



קבוצת איסתא

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2024



קבוצת איסתא

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2024

חלק א' | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

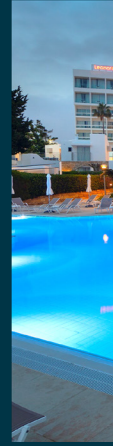
חלק ב' | דוחות תמציתיים מאוחדים ומידע כספי נפרד

ליום 30 בספטמבר 2024

חלק ג' | דוח רבעון שלישי לשנת 2024

בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל הגילוי



חלק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני התאגיד

חלק א'

איסתא בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת, להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ותוצאות פעולותיה במאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופה שנסתיימה באותו מועד.

דוח הדירקטוריון כולל סקירה, במתכונת מצומצמת, של העניינים בהם הוא עוסק ונערך בהתחשב בכך שבפני קורא הדוח מצוי גם דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 המהווה חלק מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר פורסם במגנא ביום 31.3.2024 (מס' אסמכתא 029563-01-2024) ("הדוח התקופתי לשנת 2023").

1 הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 תיאור תמציתי של עסקי הקבוצה

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 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), בהשכרה של נדל"ן מניב וכן בייזום, פיתוח והקמה של מקרקעין לצרכי השכרה בתחומי התעשייה ולוגיסטיקה, מלונאות (בארץ ובחו"ל) משרדים ומרכזי מסחר שכונתיים. החברה מעריכה כי מתקיימת סינרגיה בין חלק ממרכיבי שני תחומי הפעילות כאשר החברה פועלת להגדלה של סינרגיה זו.

1.2 אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

1.2.1 מגזר התיירות

החברה ממשיכה ביישום האסטרטגיה לשיפור הערך המוסף ללקוחות הקצה והגדלת הרווחיות בתחום התיירות באמצעות שיפור המערך הדיגיטלי, השקעות טכנולוגיות לשמירה על מבנה תפעולי יעיל, הרחבת היקף הפעילות הסיטונאית והמשך יצירת בידול ויתרון תחרותי באמצעות התמחות בכל אחד מהסגמנטים השונים; תיירות הנופש, תיירות העסקית, תיירות קבוצות, תיירות נכנסת, תיירות תוכן ועוד.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 המשיכה מגמת הביקושים בענף התיירות אשר היוותה המשך ישיר למגמת ההתאוששות אותה חוותה החברה במהלך שנת 2022 עם היציאה ממשבר הקורונה. ביום 7 לאוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר הובילה לשורה של השלכות והגבלות שגרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית, דבר אשר השפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום התיירות ברבעון הרביעי לשנת 2023. המלחמה גרמה להשפעה מהותית על ענף התיירות בישראל כאשר עם פתיחת הלחימה החלו חברות תעופה זרות רבות לצמצם (עד לביטול מוחלט) את פעילותן בישראל דבר שהביא לקיטון משמעותי בהיקף פעילות התיירות בישראל (בעיקר בתחומי תיירות הפנים, יוצאת ונכנסת). כמו כן, הסנטימנט השלילי ואווירת אי הוודאות, יחד עם גיוס מילואים בהיקף משמעותי מקטינים באופן טבעי את הביקוש לתיירות בישראל. עם פתיחת הלחימה, הקבוצה נקטה באופן מיידי בפעולות לצמצום עלויות התפעול שלה בתחום התיירות בעיקר בנושא כח האדם (אשר מהווה את עיקר עלויות התפעול שלה), זאת באמצעות ניצול ימי חופשה של עובדים והוצאת עובדים לחל"ת, תוך התחשבות בין היתר בהיקפי הפעילות והרציפות התפעולית הנדרשת.

יצוין כי בניגוד לתקופת הקורונה בה הייתה פעילות התיירות מושבתת לחלוטין עקב הסגרים וההגבלות שהוטלו בארץ ובעולם, הפעילות בתחום התיירות ממשיכה לפעול בהיקפים שונים בהתאם לתחומי הפעילות בהן עוסקת הקבוצה. הקבוצה פועלת בתחום התיירות במגוון תחומי פעילות (תיירות יוצאת, נכנסת, אירועים והפקות, תוכן ועוד), באופן המביא להקטנת תלותה של הקבוצה בזרם הכנסות מתחום פעילות ספציפי בזמני משבר כגון המצב המלחמתי הנוכחי.

החל מחודש ינואר 2024, מזהה החברה התאוששות משמעותית בתחום התיירות היוצאת (תיירות פנאי), כאשר היקף המכירות (בנטרול השפעת שערי חליפין) בחודשים ינואר-נובמבר 2024 היה נמוך בשיעור של כ-9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (זאת לעומת ירידה של 80% במהלך חודשי הלחימה הראשונים בשנת 2023 וכ-30% ברבעון הראשון לשנת 2024). בניתוח כלל פעילות תחום התיירות בקבוצה בתקופה הנ"ל, היקף המכירות נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בשלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2024 רשם מגזר התיירות רווח מדווח של כ-71 מיליון ש"ח זאת ביחס לרווח של כ-40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (חלק התאגיד כ-54 מיליון ש"ח וכ-31 מיליון ש"ח בהתאמה).

בהתייחס לרבעון השלישי לשנת 2024, רשם מגזר התיירות רווח מדווח של כ-31 מיליון ש"ח זאת ביחס לרווח של כ-18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (חלק התאגיד כ-26 מיליון ש"ח וכ-16 מיליון ש"ח בהתאמה).

תוצאות המגזר בתקופת הדוח הינן פועל יוצא של יישום האסטרטגיה לשיפור והגדלת הרווח במגזר התיירות, המשך הפיתוח העסקי והמשך פיתוח ומיקוד מוצרי הנישה של החברה (פעילות הספורט, התיירות העסקית, ההפקות והכנסים ועוד).

1.2.2 מגזר הנדל"ן

החברה ממשיכה ביישום תוכניתה האסטרטגית לחיזוק התשתית העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות בתחום, להמשך השבחה של הקרקעות בשלב הייזום, וכן המשך צמיחה וגיוון מקורות ההכנסה לטובת יצירת תזרים מזומנים יציב תוך ניהול סיכונים שמרני בהתאם לשינויים המקרו כלכליים.

