האנרגיה וההובלה בעולם, ובהמשך לעלויות מחירים משמעותיות, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית: כ- 10.6% בגוש האירו, כ- 11.1% בבריטניה, כ- 9.1% בארה"ב, כאשר האינפלציה בישראל רשמה עלייה מתונה ביחס לשווקים מפותחים, והגיעה לכ- 5.3%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

במטרה לרסן את שיעורי האינפלציה, הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25% במועד פרסום דוח זה אשר בהתאמה, הביא לעלייה בשיעור ריבית הפריים משיעור של 1.6% לשיעור של 5.75%.

לחברה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר ליום המאזן הסתכמו לסך של כ-500 מיליון ש"ח (על בסיס דוח מאוחד מורחב) ולפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל. עם זאת, מתוך הלוואות האמורות, סך של כ-324 מיליון ש"ח ניטלו לטובת מימון נכסים מניבים אשר מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד אשר, במקרה של עליית מדד, מביאים לגידול בהכנסות החברה מהשכרתם. שווי הנכסים המניבים האמורים (על בסיס דוח מאוחד מורחב) מסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-480 מיליון ש"ח.

בנוסף, לחברה נכסים בגין הלוואות צמודות מדד אשר העניקה לשותפים וחברות מוחזקות בהיקף של כ-15 מיליון ש"ח. להערכת החברה מנגנונים אלו (הכנסות צמודות והלוואות לאחריים) מצמצמים באופן משמעותי את ההשפעה של החשיפה למדד על תוצאות החברה.

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה חשופה להשפעה על תוצאות הפעילות בגין הלוואות בריבית משתנה (פריים) בסך של כ-1,650 מיליון ש"ח (על בסיס דוח מאוחד מורחב), נטו, הנובעות מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים בסך של כ-1,695 מיליון ש"ח ומנגד הלוואות שהעמידה החברה לשותפים וחברות מוחזקות בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח.

הלוואות אלו ניטלו בעיקרן כנגד קרקעות ביזום ופיתוח בעיקר בתחום הנדל"ן למגורים והלוגיסטיקה, אשר היקפן מסתכם לסך של כ-700 מיליון ש"ח ובתחום הלוגיסטיקה לסך של כ-300 מיליון ש"ח. יצוין כי בהתייחס לקרקעות אשר מיועדת להקמת נכסים מניבים, עם השלמת הקמת הנכס, ככלל, מבצעת החברה מימון מחדש להלוואה שניטלה לטובת מימון בהלוואה צמודה כנגד ההכנסות הצמודות של הנכס.

בתחום המגורים - במהלך שנת 2022 עלו מחירי הדירות בכ- 20% בממוצע, שיא של כ- 12 שנים ואיתם גם כמות המשכנתאות והביקוש לדירות. עם זאת, בחודשים האחרונים נרשמה ירידה בקצב מכירת הדירות במשק והתמנות בעליית מחירי הדירות, שנובעת בין היתר מעליית הריבית המייקרת את המשכנתאות, אשר דוחקות רוכשי דירות פוטנציאליים מהשוק.

בתחום הנדל"ן המניב - שנת 2022 התאפיינה בהמשך ביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה, ביציבות מחירים ואף בעליה בדמי השכירות בעיקר באזורי הביקוש, ובשיעורי תפוסה גבוהים. בתחום המלונאות החברה נוהגת להתקשר עם המפעילים בעסקאות בעלות תשואה קבועה (מינימום מובטח) עם תוספת במקרה של גידול בפדיון. בתחום הלוגיסטי החברה נוהגת להתקשר עם שוכרי עוגן לטווח ארוך (לתקופות העולות על 10 שנים).

הערכת הנהלת החברה הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי הנהלת החברה ועל הידוע למועד דוח זה. הערכה זו, וההתרחשויות העתידיות בפועל עשויות להשתנות בהתאם להתפתחויות בגורמים שתוארו לעיל, לרבות בעקבות הליכים סטטוטוריים ומגמות מקרו-כלכליות, שאינם בשליטת החברה, וזאת בנוסף לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

לפרטים בדבר אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן הסברי הדירקטוריון בדבר מצבה הכספית של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 :

הערות והסברים	31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח)	גידול (קיטון) %	31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)	
	2,433,177	29.1%	3,142,286	סך המאזן המאוחד
עיקר השינוי נובע מגידול ביתרת הלקוחות בסך של כ- 140 מיליון ש"ח, זאת כתוצאה מהגידול בהיקפי הפעילות בתחום התיירות אשר קוזה בחלקה בעיקר מירידה ביתרת מקדמות לספקים בסך של כ- 64 מיליון ש"ח והלוואות לשותפים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.	394,095	(1.3%)	388,867	נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר מעלייה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 300 מיליון ש"ח (מתוכו עליית ערך בסך של כ- 170 מיליון ש"ח והשקעות חדשות) וכן גידול בהלוואות לחברות כלולות.	2,039,082	35.0%	2,753,419	נכסים לא שוטפים
העלייה ביחס לשנת 2021 נובעת בעיקר ממיון אשראי מתאגידים בנקאים לזמן ארוך בסך של כ- 340 מיליון ש"ח (אשר ניטלו לטובת ממימון קרקעות לוגיסטיים עד לקבלת היתר) וכן מגידול ובזכאים ויתרות זכות בעיקר בגין עליה ממקדמות מלקוחות.	624,010	69.9%	1,059,939	התחייבויות שוטפות
הירידה נובעת בעיקר ממיון אשראי מתאגידים בנקאים בסך של כ- 340 מיליון ש"ח קצר (אשר ניטלו לטובת ממימון קרקעות לוגיסטיים עד לקבלת היתר)	1,006,390	(13.5%)	870,800	התחייבויות לא שוטפות
הירידה בהון החוזר נובעת בעיקר ממיון אשראי מתאגידים בנקאים (מיון ז"א לזמן קצר ראה לעיל).	(229,915)	191.9%	(671,072)	הון חוזר
הגידול בהון העצמי נובע בעיקר מרווח לתקופה בסך של כ- 244 מיליון ש"ח וכן מהנפקה פרטית ומימוש אופציות בסך של כ- 174 מיליון ש"ח אשר קוזה כתוצאה מתשלום דיבידנד בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.	802,777	150.9%	1,211,547	הון עצמי

1.4 ניתוח תוצאות הפעילות המאוחדות (באלפי ש"ח) :

רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	לשנת		
				2021	2022	
17,900	54,192	78,924	38,454	20,007	189,470	הכנסות ממכירות ושירותים מתיירות
17,607	24,022	36,781	57,136	33,470	135,546	הכנסות מעמלות מתיירות
9,180	9,644	13,082	14,028	36,081	45,934	הכנסות משכר דירה ואחרים
44,687	87,858	128,787	109,618	89,558	370,950	סך הכנסות
13,273	48,653	59,758	45,407	27,709	167,091	עלות המכירות והשירותים
31,414	39,205	69,029	64,211	61,849	203,859	רווח גולמי
17,844	24,178	34,830	33,784	58,360	110,636	הוצאות מכירה ושיווק
10,662	14,348	12,968	17,714	29,504	55,692	הוצאות הנהלה וכלליות
5,866	143,685	16,437	7,332	114,995	173,320	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
636	(488)	25,707	(6,184)	5,912	19,671	הכנסות אחרות, נטו
9,410	143,876	63,375	13,861	94,892	230,522	רווח מפעולות
14,392	21,159	16,586	24,315	40,415	76,452	הכנסות מימון
(11,180)	(16,277)	(14,972)	(19,113)	(30,399)	(61,542)	הוצאות מימון
3,212	4,882	1,614	5,202	10,016	14,910	הכנסות מימון, נטו
2,859	8,873	43,495	(3,745)	34,564	51,482	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת

						השווי המאזני, נטו ממש
15,481	157,631	108,484	15,318	139,472	296,914	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,261)	(34,548)	(10,981)	(4,771)	(32,170)	(52,561)	הוצאות מסים על ההכנסה
13,220	123,083	97,503	10,547	107,302	244,353	רווח נקי
14,343	125,731	95,159	12,353	102,871	247,586	רווח כולל אחר

1.5 הסברי הדירקטוריון לתוצאות הפעילות :

הערות והסברים	2021 (אלפי ש"ח)	גידול (קיטון) (%)	2022 (אלפי ש"ח)	
הגידול בהכנסות הקבוצה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות בתחום התיירות לאור הסרת מגבלות הקורונה והתאוששות תחום התעופה והתיירות העולמי וכן מגידול בהכנסות משכר דירה בגין נכסיה המניבים של הקבוצה.	89,558	314%	370,950	סך הכנסות
	61,849	230%	203,859	רווח גולמי
העלייה בהוצאות מכירה ושיווק ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות בתחום התיירות אשר כולל שכר ופרמיה של סוכני המכירות.	58,360	90%	110,636	הוצאות מכירה ושיווק
	29,504	89%	55,692	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה בהתאמת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נבעה בעיקר משערוך נכסי הלוגיסטיקה של החברה.	114,995	51%	173,320	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ההכנסות האחרות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מרווח שרשמה החברה ממכירת מלון פאבליקה.	5,912	233%	19,671	הכנסות (הוצאות) אחרות
	10,016	49%	14,910	הכנסות מימון, נטו
הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווחי חברות כלולות של החברה בתחום המלונאות בחו"ל והמגורים בישראל.	34,564	49%	51,482	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
	139,472	113%	296,914	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(32,170)	63%	(52,561)	הוצאות מסים על הכנסה
	107,302	128%	244,353	רווח נקי
	103,390	108%	214,617	רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה האם

1.6.1 **המרכיבים העיקריים של תזרימי המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):**

לשנת 2021	לשנת 2022	
(59,788)	83,705	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
(89,726)	(351,319)	תזרימי המזומנים לפעילות השקעה
156,655	226,003	תזרימי המזומנים מפעילות מימון

1.6.2 **ניתוח תוצאות תזרים המזומנים**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בשנת 2022, נבע בעיקר מהרווח לשנת 2022 בסך 244,353 אלפי ש"ח בניכוי הוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים אשר הסתכמו לסך של 160,648 אלפי ש"ח אשר עיקרם בגין התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה. הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות בתחום התיירות לאור הסרת מגבלות הקורונה והתאוששות תחום התעופה והתיירות העולמי.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2022, נבע בעיקר ממתן הלוואות לחברות כלולות (כחלק מהסכמי מימון הפעילות הנדל"ן מול השותפים והחברות הכלולות אשר בגינם גם זכאית החברה לריבית עודפת), נטו בסך כ-277,302 אלפי ש"ח ומרכישת נדל"ן להשקעה בסך של כ-93,244 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2022, נבע בעיקר מהנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה בסך של כ-174,035 אלפי ש"ח.

1.7 **מקורות מימון**

פעילות הקבוצה ממומנת מהונה העצמי, לרבות הון מגיוסי הון (ראו סעיף 16 לפרק א' לדוח התקופתי) ומהון זר, מהמערכת הבנקאית/גופים מוסדיים. מסגרות האשראי וההלוואות ניתנות לחברות הקבוצה מעת לעת על-ידי הבנקים/הגופים המוסדיים במהלך העסקים הרגיל, כאשר ביחס לחלקן קיימת ערבות מצד החברה ו/או חברות בקבוצה.

1.7.1 **סך הנכסים ממומן כדלקמן:**

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
32.99	802,777	38.56	1,211,547	הון
41.36	1,006,390	27.71	870,800	התחייבויות לא שוטפות
25.65	624,010	33.73	1,059,939	התחייבויות שוטפות
100	2,433,177	100	3,142,286	סה"כ

מקורות המימון העצמיים וההתחייבויות לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2022 מממנים 66.61% מנכסי החברה לעומת 74.35% ליום 31 בדצמבר 2021.

1.7.2 **היקפם הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר ואשראי מספקים:**

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ₪		
52,703	58,645	אשראי ספקים
463,791	775,196	אשראי לזמן קצר
943,540	766,243	אשראי לזמן ארוך

2 **חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי", ונכון ליום 31.12.2022 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית", כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

3.1

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה הוא שני דירקטורים, וזאת בהתחשב בגודלה של החברה ובהיקף פעילותה, מאפייניה ומורכבותה.

לדעת הדירקטוריון, מספר זה מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו על פי דין, בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה ובהתייחס, בין היתר, לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה, לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם.

נכון למועד פרסום הדוח, מכהנים ארבעה דירקטורים שסווגו על ידי הדירקטוריון כדירקטורים בעלי מומחיות פיננסית וחשבונאית: ה"ה ערן זמורה, מיכל לשם, יצחק לקס ואביטל שטיין. לפרטים אודות ניסיונם והשכלתם של הדירקטורים האמורים, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות).

גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

3.2

שם המבקר הפנימי: דרור חיימוביץ.

תאריך תחילת הכהונה: 1 בינואר 2011.

הכישורים המכשירים את מבקר הפנים לשמש בתפקידו: המבקר הפנימי הינו מהנדס BSc בהנדסת תעשייה וניהול ובעל MA בניהול תעשייתי מהטכניון. המבקר הפנימי הינו מבקר פנימי מוסמך (CIA), מבקר מערכות מידע מוסמך (CISA), בעל הסמכה בניהול סיכונים ובקורות במערכות מידע (CRISC) ובעל הסמכה בניהול סיכונים (CRMA). המבקר הפנימי הינו מנכ"ל משותף בחברת IS-IA ביקורת ויעוץ בע"מ.

המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית השנתני-1992. המבקר הפנימי אינו עובד החברה, והוא נותן שירותים חיצוניים לחברה מטעם חברת IS-IA ביקורת ויעוץ בע"מ. כמו כן, המבקר הפנימי מעניק לחברה, בנוסף לאמור, שירותי טסטים במסגרת ה-ISOX.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה. למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

לצורך מתן שירותי ביקורת פנימית המבקר מסתייע בצוות בעובדי משרדו.

דרך המינוי: ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 22.11.2010 ו- 26.12.2010 אישרו את מינוי המבקר הפנימי על פי הוראות חוק החברות. בין הנימוקים לאישור המינוי: השכלתו, כישוריו וניסיונו הרב של המבקר.

זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה: תכנית העבודה של מבקר הפנים הינה רב שנתית ומבוססת על סקר סיכונים שנערך בשנת 2017 ואושר על-ידי ועדת הביקורת בתאריך 26.11.2017. מתכנית העבודה הרב שנתית נגזרה תכנית העבודה לשנת 2022. סדר הקדימויות של הנושאים מתבסס על דרוג הסיכון הגלום בהם. במקרה הצורך ובתיאום עם ועדת הביקורת קיימת אפשרות לחרוג מתוכנית העבודה, זאת על מנת לבדוק עניינים ספציפיים בקשר עם פעילות החברה אשר עולים תוך כדי הפעילות במהלך השנה וזאת בהתחשב בנושאי הביקורת והיקף הפעילות של החברה.

ביקורת של תאגידיים מוחזקים: תכנית הביקורת הפנימית מקיפה את החברות הבנות שאין להן מבקר פנימי.

זהות הגורם בתאגיד המקבל את תכנית העבודה ומאשר אותה: הגורם המקבל את תכנית העבודה ומאשר הינו ועדת הביקורת.

עסקאות מהותיות: בתקופת הדוח לא נבחנו עסקאות מהותיות על ידי מבקר הפנים.

היקף העסקה: היקף העסקת המבקר הפנימי הינו בהתאם לצורכי החברה ולפי אישור ועדת הביקורת בחברה. בשנת 2022 ניתנו לחברה שירותי ביקורת פנים בהיקף של 350 שעות.

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגיד	שעות שהושקעו בביקורת בתאגידים מוחזקים שלו
30	320

עריכת הביקורת: מבקר הפנים עורך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת, סעיף 147 לחוק החברות, וכן על פי הנחיות מקצועיות ותדריכים שלשכת המבקרים הפנימיים בישראל אישרה ופרסמה. הדירקטוריון הסתמך על דיווחי מבקר הפנים בדבר עמידתו בתקנים המקצועיים לפיהם הוא עורך את הביקורת.

גישה למידע: כל המסמכים והמידע שמתבקשים על ידי המבקר הפנימי נמסרים לו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וכן ניתנת לו גישה חופשית למידע כאמור באותו סעיף, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

דין וחשבון המבקר הפנימי: ועדת הביקורת התכנסה במהלך תקופת הדוח ולאחריה לישיבות בימים 9.5.2022 ו-3.1.2023 בהן נדונו דוחות של מבקר הפנים שהוגשו בכתב.

לדעת דירקטוריון החברה היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי: המבקר הפנימי מקבל תגמול בהתאם לשעות העבודה אותן השקיע בביצוע הביקורת הפנימית, על פי שכר לשעה כפי שהוסכם עמו. בשנת הדוח שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-80 אלפי ש"ח. סכום תגמול זה אינו כולל תשלומים בגין ייעוץ בנושא ה-ISOX. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של מבקר הפנים בבואו לבקר את החברה.

3.3 רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רואי חשבון ברייטמן אלמגור זהר ושות' ("רואה החשבון המבקר").

להלן פרטי שכר רואה החשבון המבקר:

2021	2022	
שכר טרחה (באלפי ש"ח)		
680	850	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
80	100	שירותים שאינם נכללים לעיל
760	950	סה"כ

רואה חשבון מבקר לחברה מהותית הינו ליאון אורליצקי ושות' ("רואה חשבון מבקר לחברה מהותית").

להלן פרטי שכר רואה חשבון מבקר לחברה מהותית:

2021	2022	
שכר טרחה (באלפי ש"ח)		
161	153	שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת
-	-	שירותים שאינם נכללים לעיל
161	153	סה"כ

3.4 תרומה לקהילה

במסגרת סיוע לקהילה נוהגת החברה לתרום למטרות שונות. היקף התרומות של הקבוצה בשנת הדוח הסתכם לסך של כ-30 אלפי ש"ח לארגונים שונים.

אחישי גל
מנכ"ל

טל שיינברום
יו"ר הדירקטוריון

27 במרץ, 2023



חלק ג'

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2022

איסתא בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2022

איסתא בע"מ

דוחות כספיים לשנת 2022

תוכן העניינים

ע מ ד

1-3	דוחות רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8-10	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
11-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-90	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של איסתא בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של איסתא בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקונו (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך הגזברות; (4) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (5) בקרות על תהליך השכר; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 27 במרץ 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, וכן כלל הפניית תשומת לב לביאורים 19.1 א', 19.1 ב', 19.1 ד', 19.1 ה', 19.1 ו', 19.1 ז', 19.1 ח', 19.1 ט' ו- 19.1 י' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד החברה.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במרץ, 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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של איסתא בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **איסתא בע"מ** (להלן-"החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% וכ-2% מכלל הנכסים המאוחדים לימי 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-20%, כ-17% וכ-17% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הסתכמה לסך של כ-105,136 אלפי ש"ח ולסך של כ-82,985 אלפי ש"ח, בהתאמה, והחלק ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 הסתכם לסך של כ-22,868 אלפי ש"ח, כ-3,946 אלפי ש"ח וכ-20,146 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון). התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצענה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשע"ו-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאורים 21.1 א', 21.1 ב', 21.1 ג', 21.1 ד', 21.1 ה', 21.1 ו' ו-21.1 ט' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד החברה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוני, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 27 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2022. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2022:

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים 2.13, 4.2, 12 ו-34, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 1,297,991 אלפי ש"ח, ובשנת 2022 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ- 173,320 אלפי ש"ח.

כמפורט בבאור 2.13 לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאיות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הודאיות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שוויים ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שנקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות; 7. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במרץ, 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

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ב א ו ר	נכסים
			נכסים שוטפים
91,292	48,077		מזומנים ושווי מזומנים
4,443	7,590	5	השקעות בנכסים פיננסיים
11,620	10,380		הלוואות לחברות שההשקעות בהן מטופלות בשיטת השווי המאזני
3,569	4,764	30	נכסי מיסים שוטפים
77,326	217,436	6	לקוחות
86,066	10,431		מקדמות לספקים
102,914	62,355	7	הלוואות לשותפים (*)
16,865	27,834	8	חייבים ויתרות חובה (*)
<u>394,095</u>	<u>388,867</u>		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
167,398	205,049	9	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
700,728	1,020,829	9	הלוואות לחברות שההשקעות בהן מטופלות בשיטת השווי המאזני
49,467	58,868	5	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן ארוך והלוואות לאחרים
69,611	67,906	10	רכוש קבוע, נטו
19,105	63,793	11	נכסים בלתי מוחשיים ונכסים אחרים, נטו
1,255	1,044		נכס זכות שימוש, נטו
960,735	1,297,991	12	נדל"ן להשקעה
50,674	20,903	13	נכסים אחרים לזמן ארוך
20,109	17,036	30	נכסי מיסים נדחים
<u>2,039,082</u>	<u>2,753,419</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>2,433,177</u>	<u>3,142,286</u>		סה"כ נכסים
			(*) מוין מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ב א ו ר	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
463,791	775,196	14	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
52,703	58,746	15	ספקים ונותני שרותים
1,114	18,325		התחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רוח או הפסד
10,461	28,209		הלוואות ויתרות מול חברות כלולות
90,773	172,370	16	זכאים ויתרות זכות
541	542		חליוות שוטפות בגין חכירה
4,627	6,551	30	התחייבויות בגין מיסים שוטפים
<u>624,010</u>	<u>1,059,939</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
943,540	766,243	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
59,805	98,384	30	התחייבות מסים נדחים
869	627		התחייבות חכירה
2,176	5,546	18	התחייבויות בגין הטבות עובדים
<u>1,006,390</u>	<u>870,800</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
16,100	17,984	21	הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
275,524	445,726		פרמיה על מניות
(6,259)	(6,259)		מניות באוצר
-	1,949		תקבולים על חשבון כתבי אופציות
(14,555)	(22,115)		קרנות הון
493,346	678,250		עודפים
764,156	1,115,535		הון המיוחס לבעלים של החברה האם
38,621	96,012		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>802,777</u>	<u>1,211,547</u>		סה"כ הון
<u>2,433,177</u>	<u>3,142,286</u>		סה"כ התחייבויות והון

27 במרס, 2023

ניר בן-דוד סמנכ"ל כספים	אחישי גל מנהל כללי	טל שיינברום יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	-----------------------	--------------------------------	----------------------------

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2020	2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
38,841	20,007	189,470	24	הכנסות
15,361	33,470	135,546		הכנסות ממכירות ושירותים מתיירות
30,011	36,081	45,934		הכנסות מעמלות מתיירות
84,213	89,558	370,950		הכנסות מדמי שכירות ואחרים
44,447	27,709	167,091	25	סה"כ הכנסות
39,766	61,849	203,859		עלות המכירות והשירותים
				רווח גולמי
59,017	58,360	110,636	26	הוצאות מכירה ושיווק
31,954	29,504	55,692	27	הוצאות הנהלה וכלליות
50,359	114,995	173,320		התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
13,134	5,912	19,671	28	הכנסות אחרות, נטו
12,288	94,892	230,522		רווח מפעולות רגילות
36,222	40,415	76,452	29	הכנסות מימון
(27,157)	(30,399)	(61,542)	29	הוצאות מימון
9,065	10,016	14,910		הכנסות מימון, נטו
34,691	34,564	51,482		חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
56,044	139,472	296,914		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(5,815)	(32,170)	(52,561)	30	מיסים על ההכנסה
50,229	107,302	244,353		רווח לשנה
38,069	103,390	214,617		רווח לשנה מיוחס ל:
12,160	3,912	29,736		בעלים של החברה האם
50,229	107,302	244,353		זכויות שאינן מקנות שליטה
2.84	7.52	13.82	21	רווח למניה רגילה אחת בש"ח בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה האם
2.84	7.52	13.80		רווח למניה בסיסי (בש"ח)
13,387	13,754	15,532		רווח למניה מדולל (בש"ח)
13,387	13,754	15,548		הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב רווח בסיסי למניה (באלפים)
38,069	103,380	214,617		הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב רווח מדולל למניה (באלפים)
				הרווח ששימש בחישוב רווח למניה בסיסי ומדולל (באלפי ש"ח)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,229	107,302	244,353
(1,573)	1,849	(2,422)
(3)	37	4,395
(1,576)	1,886	1,973
701	(6,317)	1,260
701	(6,317)	1,260
(875)	(4,431)	3,233
49,354	102,871	247,586
37,224	98,886	217,357
12,130	3,985	30,229
49,354	102,871	247,586

רווח לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
 חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 ממס
 סה"כ

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
 סה"כ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה

סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות רגילות אלפי ש"ח	
802,777	38,621	764,156	493,346	(6,259)	(7,624)	(10,629)	-	-	3,698	275,524	16,100		יתרה ליום 1 בינואר 2022
244,353	29,736	214,617	214,617	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
1,260	493	767	-	-	767	-	-	-	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
(2,279)	-	(2,279)	-	-	-	(2,279)	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
4,252	-	4,252	-	-	4,395	(143)	-	-	-	-	-	-	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
247,586	30,229	217,357	214,617	-	5,162	(2,422)	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
498	498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד
11,978	27,222	(15,244)	-	-	-	-	-	-	(15,244)	-	-	-	ירידה בשיעור החזקה בחברה מאוחדת ללא איבוד שליטה
5,118	174	4,944	-	-	-	-	-	5,118	(174)	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
118,752	-	118,752	-	-	-	-	12,304	-	-	105,122	1,326	1,326	הנפקת חבילה
55,283	-	55,283	-	-	-	-	(10,355)	-	-	65,080	558	558	מימוש אופציות בתקופה
(732)	(732)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
(29,713)	-	(29,713)	(29,713)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם בידי החברה לבעלים של החברה האם
161,184	27,162	134,022	(29,713)	-	-	-	1,949	5,118	(15,418)	170,202	1,884	1,884	
1,211,547	96,012	1,115,535	678,250	(6,259)	(2,462)	(13,051)	1,949	5,118	(11,720)	445,726	17,984	17,984	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

ס"ה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות רגילות אלפי ש"ח	
699,767	34,497	665,270	389,956	(6,259)	(1,234)	(12,515)	3,698	275,524	16,100	יתרה ליום 1 בינואר 2021
107,292	3,912	103,380	103,390	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
(6,317)	73	(6,390)	-	-	(6,390)	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו
1,849	-	1,849	-	-	-	1,849	-	-	-	ממס
37	-	37	-	-	-	37	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
102,861	3,985	98,876	103,390	-	(6,390)	1,886	-	-	-	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות
4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
135	135	-	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
139	139	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות נוספות בחברה מאוחדת
802,777	38,621	764,156	493,346	(6,259)	(7,624)	(10,629)	3,698	275,524	16,100	תשלום מבוסס מניות
										לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
(המשך)