כמו כן במסגרת בחינת החברה לאפשרויות של גיוס הון בחברת איסתא נכסים, במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה יחד עם חברת הבת איסתא נכסים ומנכ"ל איסתא נכסים, עם לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") בהסכם השקעה, לפיו לאומי פרטנרס השקיעה סך של כ-65 מיליון ₪ באיסתא נכסים לפי שווי חברה לאיסתא נכסים של 1.236 מיליארד ש"ח, לפני הכסף בתמורה להקצאת מניות בשיעור של 4.99% וכן העמידה הלוואת בעלים בסך של כ-50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו להלן סעיף 2 לחלק ב'. יצוין כי הקבוצה ממשיכה לבחון פעולות אפשריות לצורך הערכות והתאמה לנתוני השוק הנוכחיים, בין היתר, באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים ומימוש נכסים מסוימים, לצד בחינת אפשרויות לניצול הזדמנויות עסקיות בתחום, ובהקשר זה הוחלט לפעול לקידום מכירת המרכזים המסחריים השכונתיים המוקמים ע"י החברה הנכדה "אופן סלע איסתא".

בתחום היזמות למגורים, בו פועלת החברה הבת איסתא נכסים בעיקר באמצעות אחזקתה בחברות סלע-איסתא ואוחנה גרופ, ממשיכה החברה בקידום ותכנון הפרויקטים השונים אשר כוללים הקמה של כ-2,900 יחידות דיור אשר מתוכנן כ-2,500 מיועדים לשיווק במסגרת תכניות ממשלתיות (מהן כ-800 בשוק החופשי) וכ-330 יחידות דיור במסגרת התחדשות עירונית. החברה צופה כי כלל הפרויקטים יחלו בהקמה במהלך השנים 2024-2025. במהלך תקופת הדוח ממשיכה החברה בביצוע בפרויקט ארנונה ירושלים (293 יח"ד, מתוכם 59 יח"ד לשיווק בשוק החופשי) כאשר למועד פרסום הדוח, שיעור המכירות בשוק החופשי מסתכם לכ-90%. בפרויקט קטמון ירושלים, התקבל אישור ועדה להיתר בתנאים ולמועד פרסום הדוח הפרויקט בשלב חפירה ודיפון.

כמו כן, בחודש נובמבר 2024 התקשרה החברה סלע-איסתא בהסכם פינני בינוי ברחוב דגניה חיפה להקמת כ- 384 יחידות דיור (מתוכן כ-288 לשיווק בשוק החופשי). למועד פרסום הדוח חתמו על ההסכם כ-70% מבעלי הזכויות במקרקעין (מעל סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט). בתחום הלוגיסטיקה, הקמת הפרויקטים "באר טוביה" ו- "בית חלקיה מלאכה" צפויה להסתיים בחודשים הקרובים כאשר ה- NOI הצפוי המייצג בגין פרויקטים אלו הינו כ- 6 מיליון ש"ח (חלק התאגיד). בפרויקט תימורים (מגרש ו') התקבל היתר מלא ונחתם הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי כאשר ביחס לפרויקטים תימורים מגרשים א' ו-ב' ו-יואב מגרשים 600 ו-602 פועלת איסתא נכסים להתקשרות בהסכמי ליווי.

יצוין כי ככלל, פעילות הנדל"ן של הקבוצה (הן בהיבט היזמי למגורים והן בהיבט המניב) לא הושפעה לרעה באופן מהותי כתוצאה ממצב הלחימה. לפרטים נוספים ראו ביאור 1.3 לדוח הכספי השנתי של החברה בדבר השלכות מלחמת חרבות ברזל.

ה- NOI ו- FFO (חלק התאגיד) לרבעון השלישי הסתכמו בכ- 26 מיליון ש"ח ו- 18 מיליון ש"ח, בהתאמה, זאת לעומת כ- 24 מיליון ש"ח ו- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כאשר בסה"כ לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2024 ה- NOI ו- FFO (חלק התאגיד) הסתכמו בכ- 64 מיליון ש"ח ו- 40 מיליון ש"ח, בהתאמה, זאת לעומת כ- 55 מיליון ש"ח ו- 35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד¹.

יובהר כי המידע הנ"ל, לרבות הערכות החברה לגבי מועד השלמת הקמת הפרויקטים "באר טוביה" ו- "בית חלקיה מלאכה", ה- NOI הצפוי המייצג בגין פרויקטים אלו, ותחילת הקמת כלל הפרויקטים (כ- 2,900 יח"ד) במהלך השנים 2024-2025 מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס בין היתר על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה וניסיונה, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר נמסר בתנאים חריגים של אי-ודאות, ולפיכך יכול שלא יתממש או יתממש באופן שונה, לרבות כתוצאה מהתפתחויות במלחמה/מצב החירום הביטחוני במדינה ו/או התפתחויות נלוות אחרות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

1.2.3 שינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה החל מהרבעון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים - כמו הלחימה באוקראינה, ומקומיים - כמו נפילת הממשלה וכניסה למערכת בחירות חמישית תוך שלוש שנים. שינויים אלה הביאו לעליית מחירי האנרגיה וההובלה בעולם, ובהמשך לעליות מחירים משמעותיות בכל התחומים, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית.

במהלך שנת 2023 חלה האטה באינפלציה שהתרחשה על רקע העלאת הריבית במשק (שהתחילה באפריל 2022 ונמשכה גם לאורך שנת 2023), אך גם לאור אירועים נוספים כגון ייסוף השקל בחודש נובמבר ומלחמת חרבות ברזל אשר גרמה ככל הנראה להאטה בביקוש ובקצב עליית המחירים (בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בכ- 3% ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ב- 3.4%).

במטרה לרסן את שיעור 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 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. מאז ועד למועד פרסום הדוח הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על 4.5%.

בהתייחס לחלק התאגיד האפקטיבי, לחברה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר ליום המאזן הסתכמו לסך של כ- 445 מיליון ש"ח ולפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל. עם זאת, מתוך הלוואות האמורות, סך של כ- 303 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 מסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ- 498 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים בגין הלוואות צמודות מדד אשר העניקה לשותפים וחברות מוחזקות (כהלוואות עודפות) בהיקף של כ- 25 מיליון

¹ FFO לפי גישת ההנהלה, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 2(ב)(א)(3) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

ש"ח. בהתאם לאומדני החברה ולאור האמור לעיל, מנגנונים אלו (הכנסות צמודות והלוואות לאחריים) מצמצמים באופן משמעותי את ההשפעה של החשיפה למדד על תוצאות החברה.

כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הקבוצה חשופה להשפעה על תוצאות הפעילות בגין הלוואות בריבית משתנה (פריים) בסך של כ- 965 מיליון ש"ח, נטו, הנובעות מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,260 מיליון ש"ח ומנגד הלוואות שנתנה החברה לשותפים וחברות מוחזקות (חלק השותף) בהיקף של כ- 295 מיליון ש"ח. הלוואות אלו ניטלו בעיקרן כנגד קרקעות ביזום ופיתוח בעיקר בתחום הנדל"ן למגורים והלוגיסטיקה אשר היקפן (חלק התאגיד האפקטיבי) מסתכם לסך של כ- 1,022 מיליון ש"ח וכ- 640 מיליון ש"ח, בהתאמה. 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.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר גובשה באוקטובר 2024: (א) התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 0.5% בשנת 2024 ושל 3.8% בשנת 2025, (ב) שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2025) צפוי להיות 3.2%, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.8% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8%, ו- (ג) ברבעון השלישי של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.5%. התחזית גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תמשיך להיות משמעותית אל תוך שנת 2025.

ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בשל איחור במסירת הדירות. העלייה השנתית במדד תשומות הבניה לשנת 2023 עמדה על 2% וזאת לעומת עלייה של 4.8% בשנת 2022. השינוי המצטבר במדד תשומות הבניה מתחילת שנת 2024 עומד על 1.7%.

העלייה במדד התשומות, וכן העלייה בשיעורי הריבית ומדד המחירים לצרכן גורמים לייקור רכיב המימון, ועלולים להביא לשחיקת רווחיות הייזום לבניה למגורים ולהגדלת הסיכון.

הערכת הנהלת החברה הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, 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.

1.2.4 ביום 28.8.2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 36 מיליון ש"ח, אשר תבוצע על ידי החברה ו/או חברת הבת איסתא ליינס מימון ואחזקות בע"מ, במהלך תקופה של שנה ממועד החלטת דירקטוריון החברה, מעת לעת, במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק ("תכנית הרכישה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.8.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-095335) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. נכון למועד פרסום הדוח, תכנית הרכישה בוצעה בהיקף של 46.75%.

1.2.5 לעדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2023 ראו חלק ב' לדוח תקופתי זה.

1.2.6 לפרטים בדבר אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2024.

להלן הסברי הדירקטוריון בדבר מצבה הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2024:

כללי

הערות והסברים	31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	ליום 30 בספטמבר		
		2023 (אלפי ש"ח)	2024 (אלפי ש"ח)	
	3,508,620	3,464,883	3,758,623	סך המאזן המאוחד
הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה ביתרת הלקוחות וההכנסות לקבל זאת לאור הירידה בהיקף הפעילות בתחום התיירות בעקבות השפעת מלחמת חרבות ברזל. ביחס ליום 31 בדצמבר 2023 השינוי ביתרת הלקוחות הינו לאור העונתיות וההתאוששות בתחום מאז פרוץ הלחימה.	306,848	385,070	344,562	נכסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר ממתן הלוואות לחברות כלולות, השקעות והתאמות שווי בנדל"ן להשקעה וגידול בתוצאות חברות כלולות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני.	3,201,772	3,079,813	3,414,061	נכסים לא שוטפים
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול באשראי בזמן קצר מתאגידים בנקאיים (אשר עיקרם מיון לחלויות שוטפות מאשראי לזמן ארוך), והגידול לעומת דצמבר 2023 נובע בעיקר מגידול ביתרת הספקים ונותני שירותים זאת לאור העונתיות יחד עם התאוששות פעילות התיירות בתקופת הדוח.	915,674	936,180	1,030,238	התחייבויות שוטפות
השינוי לעומת תקופת השוואה נובע בעיקר מגידול של כ-50 מיליון ש"ח באגרות החוב של החברה (סדרה א') כתוצאה מהרחבת סדרה ומנגד קיטון בהלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.	1,080,313	1,070,515	1,095,955	התחייבויות לא שוטפות
הגידול בהון החוזר השלילי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול באשראי לזמן קצר כתוצאה ממיון חלויות שוטפות.	(608,826)	(551,110)	(685,676)	הון חוזר
	1,512,633	1,458,118	1,632,430	הון עצמי

1.4 ניתוח תוצאות הפעילות המאוחדת (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023 (אלפי ש"ח)	2024 (אלפי ש"ח)	2023 (אלפי ש"ח)	2024 (אלפי ש"ח)	
229,414	103,467	110,941	217,027	169,420	הכנסות ממכירות ושירותים מתיירות
113,776	37,786	33,959	98,723	87,364	הכנסות מעמלות מתיירות
62,960	16,381	17,089	46,234	51,241	הכנסות מדמי שכירות ואחרים
406,150	157,634	161,989	361,984	308,025	סך הכנסות
225,896	96,781	98,506	201,720	153,935	עלות המכירות והשירותים
180,254	60,853	63,483	160,264	154,090	רווח גולמי
108,434	36,708	28,332	94,233	65,299	הוצאות מכירה ושיווק
62,797	19,577	21,003	48,136	48,020	הוצאות הנהלה וכלליות
45,017	(10,671)	5,000	(3,070)	3,917	התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6,121	493	666	5,599	3,101	הכנסות אחרות, נטו
60,161	(5,610)	19,814	20,424	47,789	רווח (הפסד) מפעולות

² להצגה טבלאית של נתוני מצבה הכספי של החברה ליום 30 בספטמבר 2024, לרבות עם מספרי השוואה לימים 30 בספטמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2023, ראו עמ' 3 ו-4 לדוח הכספי המצורף.