ס"ה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	קרנות הון אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות רגילות אלפי ש"ח	
635,873	23,327	612,546	351,887	(2,583)	(1,965)	(10,939)	9,660	3,698	247,349	15,439	יתרה ליום 1 בינואר 2020
50,229	12,160	38,069	38,069	-	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
701	(30)	731	-	-	731	-	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
(1,573)	-	(1,573)	-	-	-	(1,573)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
(3)	-	(3)	-	-	-	(3)	-	-	-	-	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
49,354	12,130	37,224	38,069	-	731	(1,576)	-	-	-	-	ס"ה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
(2,690)	(2,690)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות נוספות בחברה מאוחדת
-	-	-	-	-	-	-	(9,660)	-	9,660	-	פקיעת אופציות
19,176	-	19,176	-	-	-	-	-	-	18,515	661	הנפקת הון מניות של החברה
1,730	1,730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(3,676)	-	(3,676)	-	(3,676)	-	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
14,540	(960)	15,500	-	(3,676)	-	-	-	-	18,515	661	
699,767	34,497	665,270	389,956	(6,259)	(1,234)	(12,515)	-	3,698	275,524	16,100	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
50,229	107,302	244,353
(29,990)	(167,090)	(160,648)
20,239	(59,788)	83,705

תזרימי מזומנים - פעילויות שוטפות

רווח לשנה
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים פעילויות שוטפות (נספח א')
מזומנים, נטו - פעילויות שוטפות

תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה

(723)	(2,398)	(1,671)	רכישת רכוש קבוע
(4,824)	(4,656)	(9,150)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
27,845	-	-	תמורה מממוש נדלן להשקעה
67	(170)	(1,258)	משיכה (הפקדה) בפיקדונות
780	1,051	201	תמורה מממוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
771	2,084	3,815	תמורה מממוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן הנמדדים דרך רווח והפסד
(2,221)	(47,141)	(19,835)	מקדמה ע"ח השקעה
(1,957)	-	(600)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(328,033)	(65,554)	(93,224)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	41,736	(7,236)	מס ערך מוסף בגין רכישת נדלן להשקעה
11,513	-	-	תמורה מירידה בשיעור החזקה בחברות כלולות
(130,978)	(788)	34,035	מתן (פירעון) הלוואות לאחרים \ מאחרים
110	259	(103)	גביית (מתן) הלוואות לעובדים לזמן ארוך
-	-	18,268	תמורה מממוש פעילות
(1,143)	(1,032)	(629)	השקעה בחברות כלולות
3,330	864	3,370	קבלת דיבידנד מחברות באיחוד יחסי
(85)	-	-	יציאה מאיחוד - ראה נספח ב'
46,557	85,659	113,133	פירעון הלוואות מחברות כלולות
(118,194)	(99,640)	(390,435)	מתן הלוואות לחברות כלולות
(497,185)	(89,726)	(351,319)	מזומנים, נטו - פעילויות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

116,231	29,075	44,012	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(23,524)	(45,022)	(226,426)	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
423,015	173,300	223,998	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
-	-	29,489	קבלת הלוואה מצדדים קשורים
-	-	(29,713)	תשלום דיבידנד לבעלים של החברה
19,176	-	118,752	הנפקת מניות וכתבי אופציה
-	-	55,283	מימוש כתבי אופציה
(3,526)	(702)	(638)	התחייבות זכות שימוש
(3,676)	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	11,978	מימוש אופציות בחברת בת על ידי המיעוט
-	4	(732)	תשלום דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
527,696	156,655	226,003	מזומנים, נטו - פעילויות מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

(36)	13	(1,604)
50,714	7,154	(43,215)
33,424	84,138	91,292
84,138	91,292	48,077

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>			
<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
14,709	10,704	11,281	
89	(28,212)	47,127	
1,255	(3,109)	15,959	
-	135	4,384	
(584)	(866)	(29)	
-	-	67	
(9,951)	-	(19,612)	
10	-	-	
(9,926)	28,282	41,548	
(2,474)	(2,150)	2	
(63,735)	(109,498)	(173,320)	
(23,482)	10,408	(53,736)	
(32,956)	(33,133)	(51,482)	
(127,045)	(127,439)	(177,811)	
191,738	(24,158)	(140,001)	
28,108	(57,167)	81,472	
(122,791)	41,674	75,692	
97,055	(39,651)	17,163	
(29,990)	(167,090)	(160,648)	
5,444	6,439	4,629	תקבולי מסים
5,009	8,707	12,340	תשלומי מסים
50	73	27,554	תקבולי ריבית
18,890	30,692	23,456	תשלומי ריבית
3,721	864	3,867	דיבידנד שהתקבל

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות
 הפרשי התאמה בגין הלוואות לזמן ארוך
 התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 תשלום מבוסס מניות
 התאמת רווח ממימוש רכוש קבוע
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו שהוכרו ברווח והפסד בגין יתרות מזומנים והתחייבות בגין חכירה
 רווח הון מירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה
 הפרשי תרגום שהועברו לרווח והפסד בגין מימוש באמצעות פירוק של פעילות חו"ל
 שינוי במיסים נדחים, נטו
 שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו
 התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הכנסות מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות נטו
 חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

עליה בלקוחות
 עליה בחייבים ויתרות חובה ונכסי מסים שוטפים
 עליה בספקים, זכאים ויתרות זכות

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח ב' - יציאה מאיחוד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
215	-	-	לקוחות
527	-	-	חייבים
(2,690)	-	-	השקעה
(9,132)	-	-	הלוואה מבעל מניות
35,051	-	-	נדל"ן להשקעה
(66)	-	-	ספקים
(2,110)	-	-	מיסים נדחים
(2,084)	-	-	זכאים
(17,106)	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(2,690)	-	-	זכויות מיעוט
(85)	-	-	

נספח ג' - נכסים והתחייבויות שעברו מחברה כלולה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	(855)	לקוחות
-	-	(13,161)	חייבים
-	-	(43,327)	רכוש אחר
-	-	4,851	אשראי לזמן קצר
-	-	460	ספקים
-	-	3,018	זכאים
-	-	4,789	התחייבויות מיסים נדחים
-	-	42,153	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	(2,072)	

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

1.1 תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה התאגדה ביום 21.12.1989 כחברה פרטית בשם איסתא ליינס חברת הנסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ. בחודש מאי 1996, נרשמו מניותיה של החברה לראשונה למסחר בבורסה והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות"). מניית החברה נכללת במדד ת"א 90. נכון לתאריך פרסום הדוח, מחזיקה משפחת גל, בעלת השליטה בחברה, בכ-30% מהון מניות החברה. ביום 11 בינואר 2023 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - איסתא בע"מ.

משרדי החברה ממוקמים בבית איסתא, ברחוב מנורת המאור 8, תל אביב.

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בשני תחומי פעילות עיקריים:

א. תחום התיירות - פעילות בתחום התיירות כסוכנות נסיעות, בעיקר קמעונאית, תחת מגוון מותגים, מוצרים וערוצי הפצה ובכל סגמנטי התיירות: חופשות בארץ ובחו"ל, תיירות עסקית, תיירות נכנסת והפקות. הפעילות מבוצעת מבוצעת באמצעות סניפים וסוכנויות הפרוסים בכל רחבי הארץ, מרכז הזמנות טלפוני ומספר אתרי אינטרנט.

ב. תחום הנכסים - פעילות בתחום הנכסים במספר מגזרי פעילות הכוללים את תחום הייזום למגורים (בעיקר פרויקטי מחיר למשתכן/מופחת/מטרה), וכן בהשכרה של נדל"ן מניב וכן בייזום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה בתחומי התעשייה ולוגיסטיקה, מלונאות (בארץ ובחו"ל) משרדים ומרכזי מסחר שכונתיים.

1.2 השלכות נגיף הקורונה

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 הוסרו באופן הדרגתי מגבלות הקורונה וממועד זה מתקיימת התאוששות עקבית ומשמעותית בענף התעופה והתיירות העולמי. החל מהרבעון השני לשנת 2022, עם ההקלות המשמעותיות בהנחיות ובהגבלות הקורונה בארץ ובעולם, לרבות ביטול חובת בדיקת PCR בכניסה לישראל וחובת עטיית מסכה בטיסות לישראל, עלו באופן משמעותי הביקושים בתחומי התיירות. עם זאת, החברה טרם חזרה להיקפי הפעילות שהיו קיימים סמוך לפרוץ המשבר

על אף שהיקפי הפעילות בתחום התיירות טרם חזרתו לרמתם טרום משבר הקורונה, תוצאות הפעילות של החברה במגזר התיירות עלו בשנת 2022 מעל לרמתם טרום תקופת הקורונה כאשר מגזר התיירות הציג רווח תפעולי של כ-61 מיליון ש"ח, זאת לעומת ממוצע של כ-10 מיליון ש"ח לשנים 2018-2019, טרום משבר הקורונה. להערכת החברה, תוצאות אלו נבעו ממספר סיבות עיקריות ביניהן השקעות עבר של החברה בפיתוח העסקי ומיקוד העסקי במוצרי תיירות בעלי רווחיות עודפת (כגון תיירות נכנסת, הפקות, כנסים מוצרי תיירות מורכבים ועוד) יחד עם צעדי ההתייעלות התפעולית שבצעה החברה, בין היתר, הקטנת כמות עובדים והשקעה במערכות מידע. החברה צופה, על בסיס הערכותיה את שוק התיירות למועד הדוח, שיפור מתמשך בהיקפי הפעילות עם המשך צמיחת שוק התיירות העולמי.

1.3 השפעות הריבית והאינפלציה:

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה ברבעון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים כגון עיכובים בשרשראות האספקה העולמית והלחימה באוקראינה, אשר הביאו לעליית מחירי האנרגיה וההובלה בעולם, ובהמשך לעליות מחירים משמעותיות, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית: כ-10.6% בגוש האירו, כ-11.1% בבריטניה, כ-9.1% בארה"ב כאשר האינפלציה בישראל רשמה עלייה מתונה ביחס לשווקים מפותחים, והגיעה לכ-5.3%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל.

במטרה לרסן את שיעורי האינפלציה, הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.25% במועד פרסום דוח זה אשר בהתאמה, הביא לעלייה בשיעור ריבית הפריים משיעור של 1.6% לשיעור של 5.75%.

לחברה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר ליום המאזן הסתכמו לסך של כ-500 מיליון ש"ח (על בסיס דוח מאוחד מורחב) ולפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל. עם זאת, מתוך ההלוואות האמורות, סך של כ-340 מיליון ש"ח ניטלו לטובת מימון נכסים מניבים אשר מושכרים בהסכמי שכירות צמודי מדד אשר, במקרה של עליית מדד, מביאים לגידול בהכנסות החברה מהשכרתם. שווי הנכסים המניבים האמורים (על בסיס דוח מאוחד מורחב) מסתכם ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של כ-480 מיליון ש"ח.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

1.4 תיאור כללי של החברה ופעילותה:

בנוסף, לחברה נכסים בגין הלוואות צמודות מדד אשר העניקה לשותפים וחברות מוחזקות בהיקף של כ-15 מיליון ש"ח. להערכת החברה מנגנונים אלו (הכנסות צמודות והלוואות לאחרים) מצמצמים באופן משמעותי את ההשפעה של החשיפה על תוצאות החברה.

כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הקבוצה חשופה להשפעה על תוצאות הפעילות בגין הלוואות בריבית משתנה (פריים) בסך של כ-1,650 מיליון ש"ח (חלק החברה), נטו, הנובעות מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1,695 מיליון ש"ח ומנגד הלוואות שנתנה החברה לשותפים וחברות מוחזקות בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח.

ההלוואות אלו ניטלו בעיקרן כנגד קרקעות ביזום ופיתוח בעיקר בתחום הנדל"ן למגורים והלוגיסטיקה אשר היקפן מסתכם לסך של כ-840 מיליון ש"ח ובתחום הלוגיסטיקה בסך של כ-300 מיליון ש"ח. יצויין כי בהתייחס לקרקעות אשר מיועדת להקמת נכסים מניבים, עם השלמת הנכס מבצעת החברה מימון מחדש להלוואה שניטלה לטובת מימון בהלוואה צמודה כנגד ההכנסות הצמודות של הנכס.

בתחום המגורים- במהלך שנת 2022 עלו מחירי הדירות בכ-20% בממוצע, שיא של כ-12 שנים ואיתם גם כמות המשכנתאות והביקוש לדירות. עם זאת, בחודשים האחרונים נרשמה ירידה בקצב מכירת הדירות במשק והתמתנות בעליית מחירי הדירות, שנובעת בין היתר מעליית הריבית המייקרת את המשכנתאות, אשר דוחקות רוכשי דירות פוטנציאליים מהשוק.

בתחום הנדל"ן המניב - שנת 2022 התאפיינה בהמשך ביקושים, בעיקר לשטחי משרדים ולוגיסטיקה, ביציבות מחירים ואף בעליה בדמי השכירות בעיקר באזורי הביקוש, ובשיעורי תפוסה גבוהים. בתחום המלונאות החברה מתקשרת עם המפעילים בעסקאות בעלות תשואה קבועה (מינימום מובטח) עם תוספת במקרה של גידול בפדיון. בתחום הלוגיסטי החברה מתקשרת עם שוכרי עוגן לטווח ארוך (מעל 10 שנים).

1.5 השפעת התיקון לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973, על פעילות החברה

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973 (להלן: "התיקון") אשר מגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף עד לשיעור של 40% מהתמורה בגין הדירה הנרכשת. כמו כן עיגן התיקון הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

בגין פרויקטים יזמיים שטרם החל שיווק בגינם, ההגבלה עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

2.1 הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים.

2.2 יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

2.3 תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה הינה 12 חודשים.

2.4 מטבע חוץ:

2.4.1 מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מוצגים בש"ח (להלן - "מטבע ההצגה").

2.4.2 תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

2.4.3 אופן הרישום של הפרשי שער

פרט למקרה שלהלן: הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

- הפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, מוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ".

2.4.4 תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ". הפרשי שער אלו מסווגים לרווח והפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בעת רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות חוץ, מסווג חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכרו ברווח כולל אחר אשר יוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.5 מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

2.6 דוחות כספיים מאוחדים:

2.6.1 כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי הקבוצה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה אשר מימושן יגדיל/ יקטין את גובה זכויות ההצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת הקבוצה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה. לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

2.6.2 זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו (למעט מוניטין) של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה בנוסף ביאור 2.7 להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

2.6.3 איבוד שליטה:

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה הפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים (כפי שנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.7 צירופי עסקים:

רכישות פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת, שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, לרבות חלקן במוניטין, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת.

לעניין המדיניות החשבונאית לגבי הזכויות שאינן מקנות שליטה ראה ביאור 2.6.2

תמורה מותנית בגין צירוף עסקים, אשר אינה מסווגת כמכשיר הוני בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה", תימדד גם בתקופות עוקבות בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד. במידה והתמורה המותנית סווגה כמכשיר הוני, ערכה אינו נמדד מחדש בתקופות דיווח עוקבות.

בצירופי עסקים, בהם מושגת השליטה לאחר מספר רכישות (רכישה בשלבים), נמדדים הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הנרכשת בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכן בספרים של החזקות החברה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים לבין שוויין ההוגן במועד צירוף העסקים לדוח הרווח או הפסד.

2.8 הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

2.9 השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מידי למניות הישות המוחזקת.

בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות הניתנות למימוש מידי כגון: כתבי אופציה/ אופציות/ מכשירים הוניים אשר ניתנים להמרה או למימוש ויכולים להגדיל את זכויות ההצבעה של הקבוצה בישות אחרת, או לחילופין להקטין את זכויות ההצבעה של צדדים אחרים בישות אחרת, הקבוצה מתחשבת במכשירים אלו בעת הקביעה האם יש לה השפעה מהותית בישות האחרת. מכשירים הוניים לא נחשבים ניתנים להמרה או למימוש מידי אם, לדוגמה, אם אינם יכולים להיות ממומשים עד לתאריך עתידי מסוים או עד לקרות אירוע עתידי מסוים.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.9 השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

בבחינה האם זכויות הצבעה פוטנציאליות מסוימות ניתנות למימוש מידי לא נלקחים בחשבון כוונות ההנהלה והיכולת הפיננסית של הקבוצה לממש או להמיר את הזכויות האמורות.

דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של החברה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת, או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במקרה כזה, הקבוצה מסווגת את חלק ההשקעה שאינו מסווג כמוחזק למכירה כנכס לא-שוטף. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות ההון של הכלולה, ובניכוי ירידת ערך, במידה וחלה בערכה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויותיה של הקבוצה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות, ראה ביאור 2.9.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידית בדוח הרווח או הפסד.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין הקבוצה לבין חברה כלולה של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה הרלוונטית.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשווי ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנוותרת, לבין שווי ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

כאשר השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת או השקעה בעסקה משותפת הופכת להשקעה בחברה כלולה, הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני ואינה מודדת מחדש את יתרת ההשקעה.

כאשר הקבוצה מפחיתה את גובה שיעורי ההחזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת אך השימוש בשיטת השווי המאזני נמשך, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד את החלק היחסי של הרווח או הפסד אשר הוכר קודם לכן ברווח כולל אחר המתייחס להפחתה האמורה בשיעורי ההחזקה, אם רווח או הפסד זה היה מסווג לרווח או הפסד במימוש הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

לעניין תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת) ראה ביאור 3.

2.10 ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה חלה העלייה שלהן.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.10 ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני: (המשך)

במטרה לקבוע את סכום ההפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שווייה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

2.11 מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי הוגן נטו של הנכסים מזהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אופן מדידת המוניטין, בהתאם לחלופות המפורטות לעיל נקבע באופן פרטני בכל צירוף עסקים.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין מוקצה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויה להן תועלת מהסינרגיה של צירוף העסקים. יחידות מניבות מזומנים להן הוקצה מוניטין, נבחנות לצורך בחינת ירידת ערך מדי שנה או בתדירות גבוהה יותר כאשר יש סימנים המעידים על ירידת ערך אפשרית של יחידה כאמור. כאשר סכום בר השבה של יחידה מניבה מזומנים נמוך מערכה בספרים של אותה יחידה, מוקצה ההפסד מירידת הערך ראשית להפחתת הערך בספרים של מוניטין כלשהו המיוחס ליחידה מניבת המזומנים. לאחר מכן, מוקצה יתרת ההפסד מירידת ערך, אם נותרה, לנכסים אחרים של היחידה מניבת המזומנים, באופן יחסי לערכם בספרים. הפסד מירידת ערך של מוניטין אינו מבטל בתקופות עוקבות. בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש. לעניין מדיניות הקבוצה לגבי מוניטין הנובע מרכישה של חברה כלולה, ראה ביאור 2.11.

2.12 רכוש קבוע:

2.12.1 כללי:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה על פי מודל העלות. על פי מודל זה, פריטי רכוש קבוע (מקרקעין, מחשבים, ריהוט וציוד משרדי, כלי רכב ושיפורים במושכר) מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. עלות נכסים כשירים כוללת גם עלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2.14. לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע ראה ביאור 2.15.

2.12.2 הפחתת רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימושו המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

שיעור פחת	אורך חיים שימושיים	קרקע ומבנים
4%-2%	25-50 שנים	מחשבים
33%	3 שנים	כלי רכב
15%	7 שנים	ריהוט וציוד משרדי
16%-6%	6-15 שנים	התקנות ושיפורים במושכר
20%-10%	בהתאם לתקופת השכירות	רכוש קבוע אחר
33%-12%	3-8 שנים	

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.12 רכוש קבוע: (המשך)

2.12.2 הפחתת רכוש קבוע: (המשך)

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת הקבוצה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים במועד המכירה או הוצאה משימוש, ונזקף לרווח או הפסד.

2.12.3 עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לדוח הרווח או הפסד במועד התהוותן.

2.13 נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה מפעילה שיקול דעת בבחינה האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. עסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימושו".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח (הפסד) הון ממימושו".

בעת העברת נדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה, מטפלת הקבוצה בהפרש בין ערכו בספרים לשווי ההוגן של הנכס המועבר כדלקמן: ירידה כלשהי בערך בספרים של הנכס מוכרת ברווח או הפסד. אולם, עד למידה שבה נכלל סכום בקרן הערכה מחדש לגבי אותו נכס הירידה מוכרת ברווח הכולל האחר. עליה כלשהי בערך בספרים של הנכס מוכרת ברווח הכולל האחר. אולם, עד למידה שהעליה מהווה ביטול להפסד מירידת ערך שהוכר בעבר בגין נכס זה, העליה מוכרת ברווח או הפסד. לאחר מועד ההעברה, ירידה או עליה כלשהי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מוכרת ברווח או הפסד.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.14 עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריך פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח, מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

2.15 (1) נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

נכסים בלתי מוחשיים הם נכסים לא כספיים ניתנים לזיהוי וחסרי מהות פיזית. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים המשוער שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

אורך חיים שימושיים

רישיונות תוכנה	1.5-3 שנים 1-5 שנים
-------------------	------------------------

הנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה מוכרים ונמדדים בהתאם לאופן היווצרותם. לעניין הטיפול החשבונאי במוניטין ראה ביאור 2.11.

(2) ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים, פרט למוניטין:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד הסכום בר-ההשבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות המניבות מזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר וכן נכסים בלתי מוחשיים שאינם זמינים עדיין לשימוש, נבחנים לצורך ירידת ערך אחת לשנה, או בתדירות גבוהה יותר בהתקיים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכס.

סכום בר- השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הוטאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר הסכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה בדוח רווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה - מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד.

באשר לירידת ערך של מוניטין ראה ביאור 2.11.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.16 נכסים פיננסיים:

2.16.1 כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור נכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או הפסד הנדחה ייזקף לדוח על הרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

2.16.2 סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. למרות האמור לעיל:

- במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד נכס פיננסי העומד בתנאים לסיווג בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר יעוד כזה מבטל או מפחית משמעותית אי עקביות בהכרה או במדידה, שהייתה נוצרת אלמלא יעוד זה. לקבוצה השקעות אשר יועדו על ידה במועד היישום לראשונה של IFRS 9 בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.16 נכסים פיננסיים: (המשך)

2.16.3 נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

2.16.4 נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 22.

2.16.5 ירידת ערך של נכסים פיננסיים

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.17 התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

2.17.1 (א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(ג) כתי אופציה לרכישת מניות החברה ו/או חברה מאוחדת:

תקבולים בגין הנפקת כתי אופציה לרכישת מניות החברה ו/או חברה מאוחדת, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון בסעיף "תקבולים על חשבון כתי אופציה". לעניין זה, סכום מימוש המשתנה בהתאם למועד המימוש, אך כבר במועד ההנפקה ניתן לקבוע את מחיר המימוש בכל מועד מימוש אפשרי נחשב לסכום קבוע.

2.17.2 התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מוצגות לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כלשהם הנובעים משינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד. הרווח או הפסד נטו שנזקק לרווח או הפסד מגלם בתוכו ריבית ששולמה על ההתחייבויות הפיננסיות ונכלל בסעיף הוצאות (הכנסות) מימון בדוח רווח או הפסד.

לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 33.

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

יתר ההתחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבית הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.17 התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה: (המשך)

2.17.3 מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

2.17.4 פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך:

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה מיוחסת למכשירים הוניים. כאשר נכללים בחבילת ניירות הערך מכשירים פיננסיים מעורבים, מוכרות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות בגובה ההפרש בין השווי הוגן של המכשיר המעורב בכללותו לבין השווי הוגן של ההתחייבויות הפיננסיות שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך מספר מכשירים הוניים, מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים הוגן היחסי. השווי הוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיביה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות לרווח או הפסד במועד ההנפקה. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבות, ונזקפות לרווח או הפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון.

2.17.5 גרעת התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גרעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

2.18 הכרה בהכנסה:

הכנסה נמדדת לפי השווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

2.18.1 הכנסות מעמלות ושירותים:

הכנסות מטיסות, מחבילות תיור ומטיולים מאורגנים מוכרות במועד היציאה לחו"ל.

עיקר ההכנסות מעמלות מוכרות במועד הנפקת כרטיס הטיסה או השובר בגין הטיסה או שירות הקרקע, לפי העניין.

2.18.2 הכנסות מהספקת שירותים:

הכנסה מעסקה להספקת שירותים מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה ובהתקיים כל התנאים הבאים:

- סכום ההכנסה ניתן למדידה באופן מהימן;
- צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לקבוצה;
- שלב ההשלמה של העסקה בתום תקופת הדיווח ניתן למדידה באופן מהימן; וכן
- העלויות שהתהוו במסגרת העסקה והעלויות הנדרשות להשמתה ניתנות למדידה באופן מהימן.

2.18.3 הכנסות ריבית:

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.18 הכרה בהכנסה: (המשך)

2.18.4 הכרה בהכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו:

בעסקאות בהן פועלת הקבוצה כסוכנת או כמתווכת, ומהות ההבטחה שלה ללקוח היא לארגן שאותם סחורות או שירותים יסופקו ע"י צד אחר, מוצגות הכנסות הקבוצה מהעסקאות על בסיס נטו. הכנסות בגין עסקאות בהן הקבוצה היא הספק העיקרי, מוצגות על בסיס ברוטו.

2.18.5 הכנסות מדמי שכירות:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. בהסדרי חכירה תפעולית בהם בתחילת תקופת החכירה לא מתקבלים דמי חכירה, או מתקבלים דמי חכירה מופחתים, וכן כאשר ניתנות הטבות נוספות לחוכר, מכירה הקבוצה בהכנסה על בסיס קו ישר, על פני תקופת החכירה.

2.19 הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בערך הזמן יזקפו לרווח או הפסד. כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

2.20 תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל הבינומי/בלק-שולס (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 23). כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלמים תקופת שירות מוגדרת, במהלכה העובדים עשויים להידרש לעמוד גם בתנאי ביצוע מסוימים, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, בהן מתקבלות סחורות או שירותים, מוצגים הסחורות או השירותים שנתקבלו והגידול המקביל בהון, לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שנתקבלו.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן, מודדת הקבוצה את הסחורות או השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתהוותה בגין תשלומים מבוססי מניות המסולקות במזומן, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, הקבוצה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות בכל מועד דיווח ובמועד הסילוק, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים ברווח או הפסד לתקופה. במידה וההסדר כולל תנאי הבשלה, הקבוצה מכירה בשירותים שהתקבלו, ובהתחייבות לשלם בעבורם, על פני תקופת ההבשלה. תנאי שוק ותנאים שאינם תנאי הבשלה יילקחו בחשבון בעת חישוב השווי ההוגן ואילו תנאי שירות ותנאי ביצוע שאינם תנאי שוק לא יילקחו בחשבון בעת אמידת השווי ההוגן אולם יילקחו בחשבון באמצעות התאמת מספר המענקים שייכללו במדידת ההתחייבות.