117,233	36,322	27,475	89,841	85,743	הכנסות מימון
(76,878)	(20,266)	(24,440)	(60,304)	(67,266)	הוצאות מימון
40,355	16,056	3,035	29,537	18,477	הכנסות מימון, נטו
67,814	37,285	24,337	49,623	27,847	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
168,330	47,731	47,186	99,584	94,113	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(26,479)	(2,058)	(9,565)	(12,167)	(19,874)	הוצאות מיסים על ההכנסה
141,851	45,673	37,621	87,417	74,239	רווח נקי
148,452	47,422	42,587	95,174	80,122	רווח כולל אחר

1.5 הסברי הדירקטוריון לתוצאות הפעילות

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
		2023	2024	2023	2024	
הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מירידה בהיקף הפעילות בתחום התיירות (בעיקר התיירות הנכנסת) לאור השפעת מלחמת "חרבות ברזל" אשר קוזה בחלקה בהכנסות משכר דירה בגין נכסיה המניבים של הקבוצה.	406,150	157,634	161,989	361,984	308,025	סך הכנסות
גידול בשיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות לעומת תקופת ההשוואה זאת בעיקר בגין שיפור הרווחיות בתחום התיירות.	180,254	60,853	63,483	160,264	154,090	רווח גולמי
ירידה בהוצאות המכירה והשיווק של הקבוצה אשר נבעו בעיקר מהתייעלות תפעולית בעלויות השיווק והדיגיטל וכח האדם.	108,434	36,708	28,332	94,233	65,299	הוצאות מכירה ושיווק
ללא שינוי מהותי	62,797	19,577	21,003	48,136	48,020	הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדווח נרשמו התאמות שווי הוגן חיוביות בהיקף של כ-16 מיליון ש"ח נטו אשר קוזה כתוצאה מהפחתת עלויות מימון שהונו בנכסים בהקמה בתחום הלוגיסטיקה	45,017	(10,671)	5,000	(3,070)	3,917	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
	6,121	493	666	5,599	3,101	הכנסות אחרות
השינוי נובע בעיקר מפעילות תחום התיירות	40,355	16,056	3,035	29,537	18,477	הכנסות מימון, נטו
ביחס לתוצאות הרבעון ולתקופה המקבילה אשתקד, עיקר הקיטון נובע מפעילות המלונאות בחו"ל (בעיקר התאמות שווי נדל"ן) אשר קוזה מגידול בפעילות התיירות.	67,814	37,285	24,337	49,623	27,847	חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
לצד האמור לעיל, ביחס לתקופה המצטברת, חל קיטון נוסף אשר נבע מהיפוך הפרשה חד פעמית שנרשם במהלך התקופה בשנת 2023.	168,330	47,731	47,186	99,584	94,113	רווח לפני מיסים על ההכנסה

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
		2023	2024	2023	2024	
	(26,479)	(2,058)	(9,565)	(12,167)	(19,874)	הוצאות מיסים על ההכנסה
הירידה ברווח הנקי ברבעון השלישי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון בהכנסות המימון נטו וכן מתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני אשר קיזזו את השיפור ברווחיות התפעולית בתקופות.	141,851	45,673	37,621	87,417	74,239	רווח נקי
	127,205	39,523	35,051	79,488	70,577	רווח נקי מיוחס לבעלים של החברה האם

1.6 נזילות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
23,969	18,781	71,475	15,753	87,238	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
(203,886)	(80,685)	688	(154,616)	(127,881)	תזרימי המזומנים לפעילות השקעה
211,729	48,367	(76,205)	130,962	3,454	תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

1.6.2 ניתוח תוצאות תזרים המזומנים

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדיווח, נבע בעיקר מהרווח בתקופה בסך 74,239 אלפי ש"ח בתוספת התאמות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים אשר הסתכמו לסך של 12,999 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה נבע בעיקר ממתן הלוואות לחברות כלולות נטו (זאת במסגרת הסכמי המימון בין החברה הבת איסתא נכסים לשותפים והחברות הכלולות אשר בגינם זכאית החברה הבת גם לריבית עודפת), בסך כ- 46,361 אלפי ש"ח וכן מהשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 71,833 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב להמרה בהיקף של כ-52 מיליון ש"ח ומהשקעת לאומי פרטנרס בחברה הבת איסתא נכסים בהיקף של כ-65 מיליון ש"ח. מנגד, החברה החזירה הלוואות בנקאיות נטו בסך של כ-89 מיליון ש"ח, וביצעה רכישת מניות עצמית בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח.

ליום 30.9.2024 לחברה גרעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים, בסך כ-685 מיליוני ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו ממימון פעילות נדל"ן באמצעות אשראי זמן קצר, זאת לאור אופי פעילות הבניה וזמן הביצוע הקצר יחסית (בעיקר בתחום הלוגיסטיקה) וכן משיקולי גמישות פיננסית. סך האשראי לטווח קצר אשר מממן פעילות נדל"ן מסתכם לכ-646 מיליוני ש"ח (מהווה מעל 90% מהגירעון בהון החוזר). לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הפיננסי של החברה ובכלל זה את סך המזומנים ומסגרות האשראי הבנקאי הבלתי מנוצלות אשר יחד מסתכמים בכ-470 מיליון ש"ח וכן מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משועבדים אשר נאמדים בכ-250 מיליון ש"ח, והגיע למסקנה כי אין בקיומו של גרעון בהון החוזר כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

הערכות החברה לעיל, לרבות לעניין היקף המסגרות הפוטנציאליות בגין נכסים בלתי משועבדים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדתו בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס בין היתר על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה וניסיונה, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר נמסר בתנאים חריגים של אי-ודאות, ולפיכך יכול שלא יתממש או יתממש באופן שונה, לרבות כתוצאה מהתפתחויות במלחמה/מצב החירום הביטחוני במדינה ו/או התפתחויות נלוות אחרות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

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. במהלך שנת 2023, הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב (ראו סעיף 3.3 להלן) וביצעה הרחבת סדרה במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024. לפרטים בדבר השקעת לאומי פרטנרס בחברת הבת איסתא נכסים ראו סעיף 2 לחלק ב' לדוח זה. 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. ראו גם את סעיף 16 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023.

1.7.1 סך הנכסים ממומן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
43	1,512,633	43	1,632,430	הון
31	1,080,313	29	1,095,955	התחייבויות לא שוטפות
26	915,674	28	1,030,238	התחייבויות שוטפות
100	3,508,620	100	3,758,623	סה"כ

2 חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי", ונכון ליום 30 בספטמבר 2024 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

3 ממשל תאגידי

3.1 מבקר פנימי

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בקשר עם זהות המבקר הפנימי וכן לא חלו שינויים מהותיים בעבודת המבקר הפנימי, לרבות בתוכנית הביקורת הפנימית, היקף העסקת המבקר, שכרו וכיו"ב.

3.2 תרומות

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בקשר עם מתן תרומות.

אגרות חוב (סדרה א') ³ (אלפי ש"ח)	
25.6.2023	מועד ההנפקה
לא	דירוג בהנפקה
246,678	סך שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
300,000	סך שווי נקוב ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה	סוג הריבית ושיעורה
4.85%	ריבית נקובה במועד ההנפקה
כן	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)
100% מקרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום 30.6.2028	מועדי תשלום קרן
בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני החל מיום 31.12.2023 (מועד התשלום הראשון של הריבית) ועד ליום 30.6.2028 (מועד התשלום האחרון של הריבית)	מועדי תשלום ריבית
כן. כל 110 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') ניתנות להמרה לגילה אחת בת 1 ש"ח ערך נקוב של החברה, בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בזאת על דרך ההפניה). בעקבות חלוקת דיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 9.10.2024, נכון למועד פרסום הדוח עודכן יחס ההמרה של אגרות החוב (סדרה א') כך שהוא עומד על 106.0479 ש"ח ערך נקוב.	האם אגרות החוב ניתנות להמרה
כן	האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)
לא צמוד	יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)
278,996	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)
3,665	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)
302,700	השווי הבורסאי ליום 30.9.2024 (באלפי ש"ח)
(א) הון עצמי מינימלי: היחס בין ההון העצמי לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לא יפחת משיעור של 22% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים; ו- (ב) יחס הון עצמי למאזן: ההון העצמי לא יפחת מסך של 760 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. נכון ליום 30.9.2024, הונה העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) הינו כ- 1,632 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי למאזן עומד על כ- 43%.	אמות מידה פיננסיות
החברה התחייבה כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן בטרם או כתוצאה מהחלוקה כאמור: (א) קיימת עילה לפירעון מיידי או חשש סביר לקיומה כאמור; (ב) כתוצאה מהחלוקה יפחת היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן של החברה מ- 27% על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה; (ג) ההון העצמי, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, בניכוי סכום החלוקה, יפחת מ- 900 מיליון ש"ח; (ד) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970; (ה) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות; (ו) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב. כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד קיימות אגרות החוב (סדרה א') במחזור, שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים (כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות) במועד הרלבנטי, וזאת בהתבסס על הדוחות הכספיים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה. בנוסף, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוד של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשערוכים), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי שערוד (בניכוי המס) בגין אותו נכס.	מגבלות על חלוקת דיבידנד
בחודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 53,322,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') לגוף מוסדי בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו דוח משלים לדוח הצעה פרטית אשר פורסם ביום 2.1.2024 (מס' אסמכתא 000993-01-2024) ונכלל בזאת על דרך ההפניה	הרחבת סדרה
לפרטים בדבר התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) ראו סעיף 8.5 לשטר הנאמנות, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.	הגבלה על יצירת שעבודים

³ לעיון בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), ראו דיווח מיידי מיום 25.6.2023 (מס' אסמכתא 069663-01-2023) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות").

לפרטים בדבר התנאים להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.	הגבלה על הנפקת תעודות התחייבות נוספות
כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה
לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידית?
אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידית, וכן אם "חוב מהותי" של החברה הועמד לפירעון מיידית והדרישה לפירעון מיידית כאמור לא הוסרה ו/או "החוב המהותי" אשר הועמד לפירעון מיידית לא נפרע, תוך 30 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידית. לעניין זה, "חוב מהותי" משמע חוב או מספר חובות במצטבר של החברה או תאגיד מאוחד כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי ו/או נושה שעיסוקו במתן אשראי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)), שיתרת הערך התחייבותי שלו או שלהם, לפי העניין, במועד העמדתו לפירעון מיידית הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה.	Cross Default
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רו"ח רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il; כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.	פרטי הנאמן

אחישי גל, מנכ"ל

טל שיינברום, יו"ר הדירקטוריון

27 בנובמבר, 2024

חלק ב'

עדכונים לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ("הדוח התקופתי")

1. עדכון סעיף 7.6 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 - צבר ההזמנות הקבוצה בתחום התיירות ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):

צבר הזמנות ליום 31.12.23 לצרכי דיווח כספי משוער	צבר הזמנות ליום 30.9.24 לצרכי דיווח כספי משוער	
3,271 1,114	לי"ר לי"ר	רבעון ראשון 2024 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
1,888 591	לי"ר לי"ר	רבעון שני 2024 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
1,056 300	לי"ר לי"ר	רבעון שלישי 2024 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
5,250 30	35,996 8,930	רבעון רביעי 2024 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
- -	294 1,075	רבעון ראשון 2025 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
- -	253 521	רבעון שני 2025 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
- -	- 246	רבעון שלישי 2025 הכנסות ממכירות ושירותים הכנסות מעמלות
13,500	47,315	סה"כ הזמנות

2. ביום 2.7.2024 החברה, חברת הבת איסתא נכסים, לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") ומנכ"ל איסתא נכסים, התקשרו בהסכם השקעה, לפיו לאומי פרטנרס השקיעה סך של כ- 65 מיליון ₪ באיסתא נכסים לפי שווי חברה לאיסתא נכסים של 1.236 מיליארד ₪, לפני הכסף והוקצו לה מניות המהוות כ- 4.99% מהון המניות המונפק של איסתא נכסים וכן אופציה לרכישת מניות נוספות בכמות מהווה 3% מהון המניות המונפק של איסתא נכסים לאחר ההשקעה⁴ ("האופציה" ו- "העסקה"). יובהר כי העסקה הושלמה במועד ההתקשרות בהסכם ההשקעה.

האופציה ניתנת למימוש במשך תקופה של חמש שנים (ככלל בעד שלוש מנות שוות), לפי מחיר מימוש המשקף שווי חברה לאיסתא נכסים השווה לנמוך מבין: (א) 1.286 מיליארד ש"ח⁵ ו- (ב) שווייה האפקטיבי בהנפקה ראשונה לציבור לאחר הנחה של 10%.