סחורות או שירותים המתקבלים בעסקאות תשלום מבוסס מניות מטופלים ע"י החברה גם במקרים בהם ישות אחרת בקבוצה אליה משתייכת החברה משלמת את התשלום בעבור החברה וזאת במזומן או במניות.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.21 מסים על הכנסה:

2.21.1 כללי:

הוצאות והכנסות המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

2.21.2 מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של חברות הקבוצה במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופת דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

2.21.3 מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את הפרש הזמני הניתן לניכוי.

חברות הקבוצה אינן יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה, ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין. בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.22 הטבות עובדים:

2.22.1 הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות לאחר סיום העסקה בחברות הקבוצה כוללות פנסיה, התחייבות לפיצויי פיטורין ופדיון ימי מחלה. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות הקבוצה להפקדת כספים במסגרת תכנית להפקדה מוגדרת (Defined Contribution Plan) נזקפות לרווח או הפסד במועד הפסקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה. הפרש בין סכום ההפקדה העומד לתשלום, לבין סך ההפקדות ששולמו מוצג בדוח על המצב הכספי בהתחייבויות בגין הטבות עובדים.

כאשר סך ההפקדות ששולמו עולה על ההפקדה הנדרשת בגין השירות שסופק עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, ועודף זה יוביל להקטנת ההפקדות העתידיות, או להחזר כספי, מכירה הקבוצה בנכס.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח או הפסד, בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method) תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2018 נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון הזהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית.

בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בהוצאות/הכנסות מימון בדוח על הרווח או הפסד.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם. עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח וההפסד במועד תיקון התכנית.

רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה ונזקפת לרווח או הפסד כחלק מעלות הריבית נטו. הפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שוויים ההוגן של נכסי התוכנית.

עודף הנכס נטו, אשר התהווה מהחישוב האמור העולה על סכום התקרר נזקף לרווח הכולל האחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

2.22.2 הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין היעדרויות לזמן קצר, תשלומי בונוסים, שכר עבודה, דמי חופשה ודמי הבראה. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן כזאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן מוכר כנכס, או כהתחייבות.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.22 הטבות עובדים: (המשך)

2.22.3 הטבות בגין פיטורין:

הטבות בגין פיטורין הן הטבות אשר עומדות לתשלום כתוצאה מהחלטת הקבוצה לפטר עובדים לפני מועד הפרישה הרגיל או מהחלטת עובד להסכים לפרישה מרצון בתמורה להטבות אלה.

התחייבות הקבוצה בגין פיטורין, פרישה או נכות נזקפת לרווח או הפסד במועד בו אין באפשרות הקבוצה לסגת מההצעה או במועד ההכרה בעלויות בגין שינוי מבני לפי IAS 37 אשר כוללות תשלום של הטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מביניהם.

כסום ההטבות נקבע תוך שימוש בשיעור היוון של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה.

2.23 רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

2.24 חכירות:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

כהקלה מעשית, הקבוצה מיישמת את הוראות IFRS 16 לתיק של חכירות כלי רכב בעלות מאפיינים דומים מאחר והקבוצה מצפה באופן סביר כי ההשפעות על הדוחות הכספיים של יישום התקן לתיק לא יהיו שונות באופן מהותי מאשר יישום תקן זה לחכירות הבודדות הכלולות בתיק.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החכור יחד עם:

- תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו, וכן
- תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר לא יממש אופציה זו.

בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה לקחה בחשבון אופציות הארכה אשר למועד תחילת החכירה ודאי באופן סביר שימומשו על ידה. סבירות המימוש של אופציות הארכה נבחנה בהתחשב, בין היתר, בתשלומי החכירה בתקופות הארכה ביחס למחירי השוק, שיפורים משמעותיים במושכר שבוצעו על ידי הקבוצה אשר צפוי שתהיה להם הטבה כלכלית משמעותית לקבוצה בתקופת הארכה, עלויות המתייחסות לסיום החכירה (ניהול משא ומתן, פינוי הנכס הקיים ואיתור נכס חלופי במקומו), חשיבות הנכס לפעילויות הקבוצה, מיקום הנכס החכור והזמינות של חלופות מתאימות.

התחייבות החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית הגלום בחכירה. אם לא ניתן לקבוע בנקל שיעור זה, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי שלה. שיעור הריבית התוספתי של החוכר מוגדר כשיעור הריבית שהחוכר היה נדרש לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הנדרשים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

תשלומי החכירה הנכללים במדידת התחייבות החכירה מורכבים מהתשלומים הבאים:

- תשלומים קבועים (כולל תשלומים קבועים במהותם), בניכוי תמריצי חכירה כלשהם;
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים בממד או בשער, שנמדדים לראשונה על ידי שימוש בממד הקיים או בשער הקיים במועד התחילה;
- סכומים החזויים לעמוד לתשלום על ידי החוכר בהתאם לערבויות לערך ששיר;
- מחיר המימוש של אופציית רכישה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציה זו; וכן
- תשלומי קנסות לביטול החכירה, אם תקופת החכירה משקפת מימוש אופציה לבטל את החכירה על ידי החוכר.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2.24 חכירות: (המשך)

התחייבות החכירה מוצגת בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי. התחייבות חכירה נמדדת לאחר מכן על ידי הגדלת הערך בספרים על מנת לשקף ריבית על התחייבות החכירה בשיטת הריבית האפקטיבית ועל ידי הקטנת הערך בספרים על מנת לשקף את תשלומי החכירה שבוצעו.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה (כנגד התאמה לנכס זכות השימוש) כאשר:

- חל שינוי בתקופת החכירה או כאשר חל שינוי בהערכה של אופציה לרכישת נכס הבסיס. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן.
- בוצע תיקון חכירה שאינו מטופל כחכירה נפרדת. במקרה זה התחייבות החכירה נמדדת מחדש על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בשיעור היוון מעודכן. כאשר תיקון החכירה שבוצע מקטין את היקף החכירה, מוכר רווח או הפסד המשקף את הביטול המלא/החלקי של החכירה.

הקבוצה לא ביצעה התאמות כאמור בתקופות הדיווח המוצגות.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפני ועלויות ישירות ראשוניות. לאחר מכן, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת נצבר והפסדים מירידת ערך.

נכס זכות השימוש נמדד לפי מודל העלות ומופחת בקו ישר על פני התקופה הקצרה מבין תקופת החכירה לבין אורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש. אם החכירה מעבירה לקבוצה בעלות על נכס הבסיס או אם העלות של נכס זכות השימוש משקפת מימוש של אופציית רכישה על ידי הקבוצה, נכס זכות השימוש מופחת בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים של נכס הבסיס. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נפרד בדוח על המצב הכספי.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער (לדוגמה, תשלומי חכירה שנקבעים כ- % מפדיון או מתפוקה), אינם נכללים במדידת התחייבות החכירה ונכס זכות שימוש. תשלומי חכירה אלה מוכרים כהוצאה תפעולית בתקופה בה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה ונכללים בסעיף "הוצאות אחרות" בדוח על הרווח או הפסד.

2.25 סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה.

תזרימי מזומנים בגין מיסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

- **תיקון IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):**

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים המהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרווח או הפסד הנובע מהעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת מכירה/העברה של נכסים שאינם מהווים "עסק" לחברה כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת שאינה מהווה "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברווח או הפסד רק בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילה ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות).**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל- IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל- IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה". התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניו, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

- **תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

4.1 כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת הקבוצה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי הנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

4.2 גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

4.2.1 שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 2.13 הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתום תקופת הדוח הכספי, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, תוכניות לפיתוח אזורי, איכות השוכרים ואינתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12.

4.2.2 הפרשות להליכים משפטיים

נגד חברות מאוחדות תלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2022 כ-61 תביעות בסכום כספי כולל של כ-2,786 אלפי ש"ח (31 לדצמבר 2021 – 1,630 אלפי ש"ח), בגין נזקפה במועד האמור הפרשה של כ-1,589 אלפי ש"ח (31 לדצמבר 2021 - 154 אלפי ש"ח) וזאת על-פי הערכת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות המשפטיות.

בנוסף, נגד חברה מאוחדת תלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2022, בקשה לתובענה ייצוגית כמפורט ביאור 20.

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות אלה, וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

4.2 גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

4.2.2 הפרשות להליכים משפטיים (המשך)

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה.

לפרטים נוספים אודות תובענות ייצוגיות כנגד הקבוצה, ראה ביאור 20.

4.2.3 הטבות עובדים

הערך הנוכחי של התחייבות החברה לתשלום פיצויי פיטורין ולתוכנית פנסיה לעובדיה מתבסס על מספר רב של נתונים, אשר נקבעים על בסיס הערכה אקטוארית, תוך שימוש במספר רב של הנחות, לרבות שיעור היוון. שינויים בהנחות האקטואריות עשויים להשפיע על ערכן בספרים של התחייבויות החברה לתשלום פיצויי פיטורין ותשלומי פנסיה. החברה אומדת את שיעור היוון אחת לשנה, בהתבסס על שיעור התשואה של אגרות חוב קונצרניות. הנחות מפתח אחרות נקבעות בהתבסס על התנאים השוררים בשוק, ועל בסיס הניסיון שנצבר בחברה.

לפרטים נוספים אודות הנחות בהן עשתה החברה שימוש - ראה ביאור 18.2(2)(ב).

4.2.4 ירידת ערך נכסים

החברה בוחנת בכל תאריך מאזן את הסכום בר-ההשבה של נכסיה בכל עת שקיימים סימנים המצביעים על אפשרות של ירידת ערך של נכסים אלו. במקום בו עולה ערכו של נכס בספרים על הסכום בר-ההשבה שלו, אשר נקבע על פי הגבוה מבין מחיר המכירה נטו לבין שווי המימוש שלו, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך של נכס. הפסד מירידת ערך של נכס, שהוכר בעבר, מבוטל רק כאשר חל שינוי באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה, מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. הערך בספרים לאחר הביטול אינו עולה על הערך בספרים שהיה נקבע לנכס אילו לא היה נרשם הפסד מירידת ערך בשנים קודמות.

4.2.5 שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

כמתואר בביאור 33, מפעילה הנהלת החברה שיקול דעת בבחירת טכניקות הערכה נאותות למכשירים פיננסיים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל. טכניקות ההערכה בהן עושה הנהלת החברה שימוש הינן כאלה המיושמות בידי משתתפי שוק. השווי הוגן של מכשירים פיננסיים אחרים נקבע בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים החזויים מהם, בהתבסס על הנחות הנתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - השקעות בנכסים פיננסיים

ההרכב:

סה"כ		השקעות אחרות והלוואות לצדדים קשורים		השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,369	4,548	7,369	4,548	-	-
2,086	1,043	2,086	1,043	-	-
1,979	4,238	-	-	1,979	4,238
11,434	9,829	9,455	5,591	1,979	4,238
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד					
מניות (א)					
אופציות (א)					
עסקאות הגנה (ב)					
734,362	1,031,209	722,741	1,020,829	11,621	10,380
4,463	3,352	2,000	-	2,463	3,352
118,913	115,632	15,999	53,277	102,914	62,355
858,879	1,150,193	740,740	1,074,106	118,139	76,087
870,313	1,160,022	750,195	1,079,697	120,118	80,325
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת					
הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות (ג)					
פיקדון בנאמנות					
הלוואות לאחרים (ד)					

- (א) איסתא מימון התקשרה עם צד ג' בהסכם אופציות הדדיות במסגרתו קבלה אופציית מכר ומנגד העניקה אופציית רכש למכור את מניותיה בחברת השטחי המעופף בסכום השווה ל-2 מיליון דולר. בחודש דצמבר מומש מחצית (50%) מאופציה במסגרתו שולם לחברה סך של 1 מיליון דולר. כמו כן, סיכמו הצדדים על הארכת תקופת המימוש בגין יתרת המניות בשנה אחת עד ליום 31 בדצמבר 2023.
- (ב) כחלק מאסטרטגיית המימון שלה בתחום התיירות, החברה פועלת לגידור פעילותה על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית הנוצרת בין מועד המכירה למועד התשלום לספקים.
- (ג) מורכב בעיקר מהלוואות שהעניקה חברת הבת איסתא נכסים לחברות כלולות ועסקאות משותפות במסגרת הסכמי מימון להעמדת חלקה במימון הפרויקטים. יצוין כי בחלק מן הפרויקטים חלקה של איסתא נכסים במימון כולל גם מימון עודף בגין חלקו של השותף ובגינו זכאית איסתא נכסים לריבית עודפת. שיעור הריבית הממוצע בגין הלוואות העודפות הינו פריים+7.6%. ראה גם ביאור 7 להלן.
- (ד) מתוך הסכום הכולל, סך של כ-83 מיליון ש"ח בגין הלוואות שהעניקה חברת הבת איסתא נכסים לשותפים במסגרת הסכמי מימון. יתרת הסכום, בסך של כ-30 מיליון ש"ח הינו בגין הלוואות מוכר שהעניקה החברה כחלק ממכירת מלון פאבליקה בשנת 2022.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות

6.1 ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,519	5,138	הכנסות לקבל מדמי שכירות וריבית
63,649	213,049	תקבולים צפויים בגין מכירות בכרטיסי אשראי והכנסות לקבל מתיירות
1,161	2,815	המחאות לגבייה
80,329	221,002	
(3,003)	(3,566)	בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים
<u>77,326</u>	<u>217,436</u>	חשבונות פתוחים

יתרת הלקוחות נובעת בעיקר מלקוחות ממגזר התיירות ומורכבים בעיקר מלקוחות פרטיים מזדמנים לצד לקוחות עסקיים וממשלתיים. בנוסף להפרשות ספציפיות, מפרישה הקבוצה הפרשה כללית וזאת לאור ניסיון העבר. במהלך שנת 2022 רשמה החברה הפרשה כללית בסך של כ-300 אלפי ש"ח.

6.2 גיל חובות הלקוחות שחרגו מימי האשראי שנקבע להם ולא נכללה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	9,249	0-30 ימים
14	4,328	31-60 ימים
648	3,259	61-90 ימים
301	4,259	מעל 90 ימים
<u>963</u>	<u>21,095</u>	סך הכל

6.3 תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,902	3,003	יתרה לתחילת השנה
-	(1,472)	סכומי חובות מסופקים שנמחקו
101	2,035	תוספת (קישון) להפרשה
<u>3,003</u>	<u>3,566</u>	יתרה לסוף השנה

בקביעת סבירות הפירעון של חובות לקוחות, בוחנת הקבוצה שינויים באיכות האשראי של הלקוח ממועד הענקת האשראי ועד למועד הדיווח. ריכוז סיכוני האשראי מוגבל, לאור היות בסיס הלקוחות גדול והיותו מחולק לענפים ואזורים גיאוגרפיים שונים.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - לקוחות (המשך)

6.4 גיל חובות הלקוחות שבוצעה בגינם הפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,209	51	0-30 ימים
558	92	31-60 ימים
1,215	138	61-90 ימים
21	3,285	מעל 90 ימים
3,003	3,566	סך הכל

ביאור 7 - הלוואות לשותפים

ההרכב לפי תחום פעילות (*):

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית	
2021	2022	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022	
73,372	47,931	פריים + 4.6%	לוגיסטיקה
29,542	3,914	יוריבור + 6%	מלונאות
-	9,010	פריים + 2.6%	מניב
-	1,500	פריים + 2.2%	תיירות
102,914	62,355		סך הכל

(* מורכב בעיקר מהלוואות שהעניקה חברת הבת איסתא נכסים לשותפים במסגרת הסכמי מימון. לאחר תאריך המאזן נפרע סך של כ-42 מיליון ש"ח.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,255	10,457	חייבים
159	982	מוסדות
-	1,362	עובדים
82	79	דיבידנד לקבל
9,711	12,363	צדדים קשורים
14,207	25,243	אחרים
1,517	2,591	יתרות חובה
15,724	27,834	הוצאות מראש

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

9.1 פירוט החברות המהותיות המוחזקות על ידי החברה:

שעור ההחזקה בזכויות בהון בחברה ובהצבעה ליום 31 בדצמבר		מדינת התאגדות	תחום פעילות	תחום פעילות	תחום פעילות
2021	2022				
%	%				
					באיחוד מלא
100.00	90.10	ישראל	נדל"ן מניב ויזמות למגורים	1	איסתא נכסים בע"מ
81.75	81.75	ישראל	תיירות עסקית	2	היסתור אלטיב בע"מ
100.00	100.00	ישראל	תיירות	5	איסתא ישראל בע"מ
100.00	100.00	ישראל	תיירות נכנסת	4	מבט פלטינום בע"מ
100.00	90.10	ישראל	נדל"ן מניב	1	איסתא מרכזים לוגיסטיים
50.10	45.14	ישראל	נדל"ן מניב	1	בית חלקיה תעשיה בע"מ
50.10	45.14	ישראל	נדל"ן מניב	1	בית חלקיה לוגיסטיקה בע"מ
					עסקאות כלולות ומשותפות
50.00	45.00	ישראל	תיירות פנאי תיירות פנאי,	3	וואלה טורס בע"מ
50.00	50.00	ישראל	הפקות ואירועים	5	איסתא ספורט בע"מ
50.00	45.05	קפריסין	נדל"ן מניב	1	Fattal Issta Holdings Ltd
50.00	45.05	ישראל	יזמות למגורים	1	סלע איסתא נדלן ישראלי בע"מ
65.00	61.75	ישראל	תיירות פנאי	5	סטארנקסט בע"מ
-	45.05	ישראל	נדל"ן מניב תיירות פנאי	1	אופן (OPEN) סלע איסתא בע"מ
48.00	47.00	ישראל	קבוצות וכנסים	5	אורטל תיירות בע"מ
50.00	45.05	ישראל	התחדשות עירונית	1	אוחנה גרופ בע"מ

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

9.1 פירוט החברות המהותיות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

(1) איסתא נכסים בע"מ (להלן - "איסתא נכסים"):

איסתא נכסים הוקמה בחודש נובמבר 1997, ומשמשת כזרוע אחזקות הנדל"ן של הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה (ייזום ומניב) וכן תחום הנדל"ן למגורים (בעיקר במסגרת תוכניות ממשלתיות כגון מחיר מטרחה/מחיר למשתכן וכן בפעילות התחדשות עירונית). למועד פרסום הדוח איסתא נכסים פועלת במסגרת 6 מגזרי פעילות: מלונאות בארץ, מלונאות בחו"ל, תעשייה ולוגיסטיקה, תעסוקה ואחר, מרכזים מסחריים ומגורים.

להלן פירוט בדבר החברות המוחזקות המהותיות בהן מחזיקה איסתא נכסים:

א. סלע איסתא נדלן ישראלי בע"מ ("סלע איסתא") - בחודש ינואר 2017, התקשרה איסתא נכסים בע"מ ביחד עם חברת סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ להקמת חברת סלע איסתא נדלן ישראלי בע"מ אשר תעסוק בתחום הייזום לנדל"ן למגורים ופועלת בעיקר במסגרת תוכניות ממשלתיות כגון מחיר מטרחה/מחיר למשתכן וכן בפעילות התחדשות עירונית, תוך ניצול הניסיון והיתרון היחסי של סלע בינוי בתחום הבניה והניסיון והיתרון היחסי של איסתא נכסים בתחום של הקמת וניהול פרויקטים בתחום הנדל"ן וגיוס מימון ממוסדות פיננסיים עבור פרויקטים בתחום זה.

למועד פרסום הדוח זכתה סלע איסתא ב-9 מרכזים (מתוכם 2 בביצוע למועד הדוח) להקמה ותכנון של פרויקטים למגורים, בין היתר בערים ראשון לציון, רמת אפעל, אשדוד ירושלים. הפרויקטים כוללים הקמה של כ-3,000 יחידות דיור, מתוכן כ-600 יח"ד לשיווק בשוק החופשי.

כמו כן מקדמת סלע איסתא פרויקט פינוי בינוי באור יהודה בהיקף של כ-330 יחידות לשיווק.

בין איסתא נכסים לסלע איסתא קיים הסכם מימון לפיו איסתא נכסים תעמיד 90% מההון העצמי הנדרש בפרויקטים כאשר בגין החלק העודף (40% מסך ההון העצמי הכולל הנדרש) זכאית איסתא נכסים לריבית עודפת בשיעור פריים+7.6% וכן קדימות בהחזר העודפים מהפרויקטים.

ב. FIH (פתאל איסתא הולדינגס) - החברה הוקמה במסגרת התקשרות בחלקים שווים של איסתא נכסים עם מלונות פתאל בע"מ ("פתאל") להקמת פעילות מלונאית באגן הים התיכון.

למועד פרסום הדוח ל-FIH 4 מלונות פעילים (3 בפאפוס קפריסין וכן 1 ברודוס, יוון) וכן פועלת לתכנון והקמה של 3 מלונות נוספים.

ג. איסתא מרכזים לוגיסטיים - בחודש דצמבר 2018 הוקמה חברת איסתא מרכזים לוגיסטיים בשליטה מלאה על-ידי איסתא נכסים. החברה פועלת להקמת פרויקטי לוגיסטיקה בעיקר בתימורים ויואב.

ד. אוחנה גרופ - בשנת 2015 התקשרה איסתא נכסים לרכישת 50% ממניות חברת אוחנה גרופ העוסקת באיתור וייזום פרויקטים בתחום תמ"א 38/1 (חיזוק) ותמ"א 38/2 (הריסה ובניה).

למועד פרסום הדוח מקדמת החברה כ-15 פרויקטים בהיקף של כ-460 יח"ד מתוכם כ-400 יח"ד לשיווק.

ה. אופן סלע איסתא (OPEN) - חברת OPEN הוקמה בחודש דצמבר 2021 על ידי איסתא נכסים וסלע בינוי לצורך הקמה וייזום של מרכזים מסחריים בסביבת מגורים שכונתיים.

(2) היסתור אלטיב בע"מ (להלן - "היסתור"):

היסתור הינה סוכנות נסיעות המתמחה בשוק הנסיעות העסקיות, ומייצגת בישראל את חברת הנסיעות הבינלאומית American Express Travel.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

9.1 פירוט החברות המהותיות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

(3) וואלה טורס בע"מ (להלן - "וואלה טורס"):

וואלה טורס הינה בבעלות משותפת של הקבוצה ושל שופמיינד בע"מ (50% לכל אחד מהצדדים) והינה עוסקת בתחום תיירות הפנאי.

(4) מבט בע"מ (להלן - "מבט")

מבט הינה חברה בשליטתה המלאה של החברה, העוסקת במכירה ושיווק של מוצרי תיירות לתיירים המבקרים בישראל והענקת מגוון שרותים בתחום התיירות הנכנסת ברובד העליון.

(5) איסתא ישראל בע"מ (להלן - "איסתא ישראל")

איסתא ישראל פועלת בעצמה, ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום התיירות בישראל. להלן פירוט בדבר החברות המוחזקות המהותיות בהן מחזיקה איסתא ישראל:

א. אורטל תיירות:

אורטל עוסקת בעיקר, בשיווק שירותי תיירות בארץ ובעולם לשוק של גופים מוסדיים וארגוניים, וכן בהפקת כנסים ואירועים לשוק הנ"ל. איסתא ישראל התחייבה להעמיד לאורטל את המימון שידרש לפעילותה העסקית.

ב. איסתא ספורט:

איסתא ספורט מתמחה בעיקר בשיווק מוצרי תיירות ספורט, אירועים (כגון מונדיאלים, אולימפיאדות וכו'), הפקות ותיירות אינסנטיב. כמו כן, מחזיקה איסתא ספורט בפעילות של חברת כנס תיירות בע"מ, חברה פרטית הפעילה מזה כארבעים שנה בתחום התיירות הנכנסת.

ג. סטארנקסט:

במהלך שנת 2020 הקימה החברה חברת בת חדשה בשם סטאר נקסט יחד עם ענק התיירות האירופאי Lastminute.com, אשר מטרתה להתחרות בסוכנויות האונליין במכירת כרטיסי טיסה דרך אגרגטורים כגון Skyscanner וקייאק ובאופן ישיר, והחלה לפעול תחת המותג של lastminute ולמכור ללקוחות קצה.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

9.2 פרטים בדבר הלוואות המהותיות שהועמדו לחברות מוחזקות על ידי הקבוצה:

סכומי הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר	שם החברה
2021	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
הלוואות לחברות באיחוד מלא			
342,762	559,505	פריים+1.2%	איסתא נכסים (1)
183,096	219,868	יוריבור+3.4%	איסתא נכסים (1)
46,650	57,548	3.3%	איסתא נכסים (1)
עסקאות משותפות וכלולות			
287,621	530,808	פריים + 2.6% / 7.6%	סלע איסתא נדל"ן ישראלי (2)
20,144	28,376	פריים + 2.6% / 7.6%	סלע איסתא נדל"ן בינלאומי (3)
284,602	322,098	4.25%	FIH (4)
-	21,677	יוריבור + 3%	IKH (4)
44,145	42,816	3.3% / 15.3%	פורטו (5)
46,409	55,621	5% צמוד מדד / 7% צמוד מדד	אוחנה גרופ (6)

- (1) הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברה הבת איסתא נכסים. החל מיום 1 לינואר 2023 סוכם בין החברה לאיסתא נכסים כי כלל הלוואות יומרו לפי מטבע ש"ח וכי שיעורי הריבית יהיו פריים +1.2% לחלק ההלוואה עד סך של 385 מיליון ו-פריים +2.2% לחלק שמעל 385 מיליון ש"ח.
- (2) הלוואות שניתנו על ידי איסתא נכסים לחברה המוחזקת לצורך מימון ההון העצמי הנדרש בפרויקטים. הסכום האמור כולל את חלקה של איסתא נכסים (בשיעור פריים +2.6%) ואת המימון העודף בגין חלק השותף אותו מעמידה איסתא נכסים (כ-215 מיליון ש"ח) לפי שיעור ריבית של פריים+7.6%.
- (3) הלוואות שניתנו על ידי איסתא נכסים לחברה המוחזקת לצורך מימון ההון העצמי הנדרש בפרויקטים. הסכום האמור כולל את חלקה של איסתא נכסים (בשיעור פריים +2.6%) ואת המימון העודף בגין חלק השותף אותו מעמידה איסתא נכסים (כ-7 מיליון ש"ח) לפי שיעור ריבית של פריים+7.6%.
- (4) מהווה את חלק איסתא נכסים במימון ההון העצמי הנדרש בהתאם לשיעור אחזקתה. פירעון הלוואות צפוי מעודפים תזרימיים מבתי המלון בגין הסכמי התפעול.
- (5) הלוואות שניתנו על ידי איסתא נכסים לחברה המוחזקת לצורך מימון ההון העצמי הנדרש בפרויקט. הסכום האמור כולל את חלקה של איסתא נכסים (בשיעור 3.3%) ואת המימון העודף בגין חלק השותף אותו מעמידה איסתא נכסים (כ-12 מיליון ש"ח) לפי שיעור ריבית של 15.3%.
- (6) הלוואות שניתנו על ידי איסתא נכסים לחברה המוחזקת לצורך מימון ההון העצמי הנדרש בפרויקט. הסכום האמור כולל את חלקה של איסתא נכסים (בשיעור 5% צמוד מדד) ואת המימון העודף בגין חלק השותף אותו מעמידה איסתא נכסים (כ-20 מיליון ש"ח) לפי שיעור ריבית של 7% צמוד למדד.

9.3 דיבידנדים מחברות מוחזקות:

בשנת 2022 קיבלה חברת הבת דיבידנדים בסך של 3,687 אלפי ש"ח מחברות כלולות (בשנת 2021 - 864 אלפי ש"ח).

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

9.4 מידע בגין עסקה משותפת מהותית – Fatal Issta Holdings Ltd:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
31,394	20,884	40,684	הכנסות
13,183	1,188	37,502	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
13,183	22,072	37,502	רווח כולל
7,024	9,775	13,866	נכסים שוטפים
724,469	667,382	800,109	נכסים לא שוטפים
4,251	911	6,905	התחייבויות שוטפות
635,790	593,537	679,086	התחייבות בלתי שוטפות
91,452	82,710	127,984	נכסים נטו
45,726	41,355	63,992	חלק החברה בנכסים נטו
45,726	41,355	63,992	ערכה הפנקסני של העסקה המשותפת

9.5 מידע בגין עסקה משותפת מהותית – סלע איסתא נדל"ן:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
374,599	632,706	475,519	הכנסות
35,824	46,118	43,353	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
35,824	46,118	43,353	רווח כולל
503,803	300,402	277,853	נכסים שוטפים
578,302	1,255,084	1,705,661	נכסים לא שוטפים
642,250	542,272	1,083,603	התחייבויות שוטפות
404,078	931,318	392,478	התחייבות בלתי שוטפות
35,777	81,896	507,432	נכסים נטו
17,889	40,948	253,716	חלק החברה בנכסים נטו
17,889	40,948	62,624	ערכה הפנקסני של העסקה המשותפת

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (המשך)

9.6 מידע מצרפי ביחס לעסקאות משותפות וכלולות המוצגות בהתאם לשיטת השווי המאזני אשר אינן מהותיות בפני עצמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
82,026	78,432	סך הכל ערך בספרים של עסקאות משותפות וכלולות אשר כשלעצמן אינן מהותיות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
21,612	7,479	13,230	חלק הקבוצה ברווחי עסקאות משותפות וכלולות
739	(1,218)	511	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר
22,351	6,261	13,742	חלק הקבוצה ברווח כולל

ביאור 10 - רכוש קבוע

10.1 ההרכב:

סך הכל	שיפורים במושכר	כלי רכב	ריהוט וציוד משרדי	מחשבים	מקרקעין	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
						שנת 2022
						עלות
160,559	21,868	1,309	20,919	24,097	92,366	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(62)	-	-	-	(62)	-	יציאה מאיחוד
1,671	300	386	241	743	-	תוספות
(385)	(28)	(324)	(33)	-	-	גריעות
161,783	22,140	1,372	21,127	24,778	92,366	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
						פחת שנצבר
90,948	18,519	1,014	18,322	21,553	31,540	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(11)	-	-	-	(11)	-	יציאה מאיחוד
3,153	710	83	375	465	1,520	תוספות
(213)	(22)	(165)	(26)	-	-	גריעות
93,877	19,207	932	18,671	22,007	33,060	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
69,907	2,933	440	2,456	2,771	59,306	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

10.1 ההרכב:

סך הכל אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד		מקרקעין אלפי ש"ח	שנת 2021 עלות
			מחשבים אלפי ש"ח	משרדי אלפי ש"ח		
159,398	20,281	1,371	20,720	23,583	93,443	יתרה ליום 1 בינואר 2021
2,395	1,587	-	267	514	27	תוספות
(1,234)	-	(61)	(69)	-	(1,104)	גריעות
<u>160,559</u>	<u>21,868</u>	<u>1,309</u>	<u>20,918</u>	<u>24,097</u>	<u>92,366</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
88,448	17,769	930	17,972	20,815	30,962	פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינואר 2021
3,551	749	106	420	738	1,539	תוספות
(1,051)	-	(21)	(69)	-	(961)	גריעות
<u>90,948</u>	<u>18,519</u>	<u>1,014</u>	<u>18,322</u>	<u>21,553</u>	<u>31,540</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
<u>69,611</u>	<u>3,349</u>	<u>295</u>	<u>2,595</u>	<u>2,544</u>	<u>60,826</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

10.2 נכסים המשועבדים כבטוחה

לעניין קרקע ומבנים בבעלות אשר שועבדו כבטוחה להתחייבויות הקבוצה, ראה ביאור 19.

ביאור 11 - נכסים בלתי מוחשיים ונכסים אחרים

א. להלן ההרכב והתנועה בסעיף:

סה"כ אלפי ש"ח	מוניטין אלפי ש"ח	נכס BOT אלפי ש"ח	תיקי לקוחות אלפי ש"ח	תוכנות אלפי ש"ח	עלות
70,007	15,086	-	10,270	44,651	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(207)	-	-	-	(207)	יציאה מאיחוד
52,453	-	48,361	-	4,092	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(5,462)	-	-	(5,344)	(118)	גריעות
<u>116,791</u>	<u>15,086</u>	<u>48,361</u>	<u>4,926</u>	<u>48,418</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
50,902	4,665	-	10,270	35,967	הפחתה שנצברה יתרה ליום 1 בינואר 2022
(28)	-	-	-	(28)	יציאה מאיחוד
7,586	-	1,474	-	6,112	הפחתה
(5,462)	-	-	(5,344)	(118)	גריעות
<u>52,998</u>	<u>4,665</u>	<u>1,474</u>	<u>4,926</u>	<u>41,933</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
<u>63,793</u>	<u>10,421</u>	<u>46,887</u>	<u>-</u>	<u>6,485</u>	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - נכסים בלתי מוחשיים ונכסים אחרים (המשך)

א. להלן ההרכב והתנועה בסעיף: (המשך)

תוכנות אלפי ש"ח	תיקי לקוחות אלפי ש"ח	מוניטין אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
39,996	10,270	15,086	65,352	עלות
4,656	-	-	4,656	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(1)	-	-	(1)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
44,651	10,270	15,086	70,007	הפרשי תרגום
30,658	10,270	3,565	44,493	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
5,309	-	1,100	6,409	הפחתה שנצברה
35,967	10,270	4,665	50,902	יתרה ליום 1 בינואר 2021
8,684	-	10,421	19,105	הפחתה
				יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
				עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021

ב. הפחתת נכסים בלתי מוחשיים מוצגת בדוח רווח או הפסד במסגרת הסעיפים הבאים:

לשנה שנסתיימה 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,905	6,409	7,586	הוצאות מכירה ושיווק

ג. מוניטין:

המוניטין מיוחס ל-3 חברות מאוחדות:

מוניטין מוקצה ליחידה באלפי ש"ח	יחידה מניבה מזומנים
2,244	חברה א'
5,780	חברה ב'
2,397	חברה ג'
10,421	סה"כ

הסכום בר ההשבה של יחידות מניבות-מזומנים אלו נקבע לפי שווי שימוש המבוסס על תחזיות תזרימי מזומנים לתקופה של 5 שנים ושיעורי ניכיון של 13.1% (2021-14.9%). תזרימי מזומנים מעבר לתקופות שצוינו לעיל נקבעו תוך שימוש בשיעור צמיחה שנתי משוער של 5%. בעקבות בחינה שנעשתה, הנהלת החברה בדעה, כי שווי בר-ההשבה של המוניטין גבוה מערכו בספרים.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

12.1 ההרכב והתנועה:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הפרשי שער	התאמת שווי הוגן	רכישות ועלויות הקמה	יתרה ליום 1 בינואר 2022	תחום	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
25,100	-	(51)	1,061	24,090	תעסוקה	מגדל העמק
						מנורת המאור 3 תל
25,200	-	4,598	752	19,850	תעסוקה	אביב
43,450	-	6,694	-	36,756	תעסוקה	בית קליפורניה
114,554	-	3,060	3,612	107,882	תעסוקה	המסגר
					מלונאות	
124,000	-	13,830	-	110,170	בארץ	נפטון אילת
						איסתא מרכזים
59,800	-	7,838	66	51,896	לוגיטיקה	לוגיסטיים
99,080	-	11,813	(933)	88,200	לוגיטיקה	בית חלקיה תעשייה
15,590	-	2,486	2,404	10,700	לוגיטיקה	בית חלקיה מלאכה
						בית חלקיה
126,050	-	13,451	9	112,590	לוגיטיקה	לוגיסטיקה
10,303	-	2,113	190	8,000	לוגיטיקה	תימורים א'
11,001	-	2,204	197	8,600	לוגיטיקה	תימורים ב'
60,602	-	12,007	1,345	47,250	לוגיטיקה	תימורים ה'
88,013	-	15,376	12,237	60,400	לוגיטיקה	תימורים ו'
79,534	-	11,867	33,864	33,803	לוגיטיקה	יואב 501
79,178	-	15,494	1,482	62,202	לוגיטיקה	יואב 600
140,399	-	21,537	2,760	116,102	לוגיטיקה	יואב 601
75,265	-	11,544	1,477	62,244	לוגיטיקה	יואב 602
					מלונאות	
73,896	7,614	2,171	64,111	-	בחו"ל	ניו יורק (א)
26,336	-	11,743	14,593	-	לוגיטיקה	באר טוביה (ב)
20,640	-	3,544	17,096	-	לוגיטיקה	עכו מגרש 503 (ג)
<u>1,297,991</u>	<u>7,614</u>	<u>173,319</u>	<u>156,323</u>	<u>960,735</u>		

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

12.1 ההרכב והתנועה: (המשך)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הפרשי שער	התאמת שווי הוגן	עלויות הקמה	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24,090	-	(946)	36	25,000	מגדל העמק
19,850	-	350	-	19,500	מנורת המאור
36,756	-	535	396	35,825	בית קליפורניה
107,882	-	-	8,672	99,210	המסגר
110,170	-	2,110	-	108,060	נפטון
51,896	-	1,638	(412)	50,670	איסתא מרכזים לוגיסטיים
88,200	-	2,032	2,585	83,583	בית חלקיה תעשייה
10,700	-	1,189	2,391	7,120	בית חלקיה מלאכה
112,590	-	5,119	1,701	105,770	בית חלקיה לוגיסטיקה
8,000	-	2,727	324	4,949	תימורים א'
8,600	-	2,954	347	5,299	תימורים ב'
47,250	-	17,522	1,801	27,927	תימורים ה'
60,400	-	22,367	2,337	35,696	תימורים ו'
33,803	-	5,330	5,617	22,856	יואב 501
62,202	-	13,738	10,404	38,060	יואב 600
116,102	-	18,258	19,344	78,500	יואב 601
62,244	-	14,576	10,011	37,657	יואב 602
960,735	-	109,499	65,554	785,682	

12.2 רכישות בשנת 2022:

א. ביום 21 בנובמבר 2021 התקשרה חברת הבת איסתא נכסים עם צד ג' בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו (100%) במלון בניו יורק בתמורה לסך של כ- 19 מיליון דולר ארה"ב. המקרקעין נמצא בשטח של כ-7,500 רגל רבוע בלונג איילנד סיטי, ניו-יורק, עליהם הוקם בית מלון בשטח בנוי של כ- 37,850 רגל רבוע הכולל 79 חדרים וסוויטות.

בחודש פברואר 2022 הושלמה העסקה במסגרתה נחתם הסכם שכירות עם רשת מלונות Sonder ("השוכר") ביחס למלון, לפיו המלון יושכר לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 במאי 2022, בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסכום השווה לגבוה מביין כ-1.5 מיליון דולר ארה"ב לבין שיעור מסוים מהכנסות המלון.

ב. בחודש אפריל 2022 התקשרה חברת הבת איסתא נכסים יחד עם יתר בעלי זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ- 9 דונם המצויים בבאר טוביה (יחד: "המשכירה") בהסכם שכירות מסוג "Triple Net" עם צד ג' להשכרת מתקן הקפאה וקירור אוטומטי אשר יוקם על המקרקעין ויכלול לפחות 15 אלף משטחים לאחסנה, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 7.8 מיליון ש"ח (צמוד למדד בתוספת מע"מ) אשר יעלו באופן הדרגתי ולתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר.

ג. בחודש יולי 22 זכתה החברה הבת איסתא נכסים יחד עם צד ג' ("השותף") במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת מכרז בשטח של כ-14 דונם להקמת מבנה בעירוב שימושים של לוגיסטיקה, מלאכה ותעסוקה בשטח של כ- 40 אלף מ"ר בנוי בתמורה כוללת של כ-26 מיליון ש"ח. חלק איסתא נכסים הינו כ-60%. לאחר תאריך המאזן מכרה איסתא נכסים 12% מחלקה לצד אחר בתמורה לסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

12.3 סכומים שהוכרו בדוח הרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,011	40,928	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
777	780	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות

12.4 דמי חכירה מינמליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינמליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2022 שאינם ניתנים לביטול הנו כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,551	39,473	בשנה הראשונה
79,564	88,825	בשנה השנייה עד הרביעית
161,784	168,671	בשנה החמישית ואילך
273,900	296,969	

12.5 קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

בשנת 2022 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה- NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב- NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים מניבים בהקמה, וזאת בעיקר בעקב חתימה על חוזי השכירות וכן לאור גישת ההשוואה אשר בוחנת עסקאות דומות בשוק.

השווי ההוגן נקבע באמצעות 2 הגישות הבאות (בנפרד או בשילוב של שתיהן):

1. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על מחירים שוטפים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, באותו מיקום ובאותו מצב, הכפוף לחכירה ולחוזים אחרים דומים.
2. השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 173 מ' ש"ח אשר נבעו בעיקר מעליית שווי בנכסי הלוגיסטיקה, מלונאות ותעסוקה של החברה אשר מוחזקים באמצעות חברות בנות כדלקמן: (א) עליה בשווי ההוגן של כ-107 מיליוני ש"ח לפני מס אשר נבעה בעיקרה מהשוואת מחיר למ"ר בסביבה וחתימת הסכמי שכירות חדשים (ב) עליה בשווי ההוגן של כ-28 מיליוני ש"ח לפני מס אשר נבעה בעיקרה מהיוון ההכנסות העתידיות של נכסים מניבים והשוואת מחיר למ"ר בסביבת הנכס. ההנחות העיקריות שנלקחו בחנו את השווי למ"ר של נכסים בעלי מאפיינים דומים תוך התייחסות לזכויות הבניה הקיימות (ג) עליה בשווי ההוגן של כ-19 מיליוני ש"ח לפני מס אשר נבעה מהיוון הכנסות עתידיות של נכסים מניבים וירידה בשיעור ההיוון. (ד) עליה בשווי ההוגן של כ-16 מיליוני ש"ח אשר נבעה מהיוון הכנסות עתידיות של נכסים מניבים והשפעת תכנון מתחמי עתידי בסביבת הנכסים.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

12.5 קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה: (המשך)

להלן טווח שיעורי ההיוון בנכסי החברה המפורטים לעיל:

- א. לוגיטיקה - 7%-6%
- ב. מלונאות - 8.5%-6.25%
- ג. תעסוקה ואחר 8.5% - 5.7%

לפרטים נוספים בדבר האומדנים המשמעותיים אשר היוו בסיס לשווי הנדלן להשקעה ראה ביאור 33.

ביאור 13 - נכסים אחרים לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,717	19,999
301	221
656	683
<u>50,674</u>	<u>20,903</u>

תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה
הלוואות לעובדים
פיקדונות בבנקים ומקדמות בגין רכבים בחכירה תפעולית

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים לזמן קצר

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית
2021	2022	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022
		%
305,611	563,587	פריים + 0.5%-1.5%
64,728	11,085	SOFR + 2.7%
668	59,965	ESTR + 2.7%
371,006	638,907	
92,785	136,289	
<u>463,791</u>	<u>775,196</u>	

הלוואות בריבית משתנה (פריים)
הלוואות בדולר
הלוואות באירו

חלויות שוטפות (ראה באור 16)

לעניין שעבודים - ראה ביאור 19.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,679	56,372
1,024	2,374
<u>52,703</u>	<u>58,746</u>

חובות פתוחים
המחאות לפירעון

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,078	6,708
10,784	21,387
14,628	51,277
1,566	230
50,434	77,004
2,830	12,069
5,454	3,695
<u>90,774</u>	<u>172,370</u>

הכנסות מראש
עובדים והתחייבויות בגין שכר
מקדמות מלקוחות
מוסדות ממשלתיים
הוצאות לשלם
בעלי עניין וצדדים קשורים
אחרים (**)

(**) כולל הפרשות להליכים משפטיים - ראה ביאור 4.2.2.

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית ליום 31 בדצמבר
2021	2022	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
457,385	142,411	פריים 1% - 2.05%
357,199	449,470	4.6%-1.6%
65,378	65,958	3.9%-2.9%
63,578	108,404	3.4%-2.6% + EUROLIBOR
<u>943,540</u>	<u>776,243</u>	
92,785	136,289	
<u>1,036,325</u>	<u>912,532</u>	

הלוואות בריבית משתנה (פריים)
הלוואות צמודות למדד
הלוואות בריבית קבועה
הלוואות באירו

חלויות שוטפות

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

א. בקשר עם חלק מן ההלוואות המוצגות לעיל, ואשר מסתכמות לסך של כ-615 מיליון ש"ח, התחייבה חברת הבת איסתא נכסים לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות ביניהם הון עצמי מינימאלי, יחס כיסוי קרן וריבית ו-LTV מינימאלי. ליום 31 בדצמבר 2022 וכן למועד פרסום הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור.

ב. מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
92,785	136,289	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
467,578	139,523	שנה שניה
50,387	199,312	שנה שלישית
128,680	75,215	שנה רביעית
296,896	357,768	שנה חמישית ואילך
<u>1,036,325</u>	<u>908,107</u>	

ביאור 18 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

18.1 הטבות לעובדים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,176)	(5,546)	הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת: נכסים בגין פיצויי פרישה ופיטורין
(2,176)	(5,546)	הצגה בדוח על המצב הכספי: הטבות עובדים - לא שוטף התחייבויות בגין הטבות עובדים
<u>(2,176)</u>	<u>(5,546)</u>	

18.2 הטבות לאחר סיום העסקה:

(1) תוכניות להפקדה מוגדרת:

תוכניות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק) מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

לחברה ולחברות מאוחדות אישור ממשד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, תשכ"ג-1963 בגין חלק מעובדיהן, על פיו הפקדותיה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הקבוצה מפקידה 6-8.33% מהשכר החודשי של עובדיה. לקבוצה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

הסכום הכולל של ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד בגין תוכניות להפקדה מוגדרת בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הינו סך של 2,154 אלפי ש"ח (2021: 1,481 אלפי ש"ח, 2020: 2,033 אלפי ש"ח).

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים (המשך)

18.2 הטבות לאחר סיום העסקה: (המשך)

(2) תוכניות להטבה מוגדרת:

(א) תיאור מהות התכנית ומאפייניה:

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:

דיני העבודה בישראל חוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופיטר את העובד לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לחברה ולחברות מאוחדות אין אישור ממשרד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, לפיכך הפקדוניה השוטפות אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים.

במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל. כנקבע בצו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים תשי"ז 1957 (להלן: "צו ההרחבה"), בשנת הדיווח שיעור הפרשות החברה לפיצויים עומד על 6% אשר יופקדו בקרן פנסיה / קופת ביטוח. החברה רשאית להפקיד את השלמת פיצויי הפיטורין עד ל-8.33% מרכיבי השכר שבגינם מפרישה החברה לקופת גמל (לקופת גמל אישית לפיצויים על שם העובד או לקופת גמל לקצבה).

התוכנית המפורטת לעיל, חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם.

המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה, המבוססת על הערכה אקטוארית. לעניין המדיניות החשבונאית של הקבוצה לגבי תכניות להטבה מוגדרת ראה ביאור 2.22. להלן גילויים לשם זיהוי והסבר הסכומים המוכרים בדוחות הכספיים בגין תכניות להטבה מוגדרת.

(ב) **ההנחות האקטואריות העיקריות לתום תקופת הדיווח:**

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
%	%

2.46	4.23	שיעור ההיוון
2.18	0.56	שיעורי העלאות משכורות חזויים
0-20	0-20	שיעורי תחלופה ועזיבה

(ג) **ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות:**

ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:

- אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה בכ-1,028 אלפי ש"ח (גדלה בכ-1,540 אלפי ש"ח).

- אם שיעור העלאות משכורות חזויים היה גדל (קטן) בעשרה אחוזים, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה בכ-140 אלפי ש"ח (קטנה בכ-124 אלפי ש"ח).

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים (המשך)

18.2 הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

(2) תוכניות להטבה מוגדרת: (המשך)

(ד) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
55,454	44,048	יתרת פתיחה
1,384	2,115	עלות שירות שוטף
970	918	עלות ריבית
		הפסדים (רווחים) בגין מדידות מחדש:
(1,124)	(3,917)	רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים משינויים בהנחות פיננסיות
1,313	4,831	רווחים והפסדים אקטואריים הנובעים מנסיון העבר
(13,949)	(9,510)	הטבות ששולמו
<u>44,048</u>	<u>38,485</u>	יתרת סגירה

(ה) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
49,282	41,872	יתרת פתיחה
873	879	הכנסות ריבית
(155)	69	העברה לתגמולים
		רווחים (הפסדים) בגין מדידות מחדש:
		התשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שנכללו
2,453	(2,549)	בעלות ריבית נטו)
1,063	1,556	הפקדות על ידי המעסיק
(11,644)	(8,978)	הטבות ששולמו
<u>41,872</u>	<u>32,939</u>	יתרת סגירה

(ו) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים וההתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
44,048	38,485	ערך נוכחי של מחויבויות
(41,872)	(32,939)	שווי הוגן של נכסי התוכניות
<u>(2,176)</u>	<u>(5,546)</u>	
<u>(2,176)</u>	<u>(5,546)</u>	נכס (התחייבות) נטו בגין הטבה מוגדרת

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים (המשך)

18.2 הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

(2) תוכניות להטבה מוגדרת: (המשך)

(ז) השפעת תוכניות להטבה מוגדרת על תזרימי המזומנים העתידיים של הקבוצה:

כל אחת מחברות הקבוצה מממנת את המחויבות בגין עובדיה וכמעסיק מפקידה 6-8.33% מהמשכורת החודשית של העובד מידי חודש.

הפקדות הקבוצה לתוכניות הטבה מוגדרת במהלך השנה הקרובה צפויות להסתכם לסך של כ-2,154 אלפי ש"ח.

משך החיים הממוצע המשוקלל של המחויבות להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 7.19 שנים (2021: 7 שנים).

18.3 הטבות עובדים לזמן קצר:

קיימת מדיניות בחברה של חלוקת בונוסים שנתיים. לחלק מהעובדים הבכירים מעוגן שיעור הבונוס בחוק וההפרשה בדוחות הכספיים נעשית על-פי ההסכמים. ליתרת העובדים נעשית הפרשה לבונוס על-פי הערכת המנהלים.

למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לצדדים קשורים ראה ביאור 31.

ביאור 19 - שעבודים ובטוחות

19.1 נכסים משועבדים בשעבוד ספציפי:

להבטחת חלק מהתחייבויות החברה (וחברות מוחזקות) כלפי תאגידים בנקאיים ואחרים, שיעבדה החברה בשעבודים מדרגות שונות, בין היתר, את זכויותיה בנכסים שונים. למועד פרסום הדוח לחברה היקף נכסים לא משועבדים בסך של כ-534 מיליון ש"ח ומקורם בנכסי נדל"ן מניבים של חברות מוחזקות.

19.2 לחברה מסגרות אשראי שוטפות בהיקף של כ-340 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים, כאשר חלק ממסגרות אלו, בסך של כ-150 מיליון ש"ח, מובטחים כנגד תקבולים עתידיים מלקוחות. למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-112 מיליון ש"ח.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות ערביות והתקשרויות

20.1 התחייבויות תלויות:

להלן פירוט התובענות המהותיות והייצוגיות כנגד חברות בנות הפתוחות למועד הדוח:

הערה	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן (באלפי ש"ח)	סכום התביעה באלפי ש"ח	מהות התביעות
א	103,000	103,000	בקשה לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברת בת וחברה נכדה שעניין בעיקר תיאום מחירים וחלוקת שוק
ב	-	14,500	בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברת הבת שעניין בעיקר טענות להטעיית הלקוחות, והפרת חוק הגנת הצרכן
ג	2,874	2,874	בקשות לאישור תביעות ייצוגיות כנגד חברת הבת שעניין בעיקר טענות להטעיית הלקוחות, והפרת חוק המכר
ד	7,140	7,140	גביית דמי טיפול בגין טיסות שבטלו עקב נגיף הקורונה, השבת מלוא דמי כרטיס הטיסה
ה	-	לא צוין סכום התביעה	ביטול טיסות על ידי חברת התעופה עקב משבר הקורונה
ח	-	לא צוין סכום התביעה	בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברת הבת שעניינה הפרת הוראות חוק בו לא ציינה את שעורי הריבית בעסקה
ט	-	לא צוין סכום התביעה	בקשה לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברת הבת שעניינה הפרת הוראות חוק התקשרות, בזק ופרסומים (דיוור ללא הרשאה)

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

20.1 התחייבויות תלויות: (המשך)

א. בחודשים ינואר ופברואר 2016 הוגשו לבית המשפט חמש בקשות לאישור תובענות ייצוגיות. הבקשות הוגשו כנגד מספר חברות תיירות שונות, הפעילות בתחום משלחות נוער מטעם בתי ספר לפולין, ביניהן חברת בת של החברה (שהבקשה נגדה נמחקה עוד בתחילת ההליך) וחברה נכדה של החברה. מהות התובענות על פי הנתבע בבקשות הינן, שהמשיבות, כולן משרדי נסיעות אשר זכו במכרז של משרד החינוך כזכייניות לצורך הוצאת משלחות נוער מטעם בתי ספר לפולין, חברו וביצעו תיאום מחירים וחלוקת שוק על מנת לקדם בחירתן על ידי בתי הספר, באופן שתואם ביניהן מבעוד מועד ומבלי שהתקיימה תחרות של ממש. לטענת המבקשים, המשיבות הפרו את הוראות סעיף 2 לחוק ההגבלים העסקיים, תשמ"ח-1988, בכך שיצרו ביניהם הסדר קובל אסור.

בעקבות החלטת בית המשפט מיום 22 בנובמבר 2017, הוגשה ביום 16 בינואר 2019, בקשה מאוחדת לאישור תובענה ייצוגית, חלף הבקשות הקודמות במסגרתה חזרו על הטענה העיקרית לפיה החברות המשיבות ניהלו קרטל בנושא ארגון והטסת משלחות תלמידים לפולין מטעם משרד החינוך והיו חלק מהסדרים קובלים, שאפשרו למשיבים לגרוף רווחים קרטליסטיים פסולים. עוד נטען, כי לכל תלמיד נגרם נזק על סך 500 ש"ח, ואילו הנזק לקבוצה הועמד על סך של כ-86 מיליון ש"ח. ביחס לתלמידים שלא נסעו במשלחות, נטען לנזק לא ממוני של כ-17 מיליון ש"ח/בסה"כ נזק לקבוצה הנטענת הועמד על סך של כ-103 מיליון ש"ח. המבקשים הסתמכו על חוות דעת כלכלית של מומחה, אשר צורפה לבקשה המאוחדת.