במסגרת העסקה, העמידה לאומי פרטנרס לאיסתא נכסים הלוואת בעלים בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בתנאים העיקריים של הלוואות הבעלים של החברה, וניתנה לה גם הזכות להצטרף להעמדת מימון עתידי כאמור לפי חלקה היחסי בשיעור החזקותיה והחזקות החברה באיסתא נכסים.

⁴ לאחר הקצאת המניות והאופציה ללאומי, מחזיקים החברה והמנכ"ל בכ- 86.17% וכ- 8.84% מהונה המונפק של איסתא נכסים, בהתאמה, ובכ- 81.48% וכ- 9.47% בדילול מלא, בהתאמה (בהתחשב גם בתגמול הוני לעובדים, לרבות למנכ"ל, שאושר על רקע העסקה). יצוין כי עובר להקצאה, הלוואות בעלים אשר הועמדו על ידי החברה לאיסתא נכסים בהיקף של 200 מיליון ש"ח הומרו להון. עוד יצוין כי לאומי פרטנרס זכאית למנגנון הגנה (Full Ratchet) על השקעתה למשך תקופה של שנתיים או עד להנפקה לציבור (כך שבעקבות עסקאות הקצאה/מכירה בתנאים עדיפים לעומת העסקה, כהגדרתן בהסכם ההשקעה, יוקצו ללאומי פרטנרס מניות נוספות). בנוסף, בניסיונות מסוימות הנוגעות לתשואת לאומי פרטנרס על השקעתה, תהא איסתא נכסים זכאית לתמורה נוספת בגין המניות המוקצות, בסך של עד 5 מיליון ₪.

⁵ המשקף את שווי העסקה המקורי בתוספת 50 מיליון ש"ח, כאשר ככל שבמהלך שנתיים החברה/איסתא נכסים תתקשר בעסקה למכירת/הקצאת ניירות ערך המשקפת שווי נמוך יותר, שווי זה יעודכן לשווי הנמוך.

במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המסדיר את זכויותיהם באיסתא נכסים, ואשר כולל הוראות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות זכות מצרנות זכות הצטרפות, וכן הפעלת מירב המאמצים המסחריים הסבירים מצד החברה ואיסתא נכסים על מנת להשלים הנפקה ראשונה לציבור של מניות איסתא נכסים תוך 36 חודשים, וכן מספר מצומצם של עניינים שיצרכו את הסכמת לאומי פרטנרס כגון שינוי מהותי בעסקי איסתא נכסים או במבנה הונה.⁶

ביום 28.8.2024 אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית שאינה מהותית של 20,600 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש ל- 20,600 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח משלים לדיווח מיידי מיום 10.9.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-602231) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

3. ביום 9.10.2024 אישר דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 50,396,241 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח משלים לדוח מיידי על חלוקת דיבידנד מיום 27.10.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611951) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

4. בחודש נובמבר 2024 התקשרה איסתא נכסים בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה לאיסתא נכסים הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 24.11.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-617933) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

5. בחודש נובמבר 2024, התקשרה חברת סלע-איסתא בע"מ (מוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת הבת איסתא נכסים) בהסכם פיננסי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב דגניה 44-34 חיפה (קרית חיים, גוש 11567 חלקה 529) עליהם בנויים 6 בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד ("המקרקעין"), במסגרתו יימכרו ליוזם זכויות הבעלים במקרקעין (למעט אלו הנדרשות לשם בניית היחידות החדשות לבעלי הזכויות במקרקעין) בתמורה להריסת המבנים הקיימים והקמת בנייני מגורים אשר יכללו 96 יח"ד עבור בעלי הזכויות במקרקעין וכ- 288 יחידות עבור הזיז, לשיווק בשוק החופשי ובסה"כ 384 יחידות דיוור ("ההסכם" ו- "הפרויקט"). למועד פרסום הדוח שיעור החתימות בפרויקט מסתכם לכ- 70% (מעל סף החתימות הנדרש על פי דין לקידום הפרויקט). תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימותם במצטבר של תנאים מתלים מקובלים, לרבות חתימת ההסכם על ידי יתרת בעלי הזכויות במקרקעין, אישור תב"ע חדשה למתן תוקף, קבלת היתר בניה להקמת הפרויקט, הכרזת המתחם כמתחם פיננסי בינוי וקבלת צו הכרזה, חתימה על הסכם ליווי פיננסי והסכמת רשות מקרקעי ישראל ככל שהסכמה זו נדרשת. בהתאם להערכה ראשונית של איסתא נכסים, ובכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2028, כאשר עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט (100%) הינה כ- 500 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט (100%) הינו כ- כ- 580 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

יודגש כי ההערכות לעיל, לרבות הנתונים בדבר מספר היחידות המיועדות לשיווק, המועד הצפוי לתחילת הקמת הפרויקט והעלויות וההכנסות הצפויות כוללים מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), המתבסס על המידע המצוי בידי איסתא נכסים נכון למועד זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בתנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי איסתא נכסים, 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 איסתא נכסים) - לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (אף באופן מהותי) מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים וכן בשל התממשות גורמי סיכון החלים על פעילותה.

⁶ יצוין כי היות ולאומי פרטנרס נשלטת ע"י בנק לאומי לישראל בע"מ ("הבנק") וגב' רוני יוסף אביטבול המכהנת כדח"צית בחברה מועסקת ע"י הבנק, אישרה ועדת הביקורת של החברה בהתאם לתקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), תשס"ז-2006 ("התקנות"), למען הזהירות (ועל אף שהקשר העסקי של איסתא נכסים עם לאומי פרטנרס הינו זניח בראיית הבנק), כי מתקיים התנאי שבתקנת משנה 5(א)(1) לתקנות, בהתבסס בין היתר על כך שהקשר אינו עם רוני עצמה, רוני כלל אינה מעורבת בפעילותה של לאומי פרטנרס ו/או בקשר העסקי ואינה זכאית לתמורה התלויה בקשר העסקי, אין לרוני כל שליטה על קיומו או סיומו של הקשר העסקי, וכן שבהתבסס על הנתונים הכספיים הפומביים של הבנק עולה שהקשר העסקי זניח ביותר מנקודת מבטו.



חלק ב'

דוחות תמציתיים מאוחדים
ומידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2024

איסתא בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024**

(בלתי מבוקרים)

איסתא בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח סקירה של רואי החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
7-11	דוחות תמציתיים על השינויים בהון
12-14	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-35	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **איסתא בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2024, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2.17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-11.08% וכ-7.21% בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-213,734 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-37,097 אלפי ש"ח וכ-35,224 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

מבלי לסייג את חוות דעתנו אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 7.13 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד החברה

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 בנובמבר, 2024.