חברת הבת התנגדה לבקשת האישור ובמסגרת התגובה לבקשה העלתה מספר טענות, שעיקרן: (1) לא נגבו מחירים קרטליסטיים, אלא מחירים המשקפים מחירי שוק סבירים ואף מתחת להם. (2) המשיבים לא היו שותפים להסדר כבל. והמבקשים לא הציגו שום ראיה עצמאית לביסוס טענתם בדבר קיום להסדר קובל. (3) למבקשים לא נגרם נזק, והם לא הוכיחו כי נגרם להם נזק, וזאת לאור חוות דעת מומחה מטעם המבקשים (4) מבקשים לא טרחו לחלק את האחריות בין המשיבים לנזק הכולל הנטען, הגם שחברת הבת החלה לפעול רק משנת 2014 ואחריותה מוגבלת למשלחות בשנים 2014-2015, ורק לאלה שהוצאו על ידה.

במהלך חודש מרץ 2022 התקיימו דיוני הוכחות בבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.

ביום 19 באוקטובר 2022, התקבלה החלטה על ידי בית המשפט לאשר את התובענה כיייצוגית, בסוברו שהמבקשים הציגו בסיס ראייתי ראשוני מספק לקיומו של הסדר קובל. עם זאת, בית המשפט מודע לקושי הראייתי המהותי שעומד בפני המבקשים להוכיח קיומו של הסדר קובל בהעדר הרשעה פלילית כנגד המבקשים. כדי להתגבר על קושי ראייתי זה שיתעורר גם בשלב הדיון בתביעה עצמה, הציע בית המשפט ליועצת המשפטית לממשלה לשקול להצטרף לתיק כמי שמחזיקה בראיות מהתיק הפלילי ומייצגת את משרד החינוך.

ביום 15.1.23 הגישה חברת הבת והמשיבות האחרות לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה. בית המשפט העליון קבע כי על המבקשים להשיב לבקשה. נכון למועד זה הבר"ע טרם נדון.

להערכת יועציה המשפטית של חברת הבת, משבית המשפט אישר את הבקשה להגשת התובענה הייצוגית, הרי ששאלת סיכויי ההליך מוסטים מהליך הבקשה לאישור, לתובענה הייצוגית עצמה. התובעים עדיין ניצבים בפני קושי ראייתי מהותי להוכיח קיומו של הסדר קובל בין הנתבעות. בשלב זה לא ברור מה תהיה תוצאת בקשת רשות הערעור שחברת הבת הגישה לבית המשפט העליון, וכן לא ברור כיצד תחליט היועצת המשפטית לממשלה בשאלה אם להצטרף להליך של התובענה הייצוגית, ומהן הראיות אשר יעמדו לרשות התובעים להוכיח קיומו של הסדר קובל. לאור זאת, לא ניתן לערוך אומדן מהימן של הסכום שחברת הבת תידרש לפצות את לקוחותיה אם וכאשר תתקבל התובענה הייצוגית עצמה.

חשוב לציין עוד לעניין החשיפה הכספית של חברת הבת במקרה הנדון, כי על פי הסכם הניהול שהתקיים בין מנכ"ל החברה בתקופה הרלוונטית לבין החברה הבת, ככל שהתובענה הייצוגית כנגד חברת הבת תתקבל והחברה תידרש לשלם פיצוי לחברי הקבוצה, אזי יערך חישוב מחדש של הרווח לשנים 2014-2015, והמנכ"ל הקודם ידרש להשיב לחברת הבת כל סכום שקיבל בעודף כתוצאה מהחישוב מחדש של רווחי החברה לשנים אלה.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

20.1 התחייבויות תלויות: (המשך)

ב. ביום 14 באוגוסט, 2017 הומצאה במשרדי איסתא ישראל בע"מ תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, אשר הוגשו כנגד איסתא ישראל ואחת מחברות התעופה. בבית המשפט המחוזי מרכז במסגרתה נטען שהמשיבות הפרו, בין היתר, את חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981, בכך שכביכול, הן מותירות בכיסן תשלום מיסי נמל של כרטיס טיסה אשר לא מומש בפועל, ומיסי הנמל בגינו לא הועבר המס לגורם הרלוונטי.

שיעור הנזק הכללי לקבוצה המוערך על ידי המבקש, לצורך קביעת סמכות בית המשפט, הינו בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח.

ביום 31 בינואר 2018 הגישה איסתא ישראל תגובה לבקשת האישור, כשעיקר טענתה לדחיית הבקשה נגדה הינה, כי האחריות לתשלום מיסי הנמל לרשויות ולהשבתם ללקוח, במקרה של ביטולי כרטיסי טיסה, חלה על חברת התעופה בלבד.

הצדדים הסכימו לפנות להליך של גישור אצל המגשר.

עיקר הליכי הגישור התקיימו בין המבקש לבין חברת התעופה ללא מעורבות איסתא ישראל. חברת התעופה והמבקש לקראת השלמת הסכם פשרה והגשתו לאישור בית המשפט, כאשר איסתא ישראל הסכימה להשתתף בהוצאות שכ"ט המבקש בסכום שאינו מהותי.

ג. ביום 15 באפריל, 2018 הוגשה תביעה ובקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית כנגד איסתא ישראל בע"מ ("איסתא ישראל"), לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו. סכום התביעה כפי שהוערך במסגרת בקשת האישור עומד על סך של 2.8 מיליון ש"ח. לטענת המבקשת איסתא ישראל פועלת שלא כדין בכך שהיא, כביכול, גובה תשלום נוסף בגין הזמנה של מושב נבחר או מושב מועדף בטיסה גם כאשר המושב לא מסופק ללקוח על ידי חברת התעופה.. בעקבות דיוני קדם משפט, הובהר שהבקשה מתייחסת רק להחזר דמי הטיפול שאיסתא ישראל גבתה מהלקוחות.

ביום 15 לאוקטובר, 2018 הגישה איסתא תגובה לבקשה, בטענה עיקרית שכסוכנות נסיעות היא אינה אחראית להספקת המושב ללקוח.

ביום 30 בינואר, 2022 הסכימו הצדדים לפנות לגישור. הצדדים קיימו מספר גישור, שלא צלח. בחודש פברואר 2023 נמסרה הודעה על כך לבית המשפט והצדדים ממתינים לקביעת מועד הוכחות.

קיים קושי ליתן הערכה משפטית מהימנה באשר לסיכויים שבית המשפט יחליט לדחות או לקבל את הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית. עם זאת, על פי הנתונים שבידי איסתא ישראל לגבי החשיפה הכספית, הרי שסכום שאיסתא ישראל תידרש לפצות את לקוחותיה אם וכאשר הבקשה לאישור התובענה הייצוגית תתקבל ובעקבות אישור הבקשה תתקבל גם התובענה הייצוגית עצמה הוא לא מהותי.

ד. ביום 27 בספטמבר 2020 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד חברת הבת איסתא ישראל לבית המשפט המחוזי בתל אביב. הבקשה נסבה על טיסות שבוטלו על ידי חברות התעופה עקב משבר הקורונה ונטען בה כי חברת הבת אינה רשאית לחייב את הלקוחות בדמי טיפול בביטול ועליה להשיב להם את מלוא דמי הכרטיס ששילמו. הבקשה נסמכת בעיקרה על טענה להפרת הוראות חוק שירותי תעופה (פיצוי וסיוע בשל ביטול טיסה או שינוי בתנאיה) סכום הפיצוי הועמד על סך של כ-7.14 מיליון ש"ח.

איסתא הגישה תשובה לבקשה, ובמסגרתה טענה, בין היתר, כי אין לבקשת האישור כל בסיס שכן היא שכן דמי הטיפול נגבו כדין (יובהר, כי דמי הטיפול שנגבו בפועל על ידי חברת הבת נמוכים באופן משמעותי מהסכום הנטען בבקשה).

נכון למועד זה, הצדדים מנהלים הליך גישור, שטרם הסתיים.

בשלב מקדמי זה, בטרם בית הביע בית המשפט את עמדתו בתיק לגופו של ענין, קיים קושי ליתן הערכה משפטית מהימנה באשר לסיכויים שבית המשפט יחליט לדחות או לקבל את הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

20.1 התחייבויות תלויות: (המשך)

ה. בחודש מאי 2021 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית על ידי לקוח נגד חברת הבת איסתא ישראל וחברת התעופה אירופלוט לבית המשפט המחוזי בתל אביב. הבקשה נסבה על טיסות שבוטלו על ידי חברות התעופה עקב משבר הקורונה.

נטען בבקשה כי על איסתא החובה לעדכן את לקוחותיה בדבר זכויותיהם על פי חוק במקרה של ביטול הטיסה, לרבות על זכותם להשבת התמורה, דבר שלטענת המבקש לא נעשה על ידי איסתא.

ביום 9.9.2021, הוגשה תשובה לבקשה מטעם איסתא. לטענת איסתא דין הבקשה להידחות, בעיקר מהטעם שאיסתא, כסוכנת נסיעות, לא נושאת באחריות כלפי הלקוח לביצוע החזר של הכספים בפועל על ידי ספק השירותים ואינה בעלת הזכות לתבוע מספק השירותים את ביצוע החזר שכן, זכות זו שמורה ללקוח בלבד, על פי דין.

בדיון שהתקיים ביום 23.12.2021, השופטת המליצה לצדדים לפנות להליך של גישור, אולם עד למועד זה אירופלוט לא מסרה את עמדתה. טרם נקבע מועד לדיון בתיק.

להערכת יועציה המשפטיים של חברת הבת, קיים סיכוי של מעל 50% שהבקשה לאישור התובענה הייצוגית נגד איסתא תידחה.

ו. ביום 29 בנובמבר 2018, הוגשה תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד חברת הבת איסתא ישראל, לבית המשפט המחוזי תל-אביב-יפו. לטענת המבקש, איסתא ישראל פעלה שלא כדין בכך שבעת ההתקשרות עמה לרכישת שירותי הארחה למלונות בארה"ב תשלום נוסף למלון הנקרא "Resort Fee" אינו נכלל במחיר הכולל.

המבקש בבקשה לאישור התביעה כייצוגית העריך את סך נזקי הקבוצה בכ- 39 מיליון ש"ח.

ביום 12 ביולי 2021, הגיעו הצדדים להסכמות בעניין הסדר פשרה במסגרתו הסכימה איסתא לערוך תיקון באתר האינטרנט שלה. כמו כן, איסתא תשלם גמול והחזר למבקש בסך 5 אלפי ש"ח וכן את שכר טירחת בא כוח המבקשים בסך 35 אלפי ש"ח.

ביום 2 ביוני 2022 ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה. ביום 10.7.22 ניתנה החלטת בית המשפט שלפיה יש לפעול לשלם את המחצית השנייה של שכ"ט ב"כ המבקש.

ז. ביום 17 בדצמבר 2019, הוגשה תביעה כספית כנגד חברת הבת איסתא בסכום של 15 מיליון ש"ח על הפרת התחייבות לרכישת 50.1% ממניות החברה העוסקת בשיווק טיולים מאורגנים וכן פיצוי בגין נזקים ואובדן רווח. איסתא דחתה טענות אלה.

הצדדים קיימו הליך גישור שלא צלח, אולם בדיון הראשון של שמיעת עדי התביעה מיום 9 בינואר 2023 הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין לפיה איסתא תשלם לתובעים סך של מיליון ש"ח לסילוק כל טענותיהם במסגרת התביעה. בנוסף הוסכם כי איסתא תרכוש את המוניטין והקניין הרוחני של חברת נווה אקדמיה, לרבות רשימת הלקוחות שלה תמורת סכום מוסכם ללקוח.

הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין.

ח. בחודש ספטמבר 2022 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בבית המשפט המחוזי תל אביב יפו כנגד החברה הבת איסתא ישראל בע"מ, בטענה כי איסתא ישראל פעלה שלא כדין בכך שלא ציינה בדף החבילה אותה מכרה באתר האינטרנט שלה את שעור הריבית השנתי בגין התשלומים שיבוצעו.

איסתא ישראל הגישה את תשובתה לבקשת האישור ביום 16.3.23, במסגרתה טענה כי היא מגלה את שיעור הריבית השנתי שיחול בעסקה, אלא שבשל תקלה, המידע נשמט מהאתר במשך תקופה מוגבלת, ובכל מקרה לא נגרם כל נזק ללקוח. המבקש רשאי להגיש תגובה לתשובה עד ליום 23.4.23.

בשלב המקדמי של התיק, קיים קושי ליתן הערכה משפטית מהימנה באשר לסיכויים שבית המשפט יחליט לדחות או לקבל את הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

20.1 התחייבויות תלויות: (המשך)

ט. בחודש נובמבר 2022 הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית בבית המשפט המחוזי מרכז כנגד חברת הבת איסתא ישראל בע"מ, בטענה של הפרת הוראות ס' 30א לחוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982 (דואר ספאם). המבקש טוען לנזק בסך של 100 ש"ח לכל חבר קבוצה בגין כל הודעה מפרה.

ביום 14.3.23 איסתא הגישה את תשובתה לבקשת האישור, במסגרתה טענה כי משלוח הודעות נעשה בהתאם להוראות ס' 30א לחוק התקשורת. למבקש זכות תגובה לתשובה. התיק נקבע לדיון ראשון בחודש אפריל 2023.

בשלב המקדמי של התיק, קיים קושי ליתן הערכה משפטית מהימנה באשר לסיכויים שבית המשפט יחליט לדחות או לקבל את הבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית.

בנוגע לתביעות המפורטות בסעיפים א-ט דלעיל נרשמה הפרשה בסך של כ-1,589 אלפי ש"ח.

מלבד התביעות הייצוגיות המתוארות לעיל, נגד החברה וחברה מאוחדת תלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2022 כ-61 תביעות בסכום כספי כולל של כ-2,786 אלפי ש"ח (31 לדצמבר 2021 – 1,630 אלפי ש"ח), בגין נזקפה במועד האמור הפרשה של כ-1,589 אלפי ש"ח (31 לדצמבר 2021 - 47 אלפי ש"ח) וזאת על-פי הערכת הנהלת החברה ובהתבסס על חוות דעת משפטיות באשר לסיכוי התביעות המשפטיות.

20.2 ערבויות:

הרכב הערבויות שהעמידה הקבוצה לצדדים שלישיים:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
715	1,875	ערבויות לארגוני תעופה
9,047	3,941	ערבויות אחרות
396,749	534,159	ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע
406,511	539,975	

(*) חלק החברה בערבויות (כולל חלקה של החברה בגין ערבויות שהועמדו על ידי חברות כלולות ומוחזקות)

20.3 התקשרויות:

א. ביום 5 בדצמבר 2018 התקשרה חברת הבת היסתור בהסכם עם תאגיד מקבוצת אמריקן אקספרס ("GBT") המקנה להיסתור רישיון לפעול כסוכנת נסיעות ללקוחות עסקיים בישראל, לרבות לקוחותיה העסקיים הבינלאומיים של אמריקן אקספרס הפועלים בישראל, תוך המשך שימוש במוטג הנ"ל, וזאת בתמורה לסכומים משתנים הנגזרים ממכירות מסוימות של היסתור וכן סכום קבוע שאינו מהותי. ההסכם הינו לתקופה של 5 שנים (החל מיום 30 בנובמבר 2018) ויתחדש אוטומטית לתקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, למעט אם מי מהצדדים הודיע למשנהו על אי חידושו לפחות 90 יום לפני תום כל תקופה כאמור.

ההסכם כולל הוראות ביטול המקובלות בהסכמים מסוג זה לפיהן עומדת הזכות ל-GBT לבטל את ההסכם באופן מיידי לרבות במקרה של הפרה מהותית על ידי היסתור, שינוי מהותי לרעה במצבה הכספי, ביצוע פעולות המסכנות את המוניטין של GBT, וכן במקרה שבו GBT החליטה להפסיק את פעילותה בישראל.

למיטב ידיעת החברה, אמריקן אקספרס הינה חברת הנסיעות הגדולה בעולם, וחידוש ההסכם המקורי מעיד על המשך שיתוף הפעולה ארוך השנים בין הצדדים.

כמו כן, לאמריקן אקספרס הזכות בכל עת לבטל את ההסכם בהודעה מוקדמת של 90 יום במקרה שמתקבלת אצלה החלטה ברמה הבינלאומית למכור את עסקי סוכנויות הנסיעה שלה לצד שלישי או להפסיק את עסקי סוכנות הנסיעה שלה.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התחייבויות תלויות ערבויות והתקשרויות (המשך)

20.3 התקשרויות: (המשך)

ב. ביום 5 במרס 2017, התקשרה Fatal Issta Holdings Ltd (חברה קפריסאית המוחזקת בחלקים שווים על ידי מלונות פתאל בע"מ ("פתאל") וחברת הבת איסתא נכסים בע"מ ("איסתא נכסים") ("הרוכשת") בעסקה לרכישת 3 חברות קפריסאיות ("חברות הנכס") שבבעלות כל אחת מהן מלון נופש בעיר פאפוס שבקפריסין ("המלונות"), וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 80.2 מיליון אירו ("התמורה" ו-"העסקה").

כמו כן, סיכמו הצדדים על שיפוץ והרחבת המלונות מ-772 ל-1087 חדרים בעלות נוספת של כ-30 מיליון אירו.

בשנת 2017 חברות הנכס התקשרו עם חברת ניהול בשליטתה המלאה של פתאל ("השוכרת" ו-"הסכם השכירות") לפיו חברות הנכס ישכירו לשוכרת את שלושת המלונות לתקופה של 14 שנים ו-11 חודשים בתמורה לדמי שכירות שנתיים הנגזרים ממחזור ההכנסות השנתי הכולל של שלושת המלונות יחד ("המחזור השנתי") - סך השווה ל- 25% מהמחזור השנתי עד למחזור שנתי של 25 מיליון אירו ו- 27.5% מסכום המחזור השנתי העולה על 25 מיליון אירו. יחד עם זאת, הוסכם כי בכל מקרה דמי השכירות השנתיים לא יפחתו מסך ההחזר השנתי של קרן וריבית המימון החיצוני.

תמורת העסקה שולמה בדרך של הלוואות לחברת Fatal Issta Holdings LTD לפי שיעור ההחזקה בחברה (50% איסתא נכסים בע"מ ו- 50% מלונות פתאל בע"מ) ומומנה על ידי הצדדים בהון עצמי ומימון מגוף מוסדי.

ג. במהלך חודש יוני 2020, התקשרה חברת הבת איסתא ישראל בע"מ ("איסתא") בהסכם מיזם משותף עם תאגיד מקבוצת lastminute.com ("LM" ו-"ההסכם"), במטרה להקים סוכנות נסיעות מקוונת (OTA) מובילה במזה"ת שתתמקד בהפצת טיסות באמצעות פלטפורמות חיפוש תוך מינוף הסינרגיה הפוטנציאלית בין הצדדים ("המיזם").

בהתאם להסכם, בחודש אוגוסט, 2020, הקימו הצדדים את חברת סטארנקסט בע"מ אשר מוחזקת בשיעור של 65% על ידי איסתא ו- 35% על ידי LM. כל אחד מהצדדים העמיד הון עצמי לתאגיד המשותף בהתאם לשיעור אחזקותיו. מלבד ההוראות הנ"ל, כולל ההסכם הוראות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות לעניין הגבלת עבירות מניות, הגבלות על תחרות במיזם, זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות למכירה, מכירת כל מניות התאגיד המשותף לצד ג' וכיוצ"ב.

ביאור 21 - הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ב.

21.1 ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2022	
מונפק ונפרע	ר ש ו ם
מספר המניות	מספר המניות
15,812,343	18,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

ליום 31 בדצמבר 2021	
מונפק ונפרע	ר ש ו ם
מספר המניות	מספר המניות
13,928,401	18,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. (המשך)

21.1 ההרכב: (המשך)

ביום 9 בינואר 2022 הנפיקה החברה 1,325,968 יחידות אשר כל יחידה כוללת מניה אחת 1 ש"ח ע"ג ו-0.5 אופציות להמרה למניות החברה. בתמורה להקצאת המניות שולמו לחברה כ-120 מיליון ש"ח בהתאם למחיר של 90.5 ש"ח לכל מניה וכ-73 מיליון ש"ח נוספים בהנחת מימוש כל כתבי האופציה.

ביום 3 בפברואר, 2022 אישרה החברה מימוש מוקדם של 557,974 אופציות בתמורה לתוספת מימוש בת 100 ש"ח בלבד לאופציה.

עלויות ההנפקה בגין ההנפקה הפרטית בסך כ-1,248 אלפי ש"ח ובגין מימוש האופציות בסך 502 אלפי ש"ח נזקפו בהתאמה כנגד סעיפי ההון שהונפקו.

לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית, סך של 1,379,312 מניות לגופים מסווגים בתמורה לכ-120 מיליון ש"ח וכן 114,943 מניות לבעל השליטה בתמורה לכ-10 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך המאזן הגדילה החברה את מספר המניות הרשום לסך של 30,000,000.

21.2 החזקת מניות סחירות של החברה על ידי חברה מאוחדת:

ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה איסתא ליינס 28,500 מניות של החברה המהוות כ-0.20% מסך הון המניות הרגילות המונפק והנפרע של החברה. עלות ההשקעה של החברה במניות החברה מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של 1,996 אלפי ש"ח והיא מוצגת בקיזוז מיתרת ההון העצמי של החברה.

שווי השוק לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, של המניות האמורות הסתכם לכ-2.75 מיליון ש"ח וכ-2.57 מיליון ש"ח, בהתאמה.

21.3 החזקת מניות סחירות של החברה על ידי חברה מאוחדת:

ליום 31 בדצמבר 2022 מחזיקה איסתא מימון, חברה מאוחדת של החברה, 146,228 מניות רגילות של החברה המהוות כ-1.05% מסך הון המניות הרגילות המונפק והנפרע של החברה. עלות ההשקעה של החברה המאוחדת במניות החברה מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2022 לסך של 4,263 אלפי ש"ח (2021 - 4,263 אלפי ש"ח) והיא מוצגת בקיזוז מיתרת ההון העצמי של החברה.

שווי השוק לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, של המניות האמורות הסתכם לכ-14.1 מיליון ש"ח וכ-13.16 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביאור 22 - דיבידנדים

ביום 26 במרץ, 2018 החליט דירקטוריון החברה כי החל ממועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017, מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה תהא כדלקמן:

החברה תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור שלא יפחת מ-50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה (בנטרול רווחי/הפסדי שיערוך ובנטרול הכנסות/הוצאות חד פעמיות), בכפוף לכל דין ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן בכפוף למגבלות והתניות פיננסיות שנקבעו ו/או יקבעו מעת לעת בהסכמי מימון.

ההחלטה על חלוקת דיבידנד כאמור לעיל, יכול שתעשה פעם אחת או מספר פעמים בכל שנה.

יובהר כי אימוץ מדיניות חלוקת הדיבידנד אינה מהווה התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכל חלוקה כאמור תידון בנפרד בדירקטוריון החברה.

ביום 17 ביוני וביום 27 בדצמבר 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 ו-10,000 אלפי ש"ח, (1.26 ש"ח למניה ו-0.63 ש"ח למניה), בהתאמה.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - תשלום מבוסס מניות

א. פירוט הקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים בחברה ובחברות מוחזקות:

בחודש ספטמבר 2022, בהמשך לקבלת האישורים הנדרשים, הוקצו, ללא תמורה, 464,800 כתבי אופציה בלתי סחירים, למשנה למנכ"ל החברה, לעובדים ונתי שירותים בחברה ובחברות מוחזקות שלה. כתבי האופציה הוקצו במסלול הוני בהתאם להוראות רשויות המס.

להלן תיאור עיקרי התנאים של כתבי האופציה:

תיאור	אופן סילוק ההענקה	מועד ההענקה	מועד הפקיעה	תנאי ההבשלה ותנאים נוספים	תוספת המימוש ש"ח	שער המניה במועד ההענקה ש"ח	שווי הוגן במועד ההענקה אלפי ש"ח
כתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה למימוש למניות החברה	סילוק במניות	יולי 2022	מיוולי 2027 עד יולי 2029	(1) (3)	88	92.83	15,690
כתבי אופציה שהוענקו למשנה למנכ"ל החברה	סילוק במניות	אוגוסט 2022	מאוגוסט 2027 עד אוגוסט 2030	(2) (3)	97.07	92.83	3,593

(1) ההבשלה של האופציות תתבצע ב- 3 מנות שוות, כאשר המנה הראשונה המהווה 1/3 מהאופציות תבשיל לאחר 12 חודשים ממועד ההענקה, המנה השנייה המהווה 1/3 מהאופציות תבשיל לאחר 24 חודשים ממועד ההענקה והמנה השלישית המהווה 1/3 מהאופציות תבשיל לאחר 36 חודשים ממועד ההענקה.

(2) ההבשלה של האופציות תתבצע ב- 4 מנות שוות, כאשר המנה הראשונה המהווה 1/4 מהאופציות תבשיל לאחר 12 חודשים ממועד ההענקה, המנה השנייה המהווה 1/4 מהאופציות תבשיל לאחר 24 חודשים ממועד ההענקה, המנה השלישית המהווה 3/4 מהאופציות תבשיל לאחר 36 חודשים ממועד ההענקה והמנה הרביעית המהווה 1/4 מהאופציות תבשיל לאחר 48 חודשים ממועד ההענקה.

(3) כל אופציה תהיה ניתנת למימוש החל ממועד הבשלתה ועד לתום תקופה בת 4 שנים לאחר המועד בו הובשלה ("תקופת האופציה"). בתום תקופת האופציה כאמור תפקע ותבוטל כל אופציה שהוענקה, אך לא מומשה

ב. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2022

ממוצע משוקלל של מחיר המימוש		מספר האופציות	
-	-	-	-
89.46	464,800	88.00	(850)
-	-	-	-
-	-	-	-
89.47	463,950	-	-
-	-	-	-

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה הוענקו חולטו מומשו פקעו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים הוניים שהוענקו במהלך התקופה:

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס. במסגרת זו, לא הביאה החברה בחשבון את השפעת תנאי ההבשלה, למעט תנאי שוק, על השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים.

להלן הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל:

רכיב	תוכנית א'	תוכנית ב'
מחיר מניה ממוצע (בש"ח)	מ-37.98 עד 42.55	41.33
מחיר מימוש (בש"ח)	88.00	97.07
תנודתיות צפויה (*)	מ-38.99% עד 53.10%	מ-38.99% עד 53.10%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	בין 5 ל-7	בין 5 ל-8
שיעור הריבית חסרת סיכון	מ-2.25% עד 2.57%	מ-2.25% עד 2.57%
שיעור דיבידנד צפוי	-	-

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה ושל חברות נוספות בקבוצה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת החזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה.