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 תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

נכסים

נכסים שוטפים

72,000	42,965	34,500
971	7,962	915
993	16,282	2,624
7,728	4,079	21,067
9,371	18,011	3,039
105,887	230,085	201,308
44,887	18,325	15,089
42,696	26,113	45,222
22,315	21,248	20,798
306,848	385,070	344,562

	מזומנים ושווי מזומנים
	השקעות בנכסים פיננסיים
	הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	יתרות חובה אחרות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	נכסי מיסים שוטפים
	לקוחות והכנסות לקבל
	מקדמות לספקים
	הלוואות לשותפים ואחרים
	חייבים ויתרות חובה
	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

265,911	252,435	305,254
1,273,067	1,224,122	1,368,568
4,812	5,769	5,580
32,426	52,317	33,296
67,036	67,756	69,420
14,954	14,930	15,186
39,225	39,849	89,302
551	647	18,479
1,430,779	1,367,027	1,503,367
61,746	46,828	2,379
11,265	8,133	3,230
3,201,772	3,079,813	3,414,061
3,508,620	3,464,883	3,758,623

	השקעות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	הלוואות לחברות שההשקעות בהן מטופלות בשיטת השווי המאזני
	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן ארוך
	הלוואות לאחרים
	רכוש קבוע, נטו
	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	רכוש אחר, נטו
	נכסי זכות שימוש
	נדל"ן להשקעה
	נכסים אחרים לזמן ארוך
	נכסי מיסים נדחים
	סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023 2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

690,467	605,627	691,963
42,655	114,063	101,305
8,867	13,475	17,655
8,829	15,082	15,291
2,788	1,887	2,034
160,552	183,595	199,724
197	260	1,198
1,319	2,191	1,068
915,674	936,180	1,030,238

אשראי מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שרותים
התחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
הלוואות מול חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
יתרות זכות אחרות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
זכאים ויתרות זכות
חלויית שוטפות בגין חכירה
התחייבויות בגין מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

745,463	746,234	688,746
226,481	226,065	278,996
103,084	91,686	105,989
430	474	17,362
4,855	6,056	4,862
1,080,313	1,070,515	1,095,955

הלוואות מתאידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב הניתנות להמרה
התחייבות מסים נדחים
התחייבות חכירה
התחייבויות בגין הטבות עובדים
סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון

19,479	19,479	19,479
572,948	572,948	572,948
(6,259)	(6,259)	(41,115)
18,853	18,853	21,896
(8,056)	(8,246)	3,961
805,454	757,738	876,030
1,402,419	1,354,513	1,453,199
110,214	103,675	179,231
1,512,633	1,458,188	1,632,430
3,508,620	3,464,883	3,758,623

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.נ.
פרמיה על מניות
מניות באוצר
תקבולים על חשבון כתבי אופציות ורכיב הוני של מכשירים פיננסיים
מורכבים
קרנות הון
עודפים
הון המיוחס לבעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