ד. פרטים לגבי השפעה של עסקאות תשלום מבוסס מניות על הרווח או ההפסד של חברות הקבוצה לתקופה ועל מצבה הכספי:

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר
2022
אלפי ש"ח

4,384	הוצאה כוללת בגין תשלום מבוסס מניות בגין הוצאות שכר אשר הוכרו באופן מיידי כהוצאה בתקופה
366	הוצאה כוללת בגין תשלום מבוסס מניות בגין חברות כלולות אשר הוכרו באופן מיידי כהוצאה בתקופה
4,749	סך כל הערך בספרים בגין התחייבות לתשלום מבוסס מניות

ביאור 24 - הכנסות ממכירות ושירותים

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,699	11,333	42,642
31,074	3,614	144,788
5,068	5,060	2,040
37,778	20,007	189,470

הכנסות מטיסות
הכנסות מחבילות תיור וטיולים מאורגנים
הכנסות אחרות

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - עלות המכירות והשרותים

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,891	13,304	142,308
15,556	13,947	23,768
-	458	1,015
<u>44,447</u>	<u>27,709</u>	<u>167,091</u>

ארגון טיסות וחבילות תיור וטיולים מאורגנים
 שכר דירה ונלוות
 הוצאות אחרות

ביאור 26 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,898	39,517	72,546
-	-	1,668
2,689	4,028	13,733
1,540	658	2,639
9,985	6,194	4,415
6,905	7,963	15,635
<u>59,017</u>	<u>58,360</u>	<u>110,636</u>

משכורות והוצאות נלוות
 תשלום מבוסס מניות
 פרסום
 דמי שכירות ואחזקה
 פחת והפחתות
 הוצאות אחרות

ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,286	18,216	35,647
-	-	2,714
1,543	1,221	1,456
2,431	2,620	3,299
6,868	6,252	9,482
(200)	65	1,703
1,026	1,130	1,391
<u>31,954</u>	<u>29,504</u>	<u>55,692</u>

משכורות והוצאות נלוות
 תשלום מבוסס מניות
 דמי שכירות ואחזקה
 פחת והפחתות
 שירותים מקצועיים
 חובות מסופקים ואבודים
 הוצאות אחרות

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - הכנסות והוצאות אחרות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,022	4,971	22,139
2,112	941	(2,468)
<u>13,134</u>	<u>5,912</u>	<u>19,671</u>

רווח (הפסד) הון
אחרות

ביאור 29 - הכנסות והוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,905	283	407
2,088	743	24,060
30,834	37,968	51,985
1,395	1,421	-
<u>36,222</u>	<u>40,415</u>	<u>76,452</u>
15,114	25,673	54,653
5,143	2,621	-
6,900	2,106	6,889
<u>27,157</u>	<u>30,400</u>	<u>61,542</u>

הכנסות מימון

הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
הכנסות מהפרשי שער
הכנסות ריבית בגין הלוואות לחברות כלולות
אחרות

סה"כ הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות ריבית בגין אשראי
הוצאות מהפרשי שער
הוצאות מימון אחרות

סה"כ הוצאות מימון

ביאור 30 - מסים על ההכנסה

א. יתרות מיסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,569	4,764
(4,627)	(6,551)
<u>(1,058)</u>	<u>(1,787)</u>
20,109	17,036
(59,805)	(98,384)
<u>(39,696)</u>	<u>(81,348)</u>

נכסים (התחייבויות) שוטפים:

נכסי מיסים שוטפים
התחייבויות מיסים שוטפים
סה"כ

נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:

נכסי מיסים נדחים
התחייבויות מיסים נדחים
סה"כ

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. יתרות מיסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	הוכר ברווח כולל אחר	מיסים שנים קודמות	מיסים בגין רכישת פעילות	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(6,042)	-	-	(908)	(103)	(5,031)	הפרשי עיתוי
1,661	-	-	-	89	1,572	רכוש קבוע
1,585	804	-	-	(43)	824	הפרשות (הבראה, חופשה, חובות מסופקים)
(98,753)	-	-	-	(45,840)	(52,913)	התחייבויות בגין הטבות עובדים
19,972	-	(36)	-	3,617	16,391	נדל"ן להשקעה
(56)	-	-	-	767	(823)	הפסד מועבר
285	-	-	-	-	285	בגין ניירות ערך
<u>(81,348)</u>	<u>804</u>	<u>(36)</u>	<u>(908)</u>	<u>(41,513)</u>	<u>(39,695)</u>	אחר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הוכר ברווח כולל אחר	מיסים שנים קודמות	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(5,031)	-	-	(244)	(4,787)	הפרשי עיתוי
1,572	-	-	(2,737)	4,309	רכוש קבוע
824	(504)	-	(655)	1,982	הפרשות (הבראה, חופשה, חובות מסופקים)
(52,913)	-	-	(27,872)	(25,041)	התחייבויות בגין הטבות עובדים
16,391	-	-	2,676	13,715	נדל"ן להשקעה
(823)	-	361	51	(1,235)	הפסד מועבר
285	-	-	645	(360)	בגין ניירות ערך
<u>(39,695)</u>	<u>(504)</u>	<u>361</u>	<u>(28,136)</u>	<u>(11,417)</u>	אחר

ג. הפרשי עיתוי בגין השקעות בחברות כלולות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים:

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מיסים נדחים בגין חברות כלולות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן, לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,120	3,813	10,975
811	221	36
17,931	4,034	11,011

מיסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
סה"כ מיסים שוטפים

(12,116)	28,136	41,550
(12,116)	28,136	41,550
5,815	32,170	52,561

מיסים נדחים
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים
סה"כ מיסים נדחים
סה"כ הוצאות מס

ה. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
56,044	139,472	296,914
34,691	34,564	51,482
21,353	104,908	245,432
23.0%	23.0%	23%
4,911	24,129	56,450
811	221	36
(15)	7,859	(4,346)
364	159	142
-	-	792
(100)	(58)	(139)
(156)	(140)	(374)
5,815	32,170	52,561

רווח לפני מיסים על הכנסה
בנטרול- חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

שיעור המס הסטטוטורי העיקרי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) מס בגין:

הוצאות (הכנסות) מיסים בגין שנים קודמות
הפסדים/ (ניצול הפסדים) שבגינם לא נוצרו מיסים נדחים
הוצאות לא מוכרות
תשלום מבוסס מניות
הכנסות פטורות

הפרשים בין בסיס המדידה של הרווח לצרכי מס לבין הרווח בדוחות הכספיים והפרשים אחרים נטו

סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו בדוח רווח והפסד

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מידע נוסף:

(1) שומות מס:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2017.

לחברות איסתא נכסים ואיסתא ישראל, שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019 ו-2017 בהתאמה.

(2) ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות 2017 ו-2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:

שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.

(3) החברות הבנות המאוגדות בחו"ל ממוסות לפי חוקי המס בארצות מושבן. שיעורי המס העיקריים החלים על הפעילות של חברות אלה הינם: קפריסין -12.5%.

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

(1) מנכ"ל החברה

מנכ"ל החברה מועסק על פי חוזה עבודה אישי הקובע שכר עבודה גלובלי, קרן השתלמות, ביטוח מנהלים, הוצאות אחזקת רכב, החזר הוצאות נסיעה, ביטוח מנהלים וקרן השתלמות. כמו כן, זכאי המנכ"ל לבונוס שנתי בשיעור של 5%, בהתאם לרווח המאוחד לפני מס לאחר התאמות מסוימות ולמענק הסתגלות.

ביום 21 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית את תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל, למשך תקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 1.1.2023 ללא שינוי מהתנאים הקיימים: (א) שכר חודשי בגובה 88.7 אלף ש"ח לחודש (צמוד למדד הידוע ביום 1.1.2020); (ב) תשלום ברוטו עבור 2,500 ק"מ לפי תחשיב "חשב" או רכב חברה לפי בחירת המנכ"ל, (ג) ביטוח מנהלים (8.3% פיצויי פיטורים, 5% תגמולים, 2.5% אובדן כושר עבודה), (ד) קרן השתלמות (7.5% מהשכר ע"ח החברה), (ה) פיצויי פיטורים - 200% משנת 1988, (ו) דמי הסתגלות בעת סיום העסקה בגובה 6 חודשי שכר (כולל תנאים סוציאליים, למעט מענקים), (ז) 6 חודשי הודעה מוקדמת במקרה של סיום ההעסקה, (ח) התחייבות לאי תחרות למשך תקופה של שנתיים ממועד סיום יחסי עובד-מעביד, (ט) זכאות להיות מבוטח בביטוח דירקטורים ונושאי משרה (כפי שמאושר ע"י החברה מעת לעת, ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה), (י) חופשה שנתית של 30 ימים בשנה, (יא) החזר מלא של הוצאות עסקיות סבירות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו (לרבות בחו"ל). בנוסף, זכאי אחישי למענק שנתי בגובה 5% מעל הרווח לצורך חישוב הבונוס (כהגדרתו בסעיף 1.2.1 לעיל) של 30 מיליון ש"ח, עד לתקרה של 1.8 מיליון ש"ח (צמוד למדד הידוע ביום 1.1.2020) ("המענק השנתי").

(2) משנה למנכ"ל

ביום 12 ליולי 2022 הוחלט למנות את נבו למשנה למנכ"ל החברה ובכפוף לאישור האסיפה הכללית שניתן ביום 25 באוגוסט 2022 הוחלט כי החל מיום זה תנאי כהונתו והעסקתו של נבו כמשנה למנכ"ל יהיו ללא שינוי מהתנאים הקיימים, למעט: (א) עדכון התגמול הקבוע החודשי מסך של 41,096 ש"ח (קרי, 39,000 ש"ח צמוד למדד הידוע ביום 1.1.2020) לסך של 53,424 ש"ח (צמוד למדד הידוע ביום 1.7.2022); (ב) עדכון המענק השנתי ל-2.25% מ"הרווח לצורך חישוב הבונוס" מעל 30 מיליון ש"ח במקום 2% וכן עדכון תקרת המענק השנתי מ-750 אלף ש"ח ל-1.3 מיליון ש"ח (צמוד למדד הידוע ביום 1.7.2022); (ג) עדכון ימי החופשה מ-22 ימי חופשה בשנה ל-24 ימי חופשה בשנה;

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31- עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) משנה למנכ"ל (המשך)

(ד) הבהרה לעניין האפשרות להחזר הוצאות רכב חלף העמדת רכב בפועל (בדרגה המקובלת בחברה לתפקיד סמנכ"ל); וכן, יוענקו לנבו 75,000 אופציות הניתנות למימוש ל- 75,000 מניות רגילות של החברה, בהתאם למפורט למתאר הנפקת אופציות לעובדים המהווה גם בין היתר דוח הצעה פרטית מהותית הכוללת את הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הצעה פרטית (כגון: תנאי ניירות הערך המוצעים; כמותם ושיעורם בהון בחברה; תנאים ותקופות הבשלה; אופן מימוש ניירות הערך וערכם הכלכלי). היחס בין עלות התגמול המוצע של נבו (כמפורט בנספח ב') לעלות השכר הממוצע והשכר החציוני של יתר עובדי החברה, לרבות עובדי קבלן, על בסיס נתוני שנת 2021 הינו 3.3 ו- 5.2 בהתאמה.

(3) חברת הבת, איסתא נכסים בע"מ ("איסתא נכסים") העניקה ביום 28 לינואר 2019 למנכ"ל איסתא נכסים אופציות, למניות איסתא נכסים, אשר יהוו כ- 9.9% מהונה המונפק של איסתא נכסים בדילול מלא (בהנחת מימוש מלוא האופציות), בתמורה למחיר מימוש כולל של כ- 11.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד) ביחס לכל האופציות, אשר משקף לאיסתא נכסים שווי של כ- 105 מיליון ש"ח (לפני המימוש). האופציות ניתנות למימוש החל מתום שנתיים ממועד הענקתן, במלואן או בחלקן, עד למוקדם מבין ארבע שנים ממועד ההענקה ואחד מהאירועים הבאים: (א) עסקה שכתוצאה ממנה נרכשים 50% או יותר מהון המניות המונפק של איסתא נכסים או הזכות למנות או לבחור לפחות 50% מחברי הדירקטוריון שלה, (ב) עסקת מיזוג (למעט מיזוג בו בעלי המניות טרם המכירה שומרים את השליטה בכח ההצבעה בחברה הממוזגת), ו- (ג) מכירת כל או עיקר נכסי איסתא נכסים לצד שלישי. אופציות אשר לא מומשו תוך 6 חודשים ממועד סיום מתן השירותים ע"י מנכ"ל איסתא נכסים יפקעו (למעט במקרה של סיום כאמור עקב מקרי הפרה מסוימים, לרבות הרשעה שיש עמה קלון ומעילה, שאז יפקעו האופציות מיידית עם סיום מתן השירותים).

ביום 31 במרץ 2022, מימש מנכ"ל איסתא נכסים את האופציות שברשותו בחברת איסתא נכסים בתמורה לתוספת מימוש כוללת בת כ- 11.5 מיליון ש"ח. לאחר המימוש כאמור מחזיק המנכ"ל בכ- 9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת איסתא נכסים בע"מ.

ב. תגמול והטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים:

להלן פילוח של סך התגמול הניתן לאנשי המפתח הניהוליים, אשר הוכר כהוצאה במהלך השנה, על פי סוגי הטבות העובד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,212	14,694	27,358
-	-	-
<u>18,212</u>	<u>14,694</u>	<u>27,358</u>

הטבות לזמן קצר
הטבות לאחר סיום העסקה

ג. תגמול והטבות שניתנו לבעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,339	2,102	6,785
2	2	2
928	1,233	1,179
12	11	17

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	12,824
-	806,333
-	-
732,196	481,886
732,196	481,886
732,196	806,333
-	4,528
4,750	8,295
4,750	12,823
-	79
-	6,881
-	6,960
-	28,209
-	4,305
-	32,514

בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים

במסגרת הנכסים השוטפים -
חייבים ויתרות חובה:
במסגרת הלקוחות
יתרות חובה גבוהות במהלך השנה

במסגרת הנכסים הלא שוטפים -
הלוואות לצדדים קשורים:

יתרות חובה גבוהות במהלך השנה

במסגרת ההתחייבויות השוטפות -
במסגרת זכאים ויתרות זכות
במסגרת הספקים

יתרות מול חברות כלולות

במסגרת הנכסים השוטפים -
חייבים ויתרות חובה:
במסגרת הלקוחות

במסגרת ההתחייבויות השוטפות -
הלוואה מחברה כלולה
במסגרת הספקים

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

115	-	-
760	34	-

בעלי עניין וצדדים קשורים

הוצאות

השתתפות בהוצאות מכירה ושיווק
השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות

חברות כלולות

הכנסות

584	-	326
1,083	1,410	1,611
1,512	1,537	1,711
65	11	184

עמלות

דמי ניהול

דמי שכירות

מימון

הוצאות

עלות המכירות

2,413	-	-
5,406	4,037	-
3,006	2,650	-

השתתפות בהוצאות מכירה ושיווק
השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון:

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח, כי ישויות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי. בשנת 2020 לא חלו שינויים במדיניות ניהול ההון של הקבוצה ביחס לשנת 2019.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בביאורים 14 ו-17, מזומנים ושווי מזומנים וההון העצמי הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון העצמי.

יחס מינוף לתום שנה:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,407,331	1,541,439
(91,292)	(48,077)
1,316,039	1,493,362
802,767	1,211,547
<u>0.61</u>	<u>0.81</u>

חוב
מזומנים ושווי מזומנים
חוב נטו
הון עצמי

יחס הון למול חוב נטו

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית:

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בביאורים 2.16, 2.17 ו-2.18.

ג. מטרת ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע ע"י סמנכ"ל הכספים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

ד. סיכון שוק:

פעילות הקבוצה חושפת אותה בעיקר לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ. (ראה סיכון מטבע להלן).

ה. סיכון מטבע:

הקבוצה חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי החליפין של המטבעות השונים (בעיקר האירו והדולר). הסיכון נובע מכך שמרבית התקבולים מהלקוחות מתקבלים בש"ח בעוד מרבית התשלומים לספקים מבוצעים באירו ובדולר.

הקבוצה פועלת לצמצום החשיפה בעיקר על ידי ביצוע עסקאות אקדמה.

לחברות המאוחדות בחו"ל חשיפה נמוכה לשינויים בשערי המטבעות כיוון שמרבית פעילותן מבוצעת במטבע המקומי שלהן.

במהלך שנת 2019 לא חל שינוי בחשיפה לסיכון מטבע או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

הערכים הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

נכסים		התחייבויות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,666	419,033	75,137	253,187	אירו
21,817	163,748	7,321	100,859	דולר

ניתוח רגישות של מטבע חוץ:

הקבוצה חשופה בעיקר לאירו ולדולר.

הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון מטבע: (המשך)

ניתוח רגישות של מטבע חוץ: (המשך)

השפעה של עליה ב-10% במטבע הש"ח מול המטבעות האחרים לפני השפעת מס:

השפעת מטבע דולר			השפעת מטבע אירו			
ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
10,368	1,450	6,289	873	(7,047)	16,585	רווח או הפסד

חוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ:

מדיניות הקבוצה היא להתקשר בחוזי אקדמה להחלפת מטבע חוץ על מנת לכסות תשלומים ותקבולים ספציפיים במטבע חוץ. הקבוצה נוהגת לבצע הגנות על מרבית החשיפות בהתאם לצפי התשלום לספקים. החברה בודקת באופן שוטף את מצב עסקאות ההגנה מול הצפי לתשלומים העתידיים, ובמידת הצורך מבצעת עדכונים של ההגנות הנדרשות.

טכניקת ההגנה העיקרית בה נוקטת החברה הינה ביצוע עסקאות אקדמה (Forward) לתאריכי התשלום הצפויים לספקים.

הסכום עליו מגינה הקבוצה, מחושב באמצעות מודל קבוע שפוחת על ידי החברה ונגזר מתקבולי הלקוחות בשקלים, בניכוי הרווח הגולמי.

הקבוצה בוחנת את החשיפה בפועל, מול נתוני המודל אחת לרבעון. הפרשים, אם נוצרו, מתוקנים במהלך הרבעון העוקב.

הטבלה הבאה מפרטת את חוזי האקדמה להחלפת מטבע חוץ הקיימים במועד הדיווח:

שווי הוגן		ערך החוזה במטבע נכס הבסיס		שער החליפין בממוצע		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(335)	1,657	10,190	13,500	3.11	3.52	רכישת מטבע דולר/שקל עד חודש רכישת מטבע דולר/שקל מעל חודש
-	4,022	-	22,900	-	3.52	מכירת מטבע דולר/שקל עד חודש
-	(3,370)	-	(12,465)	-	3.52	מכירת מטבע דולר/שקל עד חודש
1,364	(16,150)	(37,260)	(33,479)	3.52	3.75	מכירת מטבע אירו/שקל עד חודש
-	(509)	-	(11,000)	3.52	3.75	מכירת מטבע אירו/שקל מעל חודש

ו. סיכון ריבית:

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לזות בשיעורי ריביות משתנות. חשיפות הקבוצה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בחלק לגבי ניהול סיכון נזילות המובא בהמשך ביאור זה. במהלך השנה לא חל שינוי משמעותי בגורמי החשיפה לסיכון הריבית, או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. סיכון ריבית: (המשך)

ניתוח רגישות שיעורי הריבית:

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתום תקופת הדוח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדוח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עלייה או ירידה של 1% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעורי הריבית של הקבוצה ביחס להלוואותיה בריבית משתנה היו גדלים/קטנים ב- 1% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה לאחר מס הייתה כדלקמן:

רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 היה קטן / גדל בכ-12 מיליון ש"ח. יצויין כי מתוך סכום זה כ-7 מיליון ש"ח הינו בגין אשראי שניטל כנגד נכסים כשירים ולפיכך מהוון לנכס.

ז. סיכונים מחיר אחרים:

חשיפה למחירי מכשירים הונניים של ישויות אחרות:

הקבוצה חשופה לסיכונים מחיר מניות הנובע מהשקעות, המטופלות כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. הקבוצה לא סוחרת באופן פעיל בהשקעות אלו.

הערך הפנקסני של ההשקעות החשופות לסיכון מחיר מניות הינו 3,775 אלפי ש"ח (2021: 7,730 אלפי ש"ח).

ניתוח רגישות של מחיר המניות:

ניתוח הרגישות להלן נקבע בהתבסס על החשיפה לסיכונים מחיר מניות במועד הדיווח. אם מחירי המניות המוחזקות היו גבוהים/נמוכים ב- 5%, ההשפעה לפני מס הייתה 189 אלפי ₪.

ח. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה.

יתרות בגין לקוחות של הקבוצה כוללות מספר רב של לקוחות בפריסה רחבה בישראל ובאירופה. על מנת להקטין את סיכון האשראי, הקבוצה רוכשת כיסוי ביטוחי ללקוחות עסקיים שיתרתם מעל סכום של 5,000 דולר ומקבלת אישור מחברות האשראי לגבי לקוחות פרטיים.

ט. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר ולמעט אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך 371,005 אלפי ש"ח. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניהול סיכון נזילות: (המשך)

טבלאות סיכון ריבית ונזילות: (המשך)

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים: (המשך)

סה"כ	מעל 5 שנים	5-3 שנים אלפי ש"ח	3-1 שנים	1-12 חודשים	שיעור ריבית	
					אפקטיבית ממוצעת %	
ליום 31 בדצמבר 2022						
375,609	53,314	56,082	149,877	116,336	5.98%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
573,076	169,549	158,725	197,454	47,348	3.03%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
948,685	222,863	214,807	347,331	163,684		
ליום 31 בדצמבר 2021						
579,417	104,643	47,334	340,797	86,643	2.97%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
677,661	279,194	137,451	223,519	37,497	3.11%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
1,257,078	383,837	184,786	564,316	124,140		

י. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן נקבע כדלקמן:

השווי ההוגן של נכסים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיות עם תנאים סטנדרטיים ואינם נסחרים בשווקים פעילים מוצגים לפי שווי הוגן הנקבע על פי הערכות שווי שבוצעו.

הקבוצה סבורה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני.

ביאור 33 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

הקבוצה מעריכה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי הוגן.

לצורך מדידת שווי הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרשמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם, ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)			
1,043	1,043	-	-
4,238	-	4,238	-
4,548	4,548	-	-
9,829	5,591	4,238	-
נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
אופציות על מניות			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד			
עסקאות הקדמה			
מניות			
סה"כ נכסים פיננסיים			
נדל"ן להשקעה			
מסחר			
מבני משרדים			
מבני תעשייה			
מבני תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה			
בתי מלון			
חניונים			
54,337	54,337	-	-
118,658	118,658	-	-
25,100	25,100	-	-
891,791	891,791	-	-
197,896	197,896	-	-
10,209	10,209	-	-
1,297,991	1,297,991	-	-
סה"כ נדל"ן להשקעה			
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן			
עסקאות הקדמה			
אופציות על מניות			
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן			
17,736	-	17,736	-
589	589	-	-
18,325	589	17,736	-
1,289,495	1,302,993	(13,498)	-
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן			

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן: (המשך)

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם, ליום 31 בדצמבר 2021:

ליום 31 בדצמבר 2021			
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)			
2,086	2,086	-	-
1,979	-	1,979	-
7,369	7,369	-	-
11,434	9,455	1,979	-
46,949	46,949	-	-
108,903	108,903	-	-
24,090	24,090	-	-
661,987	661,987	-	-
110,170	110,170	-	-
8,636	8,636	-	-
960,735	960,735	-	-
1,114	1,114	-	-
1,114	1,114	-	-
971,055	969,076	1,979	-

נכסים פיננסיים בשווי הוגן	
אופציות על מניות	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן	
עסקאות הקדמה	
מניות	
סה"כ נכסים פיננסיים	
נדל"ן להשקעה	
מסחר	
מבני משרדים	
מבני תעשייה	
מבני תעשייה, מלאכה ולוגיסטיקה	
בתי מלון	
חניונים	
סה"כ נדל"ן להשקעה	
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	
אופציות על מניות	
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - שווי הוגן (המשך)

א. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

ליום 31 בדצמבר 2022:

טווח (ממוצע משוקלל)	תאור נתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31/12/22	תאור המכשיר הנמדד
13.20%	א. שיעור ההיוון המשוקלל (WACC)	היוון תזרימי מזומנים חזויים	4,548	השקעה במניות
2.00%	ב. שיעור צמיחת התזרים			
1.10%	ג. שיעור הרווח התפעולי			
7,013	א. מחיר נכס הבסיס	מודל בינומי	1,043	אופציות על מניות- נכס פיננסי
35.51%	ב. תנודתיות צפויה	מודל בלק-שולס	589	אופציה על המניות- התחייבות פיננסית
10.00%	ג. שיעור דיבידנד צפוי			

הכנסה	שיעור היוון		טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31/12/22	תאור המכשיר הנמדד
7,014	10.5%-6.5%	משרדים	היוון תזרימי מזומנים חזויים + השוואה	1,297,991	נדל"ן להשקעה
525	7.20%	חניה			
4,589	10.5%-6.9%	מסחר			
1,963	11%-7.9%	מבני תעשייה			
13,799	6%	תעשייה/מלאכה/לוגיסטיקה			
9,186	7.2%	מלון			

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 33 - שווי הוגן (המשך)

א. נכסים והתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3: (המשך)
 ליום 31 בדצמבר 2021:

טווח (ממוצע משוקלל)	תאור נתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31/12/21	תאור המכשיר הנמדד
11.20%	א. שיעור ההיוון המשוקלל (WACC)	היוון תזרימי מזומנים חזויים	7,370	השקעה במניות
2.00%	ב. שיעור צמיחת התזרים			
0.90%	ג. שיעור הרווח התפעולי			
7,370	א. מחיר נכס הבסיס	מודל בינומי	2,086	אופציות על מניות- נכס פיננסי
37.51%	ב. תנודתיות צפויה	מודל בלק-שולס	1,496	אופציה על המניות- התחייבות פיננסית
10.00%	ג. שיעור דיבידנד צפוי			

הכנסה	שיעור היוון		טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31/12/21	תאור המכשיר הנמדד
6,603	10.5%-7.1%	משרדים	היוון תזרימי מזומנים + חזויים השוואה	960,717	נדל"ן להשקעה
439	10.5%-7.1%	חניה			
4,589	10.5%-7.1%	מסחר			
3,379	6.7%-6.6%	תעשייה/מלאכה/לוגיסטיקה			
8,324	7.2%	מלון			

תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן:

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים ברמה 3, מתבססת הנהלת החברה, על הערכת שווי אשר בוצעה על ידי גוף חיצוני, בלתי תלוי בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרי פעילות מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי מגזרי הפעילות. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על ענפי פעילות.

בהמשך לתהליך מתמשך של החברה באיחוד הפעילות העסקית של תחום תיירות הפנאי והתיירות העסקית הכולל מינוי מנכ"ל משותף, איחוד תהליכי עבודה ובעלי תפקידים ומעבר למערכות תפעוליות אחודות, החליטה החברה בשנת 2022, לשנות את מודל ההפעלה העסקי שלה והאופן שבו היא מנתחת וסוקרת את תחום הפעילות של מגזר התיירות והיא רואה בו כמגזר פעילות אחד.

דיווח מגזרי זה נערך על בסיס מדיניות חשבונאית זהה לזו המיושמת בקבוצה.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר תיירות	- מפיק את הכנסותיו ממכירת מגוון מוצרי תיירות.
מגזר מלונות בארץ	- מפיק את הכנסותיו מייזום והשכרת בתי מלון בארץ.
מגזר מלונות בחו"ל	- מפיק את הכנסותיו מייזום והשכרת בתי מלון בחו"ל.
מגזר תעסוקה	- מפיק את הכנסותיו מייזום והשכרת שטחי משרדים.
מגזר לוגיסטיקה	- מפיק את הכנסותיו מייזום והשכרת מרכזים לוגיסטיים.
מגזר מרכזים שכונתיים (OPEN)	- הקמת מרכזי מסחר ופנאי שכונתיים, בעיקר בסביבת הפעילות של פרויקטים למגורים שמקימה החברה, תוך יצירת סינרגיה בין הפעילויות השונות וחיסכון בעלויות ההקמה.
מגזר מגורים	- מפיק את הכנסותיו מייזום פרויקטים בתחום הבנייה למגורים.
מגזר אחרים	- מפיק את הכנסותיו מפעילות מימון ומפעילויות אחרות.

הרווח המגזרי המדווח:

הרווח המדווח המוצג להלן מייצג את הרווח התפעולי בכל מגזר פעילות.

תוצאות המגזרים להלן כוללות בתוכן את תוצאות הפעילות המלאות של חברות כלולות (100% מהפעילות) כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת התאמות.

מספרי השוואה לתקופות מקבילות הוצג למפרע בהתאם לאופן הסקירה המעודכן של החברה.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מרכזים שכונתיים - OPEN אלפי ש"ח	מגורים אלפי ש"ח	לוגיסטיקה אלפי ש"ח	מלונות בחול"ל אלפי ש"ח	מלונות בארץ אלפי ש"ח	תעסוקה ואחר אלפי ש"ח	תיירות (*) אלפי ש"ח	
235,404	(767,163)	8,326	-	511,870	14,814	42,150	37,171	22,564	365,672	הכנסות ממכירות
-	(8,092)	1,647	-	-	-	-	-	6,445	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
235,404	(775,255)	9,973	-	511,870	14,814	42,150	37,171	29,009	365,672	סה"כ הכנסות ממכירות
135,546	(80,656)	50	-	-	-	-	-	-	216,152	הכנסות מעמלות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות בין מגזריות
135,546	(80,656)	50	-	-	-	-	-	-	216,152	סה"כ הכנסות מעמלות
370,950	(855,911)	10,023	-	511,870	14,814	42,150	37,171	29,009	581,824	סה"כ הכנסות המגזר
230,522	(223,698)	(18,608)	48,424	42,936	156,729	68,176	65,722	29,402	61,439	תוצאות המגזר – רווח תפעולי
14,910										הכנסות מימון, נטו חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מיסים על ההכנסה
51,482	(52,561)									
<u>244,353</u>										רווח לשנה

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מרכזים שכונתיים - OPEN אלפי ש"ח	מגורים אלפי ש"ח	לוגיסטיקה אלפי ש"ח	מלונות בחול"ל אלפי ש"ח	מלונות בארץ אלפי ש"ח	תעסוקה ואחר אלפי ש"ח	תיירות (*) אלפי ש"ח	
56,088	(765,667)	10,863	-	666,273	13,695	20,884	34,935	17,114	57,991	הכנסות ממכירות
-	(6,122)	5,509	-	-	-	-	-	613	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
56,088	(771,789)	16,372	-	666,273	13,695	20,884	34,935	17,727	57,991	הכנסות בין מגזריות
33,470	(34,514)	69	-	-	-	-	-	-	67,915	סה"כ הכנסות ממכירות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעמלות
33,470	(4,152)	69	-	-	-	-	-	-	67,915	הכנסות מלקוחות חיצוניים
89,558	(806,304)	16,441	-	666,273	13,695	20,884	34,935	17,727	125,906	הכנסות בין מגזריות
94,892	149,731	(14,964)	(200)	78,747	120,582	16,105	46,240	22,329	(24,216)	סה"כ הכנסות מעמלות
10,016										הכנסות המגזר
34,564										הכנסות מימון, נטו
(32,170)										חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
107,302										המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
										מיסים על ההכנסה
										רווח לשנה

(*) מוין מחדש בגין הצגה למפרע של פעילות חברה בת ממגזר אחרים למגזר התיירות.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34- דיווח מגזרי (המשך)

ב. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020										
סך-הכל	התאמות	אחר	מרכזים שכונתיים - OPEN	מגורים	לוגיסטיקה	מלונות בחול"ל	מלונות בארץ	תעסוקה ואחר	תיירות (*)	
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	
68,852	(501,313)	11,109	-	397,055	3,702	31,394	24,460	15,211	87,234	הכנסות ממכירות
-	(7,593)	5,719	-	-	-	-	-	1,874	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
68,852	(508,906)	16,828	-	397,055	3,702	31,394	24,460	17,085	87,234	הכנסות בין מגזריות
										סה"כ הכנסות ממכירות
										הכנסות מעמלות
15,361	(6,501)	-	-	-	-	-	-	-	21,862	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(199)	-	-	-	-	-	-	-	199	הכנסות בין מגזריות
15,361	(6,700)	-	-	-	-	-	-	-	22,061	סה"כ הכנסות מעמלות
84,213	(515,606)	16,828	-	397,055	3,702	31,394	24,460	17,085	109,295	סה"כ הכנסות המגזר
12,288	(152,469)	(24,215)	9,221	56,249	37,316	91,727	24,265	42,188	(71,994)	תוצאות המגזר
9,065										הכנסות מימון, נטו
										חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
34,691	(5,815)									המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
										ממס
										מיסים על ההכנסה
50,229										רווח לשנה

(*) מוין מחדש בגין הצגה למפרע של פעילות חברה בת ממגזר אחרים למגזר התיירות.

(*) מספרי השוואה לשנים 2020-2021 הוצגו למפרע בהתאם לאופן הסקירה המעודכן של החברה.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. להלן מפורטים נכסי המגזר

<u>סך-הכל</u>	<u>התאמות</u>	<u>אחר</u>	<u>מרכזים שכונתיים - OPEN</u>	<u>מגורים</u>	<u>לוגיסטיקה</u>	<u>מלונות בחול"ל</u>	<u>מלונות בארץ</u>	<u>תעסוקה ואחר</u>	<u>תיירות (*)</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>3,142,286</u>	<u>(3,634,158)</u>	<u>1,470,674</u>	<u>316,196</u>	<u>1,641,769</u>	<u>891,791</u>	<u>1,021,905</u>	<u>473,379</u>	<u>383,511</u>	<u>587,764</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
<u>2,433,167</u>	<u>(2,988,646)</u>	<u>1,251,763</u>	<u>203,400</u>	<u>1,311,979</u>	<u>661,987</u>	<u>804,367</u>	<u>594,027</u>	<u>269,962</u>	<u>324,328</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
<u>2,127,571</u>	<u>(2,526,575)</u>	<u>1,198,707</u>	<u>125,765</u>	<u>966,072</u>	<u>498,087</u>	<u>838,427</u>	<u>576,680</u>	<u>252,853</u>	<u>197,555</u>	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 9 בינואר, 2022 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית של 1,325,968 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ושל 662,984 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות לגופים מוסדיים.

בתמורה להקצאת המניות שולמו לחברה כ-120 מיליון ש"ח בהתאם למחיר של 90.5 ש"ח לכל חבילה הכוללת מניה ומחצית אופציה. כל אופציה ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לתוספת מימוש בת 110 ש"ח וזאת לתקופה של עד שנתיים ממועד ההנפקה. ביום 3 בפברואר, 2022 אישרה החברה מימוש מוקדם של 557,974 אופציות בתמורה לתוספת מימוש בת 100 ש"ח בלבד לאופציה. עלויות ההנפקה בגין ההנפקה הפרטית בסך כ-1,248 אלפי ש"ח ובגין מימוש האופציות בסך 502 אלפי ש"ח נקפו בהתאמה כנגד סעיפי ההון שהונפקו.

ב. בהמשך לזכייתה של סלע בינוי בע"מ ("סלע") במכרז רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") במסלול "מחיר מופחת" לרכישת זכויות חכירה לבניית 170 יח"ד במתחם לבניה רוויה משולבת מסחר בקרית פארק לכיש - אשדוד ("המתחם" - "המכרז"), ביום 18 בינואר, 2022 נכנס לתוקפו הסכם בין סלע לחברה הנכדה סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ("סלע-איסתא") לפיו הרכישה הנ"ל תבוצע באמצעות סלע-איסתא.

המכרז הינו מכרז במסלול "מחיר מופחת" במסגרתו מוצעות על ידי המתמודדים הצעות הנוקבות במחיר למ"ר דירתי בו תימכר הדירה שלא יעלה ולא יפחת מסכומים שנקבעו מראש, כאשר הגשת הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי בסכום השווה למחיר המינימום תכלול גם רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע ("התוספת עבור הקרקע"). הזוכה במכרז רשאי למכור מחצית מסך יחידות הדיור במתחם שלא במסגרת מסלול "מחיר מופחת", הינו לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי. הצעת סלע שזכתה נקבה במחיר המינימום של 12,700 ש"ח (לא כולל מע"מ) לכל מ"ר דירתי שימכר על ידה במתחם וכן סך של כ-32.9 מיליון ש"ח עבור רכיב התוספת עבור הקרקע.

התמורה בגין הקרקע, לרבות רכיב התוספת עבור הקרקע (ללא מע"מ) הינה כ-123.1 מיליון ש"ח ועלויות הפיתוח הינן כ-23.2 מיליון ש"ח. תקופת ההקמה המוערכת ממועד מסירת הקרקע הינה כ-29 חודשים.

ביום 28 במרץ, 2022 נטלה סלע איסתא הלוואה, לא צמודה, בסך כולל של כ-151.5 מיליון ש"ח עבור הקרקע לפרויקט אשדוד, נושאת ריבית בשיעור פריים + 0.6% לשנה.

ג. ביום 8 במרץ, 2022 פורסמו תוצאות המכרז במסלול "דיור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה ב-13 מתחמים לבניה רוויה ומסחר במתחם חבצלת השרון, נתניה ("המכרז"), לפיהן חברה נכדה של החברה, סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ("סלע-איסתא"), זכתה במכרז ביחס לאחד המתחמים ("המתחם"), כמפורט להלן:

המכרז הינו מכרז במסלול "דיור במחיר מטרה" במסגרתו המציעים מתחרים על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, תוך התחייבות למכור את "דירות מחיר מטרה" בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז, כאשר הזוכה בכל מתחם הינו המציע שיציע את הסכום הגבוה ביותר עבור הקרקע. הזוכה רשאי למכור את הדירות שאינן "דירות מחיר מטרה" לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי.

המתחם מורכב ממגרש בשטח של כ-5,847 מ"ר, עליו ניתן להקים 162 יח"ד (97 יח"ד במחיר מטרה ו-65 יח"ד בשוק החופשי), כאשר התמורה בגין הקרקע (ללא מע"מ) הינה כ-151.67 מיליון ש"ח ועלויות הפיתוח הינן כ-21.7 מיליון ש"ח. תקופת ההקמה המוערכת ממועד מסירת הקרקע הינה כ-32 חודשים.

נכון למועד הדוח, סלע-איסתא שילמה את התמורה בגין הקרקע ועלויות הפיתוח.

ביום 28 בינוי, 2022 נטלה סלע איסתא הלוואה, לא צמודה, בסך של כ-152 מיליון ש"ח עבור הקרקע לפרויקט נתניה, נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.2% לשנה.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ד. ביום 16 בספטמבר, 2019 חתמה חברת איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ (להלן בסעיף קטן זה – "איסתא" או "החברה הנכדה") על הסכם מכר מותנה לרכישת מקרקעין בבאר טוביה בהיקף לא מהותי. ביום 13 בינואר, 2022 הושלמו התנאים המתלים ואיסתא השלימה את הסכם הרכישה. איסתא פועלת להקמת מתקן קירור מתקדם במקרקעין.

ביום 13 באפריל, 2022 התקשרה איסתא יחד עם יתר בעלי זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-9 דונם המצויים בבאר טוביה (יחד: "המשכירה") בהסכם שכירות מסוג "Triple Net" עם צד ג' להשכרת מתקן הקפאה וקירור אוטומטי אשר יוקם על המקרקעין ויכלול לפחות 15 אלף משטחים לאחסנה, וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-7.8 מיליון ש"ח (צמוד למדד בתוספת מע"מ) אשר יעלו באופן הדרגתי ולתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים החל ממועד מסירת המושכר. תנאי מתלה לכניסת הסכם השכירות לתוקף הינו קבלת היתר בניה להקמת המושכר תוך זמן סביר מיום חתימת הסכם השכירות. בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט. בחודש נובמבר 2022 התקשרה המשכירה במערכת הסכמים נוספת לפיה עלות הביצוע תגדל בכ-8 מיליון ש"ח (בגין שינויים ותוספות לבקשת השוכר) ובתמורה לתוספת דמי שכירות שנתיים של כ-1.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד ובתוספת מע"מ). למועד פרסום הדוחות עומדת להתקשר בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי. עלות ההקמה הכוללת צפויה להסתכם בכ-83 מיליון ש"ח.

ה. ביום 4 בינואר, 2022 חתמה חברת איסתא נכסים בע"מ (להלן – "איסתא") על הסכם שיתוף פעולה והסכם בעלי מניות ביחד עם שני שותפים נוספים, במסגרתו איסתא תחזיק 40% מהתאגיד המקים אתר נופש במדינת גיאורגיה. למועד פרסום הדוח אתר הנופש בהקמה כאשר החברה אומדת את חלקה ביתרת עלויות ההשלמה בסך של כ-3 מיליון אירו. כמו כן, בהתאם להסכם ההפעלה תהיה זכאית החברה לדמי שכירות מינימאליים אשר ישקפו תשואה של 8% מעלויות ההקמה או דמי שכירות לפי אחוז מסוים מהמחזור, כגבוה מביניהם.

ביום 22 בפברואר, 2022 רכשה חברה נכדה של החברה, סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ("סלע-איסתא"), 60% ממניות חברת פרויקט ייעודת הפועלת לקידום פרויקט פינוי בינוי בעל כתב אישור ותב"ע מאושרת לשני מתחמים באור יהודה ("חברת הפרויקט"), כאשר בהתאם לתכנון, במתחם אחד יפונו 30 יחידות דיור במקומן תיבנה 216 יחידות דיור ובמתחם השני יפונו 36 יחידות דיור ובמקומן תיבנה 184 יחידות דיור.

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח, 70% מבעלי הזכויות במתחם הראשון ו-22% מבעלי הזכויות במתחם השני חתמו על הסכם פינוי בינוי עם חברת הפרויקט.

יתרת ההחזקות בחברת הפרויקט (40%) מוחזקות על-ידי צדדים שלישיים, ונכון למועד פרסום הדוח מימון פעילות חברת הפרויקט נעשה בהתאם לשיעור החזקותיהם של בעלי המניות בחברת הפרויקט.

ו. ביום 31 במרץ, 2022 מימש מנכ"ל איסתא נכסים את האופציות שברשותו בחברת איסתא נכסים בתמורה לתוספת מימוש כוללת בת כ-11.5 מיליון ש"ח. לאחר המימוש כאמור מחזיק המנכ"ל בכ-9.9% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת איסתא נכסים בע"מ.

ז. ביום 14 באפריל, 2022 התקשרה החברה הנכדה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ ושותף (יחד: "המשכירה"), המחזיקים כל אחד במחצית מזכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-24 דונם המצויים בתימורים בהסכם שכירות עם צד ג' ("השוכר") להשכרת מתקן לוגיסטי אשר יוקם על ידי המשכירה עבור השוכר על המקרקעין בשטח של כ-24 אלף מ"ר וזאת בתמורה לדמי שכירות שנתיים המוערכים בכ-20 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). תקופת השכירות הינה 15 שנים (כאשר לשוכר ישנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים), החל ממועד מסירת המושכר.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה (המשך)

ח. ביום 14 באפריל 2022, התקשרו החברה וחברת הבת איסתא נכסים בע"מ ("איסתא נכסים") בהסכם עקרונות עם גוף מוסדי ("המשקיע המוביל") לשם קידום אפשרות השקעת סך כולל של 180 מיליון ש"ח באסתא נכסים, על ידי קבוצת משקיעים בהובלת המשקיע המוביל, לפי שווי חברה לאסתא נכסים של כ- 1.2 מיליארד ש"ח, לפני הכסף, וזאת בכפוף בין היתר להשלמת בדיקת נאותות, חתימה על הסכם מפורט לשביעות רצונה של קבוצת המשקיעים ואישור האורגנים השונים בכל אחד מהצדדים.

ביום 6 בנובמבר 2022, הוסכם עם המשקיע המוביל להביא את המו"מ עמו לידי סיום מבלי שנחתם הסכם מחייב.

במקביל התקשרה איסתא נכסים במזכר הבנות לא מחייב עם משקיע צפון אמריקני ("המשקיע") לשם קידום אפשרות השקעת סך של בין כ- 50 מיליון ש"ח לכ- 80 מיליון ש"ח על ידי המשקיע באסתא נכסים, לפי שווי חברה לאסתא נכסים של 1.57 מיליארד ש"ח, לפני הכסף בדילול מלא, וזאת בכפוף בין היתר להשלמת בדיקת נאותות לשביעות רצון המשקיע ולהתקשרות בהסכמים מחייבים ("ההסכמים המחייבים" ו-"העסקה"). בהתאם למזכר ההבנות, במסגרת ההסכמים המחייבים יסוכמו הגנות מסוימות על החזקות המשקיע וכן יוקנו למשקיע זכויות וטו ביחס לפעולות מהותיות מסוימות באסתא נכסים, כמקובל בהסכמים מעין אלה. בנוסף, יצוין כי איסתא נכסים מקיימת מגעים עם מספר משקיעים נוספים, שלהם קשרים עסקיים עם החברה, לשם צירופם לעסקה, תוך הבאת סכום ההשקעה הכולל לעד כ- 100 מיליון ש"ח.

יובהר כי אין כל וודאות כי ייחתמו ההסכמים המחייבים ו/או ביחס לתנאי העסקה אשר ייכללו במסגרת ההסכמים המחייבים (לרבות גובה ההשקעה ו/או שוויה של איסתא נכסים ו/או צירוף אחד או יותר מהמשקיעים הנוספים) ו/או להשלמת העסקה, היה וייחתמו ההסכמים המחייבים.

ט. ביום 27 באפריל, 2022 זכתה סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ ("סלע-איסתא") במכרז לרכישת זכויות חכירה ביחס לאחד משני מתחמים למסחר ותעסוקה ברמת גן המורכב ממגרש בשטח של כ- 12,194 מ"ר ("המקרקעין"), כאשר התמורה בגין המקרקעין הינה כ- 120.78 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ועלויות הפיתוח הינן כ- 34.26 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים עליהם שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 100 אלף מ"ר

ביום 25 ביולי, 2022 נטלה סלע איסתא הלוואה בסך של כ-115.7 מיליון ש"ח עבור הקרקע לפרויקט רמת גן מסחר, נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5% לשנה שאינה צמודה.

י. בחודש מאי 2022 הושלמה עסקה לפיה איסתא מרכזים לוגיסטיים בע"מ ("איסתא") ושותף רכשו מאורין ש.מ. בע"מ את מלוא זכויותיה במגרש באזור התעשייה יואב בתמורה לכ- 50.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כך שאסתא הינה בעלת זכויות ב- 63.3% במגרש והשותף בעל זכויות ביתרה, ובכוננת איסתא לפעול לאיתור שוכר למגרש.

יא. ביום 30 במאי, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-19.8 מיליון ש"ח, היום הקובע נקבע ליום 7 ביוני 2022 ויום החלוקה נקבע ליום 17 ביוני 2022.

יב. ביום 30 במאי, 2022 התקשר תאגיד המוחזק בחלקים שווים על ידי חברת הבת איסתא נכסים וסלע בינוי בע"מ ("היזם") בהסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות במגרש בשטח של כ- 4,045 מ"ר ביקנעם עילית לשם הקמת פרויקט תעסוקה ותעשייה עתירת ידע בהיקף כולל של 20 אלף מ"ר ("הבעלים" ו-"המקרקעין"). בתמורה למכירת זכויות הבעלים במקרקעין, יהיו זכאים הבעלים לקבל מהיזם 18% מסך שווי השטחים לבניה במקרקעין.

יג. ביום 8 ביוני, 2022 הודיע מחזיק המיעוט במחצית ממניות חברה כלולה לחברה על מימוש האופציה אשר הוענקה לו ביום 6 באוגוסט 2020, לרכישת החזקות החברה במניות החברה הכלולה לפי שווי נדל"ן כולל של כ-213 מיליון ש"ח.

ביום 1 באוגוסט, 2022 הרכישה השולמה, כאשר החברה רשמה בדוחותיה הכספיים רווח לפני מס בסך של כ-24 מיליון ש"ח בגין העסקה.

כחלק מהעסקה נמכרו נכסי המעונות שהיו בבעלות החברה הכלולה לחברת הבת איסתא נכסים. נכסי המעונות מוצגים במסגרת סעיף רכוש אחר במאזן החברה.

איסתא בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה (המשך)

יד. חברה נכדה יחד עם שותף (יחד: "המשכירה") המחזיקים כל אחד במחצית מזכויות המקרקעין בשטח של כ-31.7 אלף מ"ר המצויים בתימורים ונכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והחלו להתבצע עבודות לפיו, להקמת מבנה לוגיסטי ותעשייתי על המקרקעין, בשטח בנוי כולל של כ-46 אלף מ"ר ("המתקן"). להערכת החברה, סך ההשקעה הצפויה בהקמת המתקן (לרבות עלות רכישת המקרקעין) הינה כ-250 מיליון ש"ח.

ביום 25 באוגוסט, 2022 התקשרה המשכירה עם שוכר בהסכם שכירות מסוג "Triple Net" להשכרת כ-26% משטחו הבנוי של המתקן ("המושכר"), וזאת בתמורה לדמי שכירות בגין תקופת השכירות הראשונה בסך של 52 ש"ח למ"ר לחודש (בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה למדד). תקופת השכירות הינה 15 שנים, החל ממועד מסירת המושכר ("תקופת השכירות הראשונה") (כאשר בכפוף להוראות הסכם השכירות, לשוכר ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות ב-9 שנים ("תקופת האופציה")). תנאי מתלה לכניסת הסכם השכירות לתוקף הינו קבלת היתר בנייה לבניית כל מבנה המושכר, וזאת תוך 6 חודשים מיום חתימת הסכם השכירות.

טו. ביום 28 בספטמבר 2022, זכתה חברה נכדה סלע-איסתא ביחד עם שותף במרכז במסגרת תכנית "דיוור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה ומסחר בחיפה - מבואות דרומיים (להלן: "המתחם"). המתחם מורכב משישה מגרשים בשטח כולל של כ-47,572 מ"ר, עליהם ניתן להקים, כולל הקלת שבס, 974 יח"ד (194 יח"ד בשוק החופשי) וכן מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ-1,800 מ"ר, כאשר התמורה בגין הקרקע (ללא מע"מ) הינה כ-228 מיליון ש"ח ועלויות הפיתוח הינן כ-144 מיליון ש"ח.

טז. בחודש נובמבר 2022 התקשרה חברת הבת איסתא נכסים בע"מ עם צד ג' (להלן: "השותף") בהסכמים לרכישת מחצית מזכויות השותף להקמת מלון ברמה של 5 כוכבים, אשר צפוי להכיל 147 חדרי אירוח, ספא, בריכות ושטחים נוספים כדלקמן: השותף התקשר בהסכם עם קיבוץ איילת השחר ("הקיבוץ"), להקמת המלון כאשר עם השלמת ההקמה ("מועד ההשלמה") אשר צפויה לחול במהלך הרבעון השני לשנת 2023 זכאי השותף לקבל 49% מהזכויות בתאגיד שהנו בעל זכויות החכירה במקרקעין ("תאגיד הקרקע"), ובנוסף השותף הינו בעל הזכות לנהל ולהפעיל את המלון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים ממועד ההשלמה (תמורת דמי שכירות קבועים בגין רכיב הקרקע) מכח הסכם שכירות עם תאגיד הקרקע ("הסכם השכירות"). בחודש נובמבר 2022 התקשרה חברת הבת איסתא נכסים בע"מ ("איסתא") עם השותף בהסכמים לרכישת מחצית מזכויות השותף בתאגיד הקרקע (24.5% מכלל הזכויות בתאגיד הקרקע) בתמורה לסך של 12.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ וכן מחצית מזכויותיו מכח הסכם השכירות בתמורה לסך של 52.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("העסקה"). השלמת העסקה תבוצע בתוך 30 ימי עסקים לאחר מועד ההשלמה וקבלת הסכמות מסוימות מצדדים שלישיים כפי שנקבעו בהסכמים ("המועד הקובע"). ההסכמים ניתנים לסיום ע"י איסתא נכסים ככל שמועד ההשלמה לא יתקיים עד למועדים מוסכמים מסוימים, ובכפוף לתנאיהם.

יז. החברה באמצעות חברת הבת איסתא נכסים בע"מ ("איסתא"), הינה בעלת זכויות במקרקעין עליהם בנויים שלושה מבנים הסמוכים אחד לשני ("בית איסתא" "בית קליפורניה" ומבנה ברח' מנורת המאור 3 בת"א), המהווים חלק ממתחם בת"א המצוי בין הרחובות יגאל אלון במערב, תוצרת הארץ בדרום, נחלת יצחק בצפון ועין הזיתים במזרח ("המתחם"). כמפורט בדוח התקופתי של החברה, איסתא, יחד עם מרבית בעלי הזכויות במתחם, מקדמים שינוי תב"ע לשם הגדלת זכויות הבניה במתחם, על בסיס תכנית המתאר תא/5000.

ביום 23 בנובמבר 2022, החליטה הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו ("הועדה") להפקיד בתנאים תכנית בניין עיר ביחס למתחם ("ההחלטה" ו-"התב"ע"), לפיה ניתן יהיה להקים במתחם שני מגדלים למגורים ומסחר בני 70 קומות כ"א בשטח כולל של כ-75 אלף מ"ר שיכללו 715 יח"ד (מתוכם 535 יח"ד רגילות, 95 יח"ד עבור דיוור בהישג יד במחיר מופחת ו-85 יח"ד עבור דיוור מיוחד להשכרה), וכן מגדל לתעסוקה ומסחר בן 60 קומות בשטח כולל של כ-58 אלף מ"ר.

להערכת החברה חלקה היחסי של איסתא מכלל המתחם הינו כ-22%.

איסתא בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 35 - אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחריה (המשך)

- יח.** חברת סלע איסתא נדל"ן ישראלי בע"מ (להלן - "סלע-איסתא") הגישה בקשה בדצמבר 2021 לרשות המסים לפיה ביקשה לערוך שינוי מבנה לחברה. במסגרת הפניה ביקשה סלע-איסתא להעביר מספר נכסים (מרכזים מסחריים) לחברה חדשה שהוקמה אשר עונה לשם - אופן סלע איסתא בע"מ (להלן - "אופן"). חברת אופן מוחזקת על ידי חברת הבת איסתא נכסים בע"מ בשיעור של 50%. ביום 10 באוגוסט, 2022 התקבלה החלטת מיסוי לפיה שינוי המבנה כאמור, אושר.
- יט.** ביום 27 בנובמבר 2022, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח. היום הקובע נקבע ליום 6 בדצמבר 2022 ויום החלוקה נקבע ליום 27 בדצמבר 2022.
- כא.** לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית, סך של 1,379,312 מניות לגופים מסווגים בתמורה לכ-120 מיליון ש"ח וכן 114,943 מניות לבעל השליטה בתמורה לכ-10 מיליון ש"ח.



חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרק ד' - פרטים נוספים על החברה

תקנה 49 - מצבת התחייבויות של התאגיד

מצבת ההתחייבויות של החברה כפי שפורסמה על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה מהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקנה 10א' - תמצית דוחות על הרווח והפסד לכל אחד מהרבעונים של שנת 2022

לתמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לפי רבעונים ראו סעיף 1.3 לפרק ב' לדוח התקופתי.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות המוחזקות במישרין על ידי החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי

להלן יובאו פרטים בדבר חברות בנות וכלולות פעילות מהותיות (המוחזקות במישרין על ידי החברה) נכון ליום 31.12.2022 :

באלפי ש"ח		מחזיקים אחרים בלמעלה מ- 25% מהון המניות \ מכח ההצבעה \ סמכות למנות דירקטורים*	שיעורי אחזקה			סה"כ ע.נ. של המניות המוחזקות	מספר המניות המוחזקות	סוג מניות	שם חברה	
הלוואות ושטרי הון			בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון					
תנאי מימון	יתרה	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ₪)								
ריבית פריים + 1.2%	559,505	417,077	-	90.1%	90.1%	90.1%	10,000,000 ש"ח	10,000,000	רגילות	איסתא נכסים בע"מ
ריבית יוריבור + 3.4%	219,868									
ריבית 3.3%	57,548									
-	-	417	-	81.75%	81.75%	81.75%	1,100 ש"ח	1,100	רגילות ב'	היסתור אלטיב בע"מ
שטר הון	9,000	3,476	-	100%	100%	100%	10,000 ש"ח	10,000	רגילות	איסתא ישראל בע"מ

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

לעניין שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס*	רווח (הפסד) אחרי מס*	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
איסתא נכסים בע"מ (*)	203,334	171,833	-	1,200	31,592
היסתור אלטיב בע"מ	2,948	1,908	-	-	37
איסתא ישראל בע"מ (*)	51,008	44,729	-	-	457
מבט פלטינום בע"מ	8,077	6,219	-	447	(366)

(*) כולל תוצאות של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן ותוצאות של חברות בנות.
 (**) סכומי דמי הניהול והריבית הינם בגין תקופת הדיווח והתקבלו עד למועד פרסום הדוח.

תקנה 14 - רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח נרשמו למסחר 1,325,968 מניות רגילות במסגרת הצעה פרטית לגופים מוסדיים, וכן 557,974 מניות רגילות של החברה אשר הונפקו כתוצאה מממוש אופציות שהוקצו במסגרת ההצעה הפרטית¹.

¹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 9.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-004441) ומיום 16.1.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-007042) הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו, התגמולים שניתנו: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מביין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר, (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו עם חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושאי משרה בכירה².

ס"ה"כ (ש"ח)	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות*	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון*	היקף משרה	תפקיד	שם
4,039	-	-	-	216	-	-	-	-	1,934	1,888	32.11	מלאה	מנכ"ל הקבוצה	אחישי גל
10,193	-	-	-	-	-	-	-	-	8,893	1,300	-	90% לפחות	מנכ"ל איסתא נכסים	שמעון סיבוני
3,616	-	-	-	-	-	-	-	118	1,803	1,641	-	מלאה	מנכ"ל איסתא ישראל, והיסטור אלטיב	גיל פרץ
2,277	-	-	-	33	-	-	-	-	1,825	420	-	מלאה	סמנכ"ל כספים (עד ליום 31.7.2022)	שלמה גרזי
3,457	-	-	-	19	-	-	-	20	2,160	1259	-	מלאה	מנכ"ל מבט	זאב גרשטיין
2,746	-	-	-	59	-	-	-	640	1,331	716	0.27	מלאה	משנה למנכ"ל ויו"ר פעיל באיסתא נכסים	נבו גל
418	-	-	-	50	-	-	-	-	80	289	0.01	40%	יו"ר הדירקטוריון	טל שיינברום

* נכון למועד המאזן.

² תגמולים ששולמו ושהחברה התחייבה לשלם בגין תקופה זו. לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר שמעון סיבוני, ראו פרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. המענק לו זכאי מר סיבוני בגין השנים 2022 ואילך הינו: (א) 2.5% מסכום הגידול בהון באיסתא נכסים ובחברות הנכסים הנוספות (כהגדרתן בפרק ד' הנ"ל) אם אחוז הגידול בהון באיסתא נכסים ובחברות הנכסים הנוספות בשנה מסוימת היה בין 3% ל- 5%, או (ב) 5% מסכום הגידול בהון החברה ובחברות הנכסים הנוספות (כהגדרתם בפרק ד' הנ"ל) אם אחוז הגידול בהון באיסתא נכסים ובחברות הנכסים הנוספות בשנה מסוימת היה 5% ומעלה. החל מחודש יולי 2022 עודכן התגמול הקבוע לו זכאי מר סיבוני ל- 110 אלף ש"ח לחודש בתוספת מע"מ (צמוד למדד).

לפרטים בדבר תנאי הכהונה והעסקה של מר שלמה גרזי, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה, כאשר שכרו הבסיסי החודשי של מר גרזי עמד על 60 אלף ש"ח והתגמולים בטבלה כוללים מענק בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח (כמחצית בגין שנת 2021) וכן כחלק מתנאי פרישתו (תחת "אחר") - פדיון דמי חופשה, הודעה מוקדמת ומענק הסתגלות בגובה 3 משכורות. לפרטים בדבר הענקת מענק שנתי למר טל שיינברום ראו דוח מיידי על אסיפה מיום 31.10.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-131449) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של מר אחישי גל ומר נבו גל ראו דוח מיידי מתקן על אסיפה מיום 11.8.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-102136), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. לפרטים בדבר תנאי הכהונה והעסקה של מר גיל פרץ עד ליום 30.8.2022, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. החל מיום 1.9.2022 שכרו ותנאי המענקים של מר פרץ עודכנו לשכר חודשי בסך של 62 אלף ש"ח (ברוטו) צמוד למדד, מענק שנתי בגין שנת 2022 בגובה 0.5% מהרווח השנתי המצטבר לפני מס של איסתא ישראל והיסטור (בנטרול רווחים חד פעמיים ולאחר הפחתת הפסדים מצטברים, ככל שהיו וכן לאחר התאמות מסוימות) ("הרווח השנתי"), מענק שנתי בגין השנים 2023-2026 בגובה 4.5% מהרווח השנתי החל מרצפת מינימום של 16 מיליון ש"ח וכן מענק התמדה היה ויועסק ברציפות עד ליום 31.12.2026 בשיעור של 0.5% מהרווח השנתי החל משנת 2023 ועד לשנה בה יחול מועד סיום העסקתו.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה והעסקה של מר זאב גרשטיין, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן דירקטורים אחרים (למעט יו"ר דירקטוריון אשר זכאי לתגמול אחר), זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). התשלום הכולל ששילמה החברה בגין גמול דירקטורים לדירקטורים הנ"ל בשנת 2022 הינו כ- 760 אלפי ש"ח.

המענק לו זכאי מר אחישי גל נגזר מה- "רווח לצורך חישוב הבונוס", קרי: רווח על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה כפי שפורסמו לציבור, לפני מיסים על ההכנסה, כאשר לרווח האמור יבוצעו התאמות כמפורט בטבלה שלהלן, אשר כוללת גם את אופן חישוב "הרווח לצורך חישוב הבונוס" בגין שנת 2021 ו- 2022 (באלפי ש"ח):

שנת 2022	שנת 2021	
296,914	139,472	רווח החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים לפני מיסים
5,181	642	יתוסף לרווח הסכום שנוכה ממנו בגין המענק השנתי המגיע ל-4 המנהלים הבכירים בקבוצת איסתא (מנכ"ל קבוצת איסתא, מנכ"ל איסתא ישראל, מנכ"ל היסתור וסמנכ"ל הכספים של החברה)
(173,320)	(109,499)	יתוסף לרווח או ינוכה ממנו הסכום שנכלל ברווח לפני מס בגין רווחים או הפסדים, בהתאמה, שמקורם בשערוך של נדל"ן ("פרשי שערוך")
(42,633)	(13,711)	יתוסף לרווח או ינוכה ממנו, לפי העניין, חלק החברה בהפרשי שערוך של חברות אשר התוצאות שלהן נכללות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, על בסיס שיטת השווי המאזני
17,846	11,277	יתוסף לרווח או ינוכה ממנו חלק החברה בהוצאות או הכנסות מיסים, בהתאמה של חברות אשר התוצאות שלהן לאחר מס נכללות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, על בסיס שיטת השווי המאזני
-	(3,520)	יקוזז הפסד שטרם קוזז ³
103,988	24,661	הרווח לצורך חישוב הבונוס

תקנה 21א - בעל שליטה

נכון למועד פרסום הדוח, בעל השליטה בחברה הינו מר אחישי גל.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדין בתוקף במועד הדוח:

(א) התקשרות עם מנכ"ל החברה: לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר אחישי גל, ראו פירוט תחת ס"ק (1) לתקנה 21 לעיל.

(ב) הסדר תיחום פעילות עם מר אחישי גל: ביום 2.2.2017 אישר דירקטוריון החברה, בעקבות אישור ועדת הביקורת, התחייבות שנתן מר אחישי גל, בקשר עם תיחום פעילותו, אשר באה להבהיר את הסדר תיחום הפעילות הקיים כדלקמן: (א) מר גל לא ירכוש/או יהיה שותף בכל דרך שהיא בנכסים בתחום המלונאות ו/או המעונות לסטודנטים, אלא אם כן יקבל אישור דירקטוריון החברה לכך מראש (הדירקטוריון יידרש לתת את החלטתו בעניין זה תוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרשים לצורך קבלת החלטה בעניין), (ב) מר גל יהיה מנוע מלהיכנס לעסקת רכישה ו/או שותפות בעסק בתחום התיירות, ו- (ג) מר גל יהיה מנוע מלהיכנס לכל עסק ו/או תחום פעילות נוספים בהם פעילה החברה שאינו נוגע לנדל"ן, כגון ציוד למטיילים וסיוע ברכישת פוליסות ביטוח נסיעות. הסדר זה יהיה בתוקף כל עוד מר גל ייחשב לבעל השליטה בחברה וניתן יהיה לשינוי בכפוף לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. למיטב ידיעת החברה, מר גל הינו הבעלים של נכסים שונים, בין היתר, נכסי נדל"ן מניב, ואין לו עסקים נוספים בתחום פעילותה של החברה.

(ג) ביטוח: לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (לרבות נושאי משרה הנמנים עם בעלי השליטה בחברה או קרוביו) ראו דוח מיידי על עסקה עם בעל שליטה או עם דירקטור שאינה טעונה אישור אסיפה כללית מיום 3.1.2023 (מס' אסמכתא 001866-01-2023) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ד) התקשרות עם המשנה למנכ"ל ויו"ר פעיל באסתא נכסים: לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר נבו גל, ראו פירוט תחת תקנה 21 לעיל.

(ה) כתבי שיפוי: ביום 29.3.2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון כתבי השיפוי הקיימים והענקתם לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה אשר אינם נמנים עם בעלי השליטה או קרוביהם, כפי שיכנהו בה מעת לעת וכן הענקת כתבי שיפוי מעודכנים לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, לתקופה של שלוש

³ במקרה שתוצאת חישוב הרווח לצורך חישוב הבונוס בשנה מסוימת תהיה מספר שלילי, (הפסד), לא יהא זכאי מר גל למענק שנתי בגין אותה שנה, ובמקרה כאמור יקוזז הפסד זה מהרווח השנתי לצורך חישוב הבונוס של השנים הבאות לעניין חישוב המענק השנתי עד לקיזוזו המלא של הפסד.

שנים החל מיום 19.3.2021. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 21.2.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-021316), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ז) גמול לדירקטור בחברה בת: ביום 29.11.2021 אישר דירקטוריון החברה למנות את מר עומר גל (בנו של בעל השליטה בחברה) כדירקטור בחברת הבת איסתא ישראל בע"מ, וכן, בהמשך לאישור ועדת התגמול, אישר הענקת גמול לעומר בגין כהונתו כדירקטור באסתא ישראל בע"מ, בגובה הסכום הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם לדרגת החברה, כפי שתהיה מעת לעת, למשך תקופה של 3 שנים.

(ז) הצעה פרטית: ביום 1.3.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה הצעה פרטית של 114,943 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה למר אחישי גל, במחיר מזומן של 87 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי על אסיפה מיום 23.1.2023, מס' אסמכתא 2023-01-010467) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה אשר פורסם על ידי החברה ביום 4.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-002643) ונכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א - הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדוח

לפרטים בדבר הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה ראו באור 21 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי על מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של החברה מיום 8.3.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-025074) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א - מען רשום

כתובת: מנורת המאור 8, תל אביב 6744835
טלפון: 03-7777300
פקס: 03-7777301
כתובת הדואר האלקטרוני: leeat@issta.co.il

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

שם, מס' ת.ז., תאריך לידה ונתינות	מען להצאת כתבי-ידין	חברות בוועדות דירקטוריות, דירקטור בלתי תלוי/דח"צ	עובד החברה/בת/קשורה/בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו ותעסוקתו ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד בו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם, ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	קרוב של בעל עניין בחברה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
טל שיינברום 036858413 7.3.1985 ישראלית	בן ציון 16 תל אביב	-	לא	2020 29.11.2021 כיו"ר	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטור</u> : מנכ"ל אלחון אחזקות בע"מ - החברה הכלכלית של התאחדות הסטודנטים, מנכ"ל התאחדות הסטודנטים והסטודנטיות בישראל, ראש מערך קשרי אגודות התאחדות הסטודנטים והסטודנטיות בישראל, מנהל רכש ולוגיסטיקה עיריית רמת גן - תאגיד עירוני על"ה. דירקטור בחברות אקדמי טרוול והיסטור אלטיב איסתא נכסים עולמי, איסתא נכסים <u>השכלה</u> : בוגר במדע המדינה ומזרח תיכון ומוסמך מנהל ומדיניות ציבורית מאוני' בן גוריון.	לא	כשירות מקצועית
אביטל שטיין 056794944 14.4.1961 ישראלית	התמר 63, כפר בן נון	דירקטורית חיצונית חברת ועדת ביקורת, ועדת תגמול ועדת מאזן	לא	2014	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטורית</u> : מנכ"לית ב. אין קונסלטינג, מנכ"לית המועצה להשכלה גבוהה והועדה לתכנון ותקצוב, (מל"ג / ות"ת), מנכ"לית ומשנה לנשיא הטכניון - מכון טכנולוגי לישראל. דירקטורית במנורה מבטחים החזקות בע"מ, מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, דח"צית במידרוג בע"מ. <u>השכלה</u> : Ph.D בהוראת המדעים מאוניברסיטת תל אביב, MBA למנהלים בכירים עם התמחות במימון בנקאות שוק ההון והנדסה פיננסית מהאוני' העברית, M.Sc במתמטיקה שימושית ו-B.Sc במתמטיקה וחקר ביצועים מאוני' ת"א.	לא	כן
ערן זמורה 52028602 3.8.1953 ישראלית	איתן 15, מושב ניר צבי 72905	-	לא	2005	<u>השכלה</u> : בוגר מדעי המדינה וסטטיסטיקה, מוסמך מנהל עסקים מאוני' ת"א.	לא	כן
אהוד וובינשטיין 51716165 17.4.1953 ישראלית	יעקב וייס 4, רמת אביב ג', תל אביב	ועדת תגמול	לא	2007	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטור</u> : יו"ר החברות: פלורס סוכנויות ביטוח בע"מ, אחוד רשת סוכנויות ביטוח בע"מ, מוניציפלית סוכנות לביטוח בע"מ, אחוד דוד ברמן סוכנות לביטוח בע"מ, פרולין אקסקלוסיב בע"מ, אלי ארליך שירותי ביטוח בע"מ, אחוד פלורס יהלומים בע"מ, מקפת שירותים פיננסים בע"מ, אמיר אלוני סוכנות לביטוח בע"מ, אורלן סוכנות לביטוח בע"מ ומגדל שירותי ניהול בע"מ. מנכ"ל רקע אבות בע"מ ורקע סביון בע"מ. משמש כדירקטור במבטח סימון סוכנויות ביטוח בע"מ, בי דיוק סוכנות לביטוח בע"מ, שחם סוכנות לביטוח בע"מ, חמישים פלוס בע"מ, אינפומד אתרי רפואה בע"מ, קלאב 50 סוכנות לביטוח בע"מ, שגיא יוגב סוכנות לביטוח בע"מ, חברת בי וול פתרונות לאיכות חיים בע"מ, היסטור אלטיב, בית הזהב, וואלה טורס ופסגת הארמון בע"מ. <u>השכלה</u> : בוגר המכללה לפיננסים וביטוח - לימודי תעודה.	לא	כשירות מקצועית
אבי שומר 53931234 21.2.1956 ישראלית	רומנו 13, תל אביב	דירקטור בלתי תלוי	לא	2019	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטור</u> : מנכ"ל צומת ספרים 2002, שותפות מוגבלת <u>השכלה</u> : לימודים ללא תואר של יחסים בינלאומיים ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית.	לא	כשירות מקצועית
מיכל לשם 02862721 30.7.1970 ישראלית	הלוטוס 30, רמת אפעל, רמת גן	דירקטורית חיצונית, חברת ועדת ביקורת, ועדת מאזן וועדת תגמול	לא	2021	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטור</u> : מבקרת ראשית בקבוצת הפניקס, סמנכ"לית כספים ראשית בפז חברת נפט בע"מ, מבקרת ראשית בקבוצת מגדל. דח"צית בחברת הביטוח WeSure, דירקטורית בחברות בנות בקבוצת פז, דח"צית במטריקס אי.טי. בע"מ <u>השכלה</u> : תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות ובמימון, המכללה למנהל.	לא	כן
יצחק לקס 059757708 21.7.1965 ישראלית	המכבים 75א', שוהם	-	לא	2022	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטור</u> : שותף במשרד עו"ד דורון, טיקוצקי, קנטור, נס ואח', שותף מייסד ב"אישון - ייעוץ ניהול ואחזקות בע"מ, שותף מייסד חברת לאבה בע"מ, יו"ר עמידר. מכהן כדירקטור בכפר המכביה, מכבי שירותי בריאות ובמסע. <u>השכלה</u> : בוגר תואר ראשון במשפטים (LL.B) מאוניברסיטת בר אילן, חבר בלשכת עורכי הדין החל משנת 1993, בוגר תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת בר אילן, בעל דוקטורט בכלכלה (PH.D) מ-International University Of Business & Law	לא	כן
אריה סוסלי 015198070 30.8.1972 ישראלית	ברוך אגדתי 9, תל אביב	-	לא	2022	<u>תעסוקה וכהונה כדירקטור</u> : מייסד ומנכ"ל RVS by Ralco Group, מנהל אזורי בכיר במשרד ראש הממשלה, מנהל סניף באירופה מטעם משרד ראש הממשלה. <u>השכלה</u> : בוגר תואר ראשון בפסיכולוגיה וקרימינולוגיה מאוניברסיטת בר אילן, בוגר תואר שני במנהל עסקים (MBA) מאוניברסיטת נורת'ווסטרן.	לא	כשירות מקצועית

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה

שם	מספר זיהוי	שנת לידה	שנת כהונה	תחילת	תפקיד בחברה, חברה בת או חברה קשורה או בעל עניין בחברה	האם בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
אחישי גל	052367208	1954	1988 - סמנכ"ל 1995 - מנכ"ל 1995 - דירקטור	1988 - סמנכ"ל 1995 - מנכ"ל 1995 - דירקטור	מנכ"ל החברה, דירקטור בחברות הבאות: איסתא מימון ואחזקות, יו"ר איסתא ישראל, יו"ר מבט פלטינום, איסתא מלונות עולמי, איסתא נכסים, ממסי תיירות	כן, בעל שליטה	מהנדס תעשייה וניהול-טכניון, תואר שני במנהל עסקים אוניברסיטת בר אילן. מנכ"ל החברה.
ניר בן דוד	021596192	1985	2022	2022	סמנכ"ל כספים	לא	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. סמנכ"ל כספים בחברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ.
שמעון סיבוני	034422675	1977	2009	2009	מנכ"ל חברות הנדל"ן בקבוצה, יו"ר מלון ספא קריית ענבים, יו"ר במלון ברנר, יו"ר בחברת בית חלקיה, יו"ר באוהנה גרופ, דירקטור באסתא מימון, יו"ר ש. אלה, יו"ר סלע איסתא, יו"ר איסתא מרכזים לוגיסטיים, דירקטור בחברת פתאל איסתא אחזקות	לא	תואר ראשון בכלכלה ולוגיסטיקה, מאוניברסיטת בר אילן. תואר ראשון במשפטים, מכללת שערי משפט. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן. עו"ד עצמאי ועוסק ביזמות עסקית בתחום הנדל"ן. בעלים ודירקטור בחברות: מתחם השלושה בע"מ, בגד נכסים בע"מ, האש אחזקות בע"מ ו.ש.א.ח.א. אחזקות בע"מ.
זאב גרשטיין	056589716	1960	2006	2006	מנכ"ל ודירקטור במבט פלטינום	לא	השכלה תיכונית.
ג'יל פרץ	011451630	1966	2009	2009	מנכ"ל חברת הבת היסתור אלטיב בע"מ ומנכ"ל איסתא ישראל בע"מ	לא	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה אוניברסיטת בר אילן. עובד מדינה (משרד ראש הממשלה).
נבו גל	021607957	1985	2017	2017	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ויו"ר איסתא מלונות בע"מ, יו"ר איסתא נכסים, יו"ר איסתא מלונות עולמי, דירקטור באסתא ישראל, וואלה טורס, ממסי תיירות, היסתור אלטיב, אורטל תיירות ונופש, איסתא ספורט, סטארנקסט, נופש כשר	כן	בוגר תואר ראשון (בהצטיינות) בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב. סמנכ"ל בחברת איילון אחזקות. מנהל ושותף מייסד ב"אופק עד פיננסים" ו"אופק דן". מנהל יחידת התכנון האסטרטגי בקבוצת הביטוח מגדל. דירקטור בחברות איסתא מלונות, איסתא מלונות עולמי ובאיסתא ישראל.
ליאת גלים מנדס	024601841	1969	2019	2019	חשבת החברה	לא	B.A במנהל עסקים וחשבונאות במכללה למנהל. בוגרת תואר שני לרואי חשבון אוניברסיטת בר אילן, M.B.A במנהל עסקים במכללה למנהל. חשבת ראשית קבוצת קשרי תעופה בע"מ.
דרור חיימוביץ	054144126	1957	2011	2011	מבקר הפנים של החברה	לא	הנדסת תעשייה וניהול-הטכניון, תואר שני ניהול תעשייתי מהטכניון. שותף ומנהל מחלקת ביקורת פנים, ניהול סיכונים וטכנולוגיות מידע במשרד רו"ח ברזילי ושות'. שותף בחיימוביץ - שחורי בע"מ משרד לביקורת פנימית ויעוץ IT, מבקר פנימי בחברת רפא"ל.

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

רואה החשבון של החברה הינם בריטמן אלמגור זוהר ושות', ממרכז עזריאלי 1, תל-אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

לשינויים בתקנון החברה במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח ראו דיווח מיידי מיום 19.12.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-152380) ודיווח מיידי מיום 14.2.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-017256) אשר הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסומו לא התקבלו המלצות הדירקטוריון אשר הובאו בפני האסיפה הכללית והחלטותיה אשר אינן דורשות אישור האסיפה הכללית בנושאים המפורטים בתקנה 29 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת במהלך תקופת הדוח

לפרטים בדבר החלטות שאושרו במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ראו את הדיווחים המידיים הבאים בדבר תוצאות אסיפה כללית אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה:

מועד פרסום דוח בדבר תוצאות אסיפה כללית מיוחדת ומס' האסמכתא של הדוח, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה	מועד האסיפה
3.1.2022 - (2022-01-001447)	3.1.2022
3.3.2022 (דוח משלים) - (2022-01-026020)	2.3.2022
11.4.2022 - (2022-01-046582)	11.4.2022
25.8.2022 - (2022-01-108619)	25.8.2022
6.12.2022 - (2022-01-147925)	6.12.2022
14.2.2023 - (2023-01-017235)	14.2.2023
1.3.2023 - (2023-01-022845)	1.3.2023

תקנה 29א - החלטות החברה

החברה לא קיבלה החלטות באחד מהנושאים המפורטים בתקנה 29 לתקנות הדוחות למעט כמפורט בס"ק (ג) ו- (ה) תחת תקנה 22 לעיל.

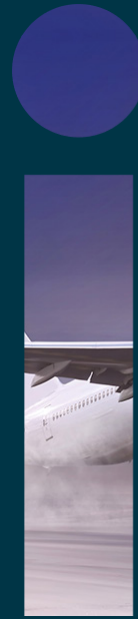
תאריך: 27 במרץ, 2023

אחישי גל

מנכ"ל

טל שיינברום

יו"ר הדירקטוריון



חלק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

פרק ה' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

כללי

הנהלת איסתא בע"מ ("התאגיד"), בפיקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

- אחישי גל, מנכ"ל;
- ניר בן דוד, סמנכ"ל כספים;
- גייל פרץ, מנכ"ל היסטור אלטיב בע"מ ומנכ"ל איסתא ישראל בע"מ.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: יישום של העקרונות המנחים שפרסמה הרשות לניירות ערך בנובמבר 2010 בקשר ליישום הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי על ידי הדירקטוריון להנהלה, תוך התייחסות לרכיבי הבקרה הבאים: בקרה ברמת הארגון, בקרות כלליות על מערכות המידע, בקרות על תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022, היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אחישי גל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של איסתא בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("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, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, ניר בן דוד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של איסתא בע"מ ("התאגיד") לשנת 2022 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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