נר בן דוד - סמנכ"ל כספים

אחישי גל - מנהל כללי

טל שיינברום - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר, 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
229,414	103,467	110,941	217,027	169,420	הכנסות: הכנסות ממכירות ושירותים מתיירות הכנסות מעמלות מתיירות הכנסות מדמי שכירות ואחרים סה"כ הכנסות
113,776	37,786	33,959	98,723	87,364	
62,960	16,381	17,089	46,234	51,241	
406,150	157,634	161,989	361,984	308,025	
225,896	96,781	98,506	201,720	153,935	עלות המכירות והשירותים
180,254	60,853	63,483	160,264	154,090	רווח גולמי
108,434	36,708	28,332	94,233	65,299	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הכנסות אחרות, נטו
62,797	19,577	21,003	48,136	48,020	
45,017	(10,671)	5,000	(3,070)	3,917	
6,121	493	666	5,599	3,101	
60,161	(5,610)	19,814	20,424	47,789	רווח מפעולות רגילות
117,233	36,322	27,475	89,841	85,743	הכנסות מימון הוצאות מימון
(76,878)	(20,266)	(24,440)	(60,304)	(67,266)	
40,355	16,056	3,035	29,537	18,477	הכנסות מימון, נטו
67,814	37,285	24,337	49,623	27,847	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
168,330	47,731	47,186	99,584	94,113	רווח לפני מסים על ההכנסה מיסים על ההכנסה
(26,479)	(2,058)	(9,565)	(12,167)	(19,874)	
141,851	45,673	37,621	87,417	74,239	רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
1,040	-	6	(5)	-	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
5,300	1,691	5,047	6,665	5,313	חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
6,340	1,691	5,053	6,660	5,313	סה"כ
					סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
261	58	(87)	1,097	570	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
261	58	(87)	1,097	570	סה"כ
6,601	1,749	4,966	7,757	5,883	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
148,452	47,422	42,587	95,174	80,122	סה"כ רווח כולל לתקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
127,205	39,523	35,051	79,488	70,576	רווח לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
14,646	6,150	2,570	7,929	3,663	
<u>141,851</u>	<u>45,673</u>	<u>37,621</u>	<u>87,417</u>	<u>74,239</u>	
133,288	41,099	39,331	86,477	75,685	סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
15,164	6,323	3,256	8,697	4,437	
<u>148,452</u>	<u>47,422</u>	<u>42,587</u>	<u>95,174</u>	<u>80,122</u>	
7.49	2.31	2.08	4.68	4.15	רווח למניה: בסיסי (בש"ח)
7.33	2.31	1.98	4.68	4.13	מדולל (בש"ח)
16,993	17,132	16,844	16,985	17,006	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש בחישוב רווח למניה: בסיסי (באלפים) מדולל (באלפים)
18,158	19,374	19,571	17,785	19,729	
127,205	39,523	35,051	79,488	70,576	הרווח ששימש בחישוב רווח: בסיסי למניה (באלפי ש"ח) מדולל למניה (באלפי ש"ח)
133,088	39,523	38,783	79,488	81,477	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות ורכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
1,512,633	110,214	1,402,419	805,454	(6,259)	2,581	(12,011)	18,853	13,399	(12,025)	572,948	19,479	יתרה ליום 1 בינואר 2024
74,239	3,663	70,576	70,576	-	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת הדוח:
												רווח לתקופה
570	773	(203)	-	-	(203)	-	-	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
(22)	-	(22)	-	-	-	(22)	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו
												חלק בהפסד הכולל האחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,335	-	5,335	-	-	5,313	22	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
80,122	4,436	75,686	70,576	-	5,110	-	-	-	-	-	-	ירידה בשיעור האחזקה בחברה מאוחדת ללא איבוד שליטה הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה ואופציות רכישת מניות עצמית דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
67,120	63,289	3,831	-	-	-	-	-	-	3,831	-	-	תשלום מבוסס מניות – תשלום מבוסס מניות – אופציות למיעוט
3,042	-	3,042	-	-	-	-	3,042	-	-	-	-	
(34,856)	-	(34,856)	-	(34,856)	-	-	-	-	-	-	-	
(589)	(589)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3,175	99	3,076	-	-	-	-	-	3,175	(99)	-	-	
1,782	1,782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
39,675	64,581	(24,906)	-	(34,856)	-	-	3,042	3,175	3,732	-	-	
1,632,430	179,231	1,453,199	876,030	(41,115)	7,691	(12,011)	21,895	16,574	(8,293)	572,948	19,479	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות ורכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
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	יתרה ליום 1 בינואר 2023
87,417	7,929	79,488	79,488	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
1,097	768	329	-	-	329	-	-	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו חלק בהפסד הכולל האחר של חברות כלולות, נטו ממס
(5)	-	(5)	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
6,665	-	6,665	-	-	6,665	-	-	-	-	-	-	דיבדנד ששולם בידי החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה
95,174	8,697	86,477	79,488	-	6,994	(5)	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
(1,267)	(1,267)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניות של החברה
16,904	-	16,904	-	-	-	-	16,904	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
128,717	-	128,717	-	-	-	-	-	-	-	127,222	1,495	
7,113	233	6,880	-	-	-	-	-	7,113	(233)	-	-	
151,467	(1,034)	152,501	-	-	-	-	16,904	7,113	(233)	127,222	1,495	
1,458,188	103,675	1,354,513	757,738	(6,259)	4,532	(13,056)	18,853	12,231	(11,953)	572,948	19,479	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות ורכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
1,548,070	112,461	1,435,609	840,979	(13,267)	3,417	(12,017)	21,895	15,854	(13,680)	572,948	19,479	יתרה ליום 1 ביולי 2024
37,621	2,570	35,051	35,051	-	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בתקופת הדוח:
(87)	686	(773)	-	-	(773)	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
6	-	6	-	-	-	6	-	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו חלק בהפסד הכולל האחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,047	-	5,047	-	-	5,047	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
42,587	3,256	39,331	35,051	-	4,274	6	-	-	-	-	-	ירידה בשיעור האחזקה בחברה מאוחדת ללא איבוד שליטה
67,119	61,706	5,413	-	-	-	-	-	5,413	-	-	-	רכישת מניות עצמית
(27,848)	-	(27,848)	-	(27,848)	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
720	26	694	-	-	-	-	-	720	(26)	-	-	תשלום מבוסס מניות – אופציות למיעוט
1,782	1,782	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
41,773	63,514	(21,741)	-	(27,848)	-	-	-	720	5,387	-	-	
1,632,430	179,231	1,453,199	876,030	(41,115)	7,691	(12,011)	21,895	16,574	(8,293)	572,948	19,479	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי החברה	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות ורכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
1,409,570	97,690	1,311,880	718,215	(6,259)	2,956	(13,056)	18,853	10,647	(11,903)	572,948	19,479	יתרה ליום 1 ביולי 2023
45,673	6,150	39,523	39,523	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס חלק בהפסד הכולל האחר של חברות כלולות, נטו ממס
58	173	(115)	-	-	(115)	-	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,691	-	1,691	-	-	1,691	-	-	-	-	-	-	דיבדנד ששולם בידי החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה
47,422	6,323	41,099	39,523	-	1,576	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(388)	(388)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,584	50	1,534	-	-	-	-	-	1,584	(50)	-	-	
1,194	(338)	1,534	-	-	-	-	-	1,584	(50)	-	-	
<u>1,458,188</u>	<u>103,675</u>	<u>1,354,513</u>	<u>757,738</u>	<u>(6,259)</u>	<u>4,532</u>	<u>(13,056)</u>	<u>18,853</u>	<u>12,231</u>	<u>(11,953)</u>	<u>572,948</u>	<u>19,479</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	עודפים	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת	קרן הון מהפרשי שער בגין תרגום של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון (הפסדים) אקטואריים	תקבולים על חשבון כתבי אופציות ורכיב הוני של מכשירים פיננסיים מורכבים	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוססות מניות	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות רגילות	
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	יתרה ליום 1 בינואר 2023
141,851	14,647	127,204	127,204	-	-	-	-	-	-	-	-	התנועה בשנת הדוח:
292	549	(257)	-	-	(257)	-	-	-	-	-	-	רווח לשנה
1,089	(32)	1,121	-	-	-	1,121	-	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס הפסד אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת, נטו חלק ברווח (הפסד) הכולל האחר של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
5,219	-	5,219	-	-	5,300	(81)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
148,451	15,164	133,287	127,204	-	5,043	1,040	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות הנפקת הון מניות של החברה
8,281	305	7,976	-	-	-	-	-	8,281	(305)	-	-	הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה
128,717	-	128,717	-	-	-	-	-	-	-	127,222	1,495	דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה
16,904	-	16,904	-	-	-	-	16,904	-	-	-	-	
(1,267)	(1,267)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
152,635	(962)	153,597	-	-	-	-	16,904	8,281	(305)	127,222	1,495	
1,512,633	110,214	1,402,419	805,454	(6,259)	2,581	(12,011)	18,853	13,399	(12,025)	572,948	19,479	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר				
	2 0 2 3		2 0 2 3			2 0 2 4	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
141,851	45,673	37,621	87,417	74,239	תזרימי מזומנים - פעילויות שוטפות		
(117,882)	(26,892)	33,854	(71,664)	12,999	רווח לתקופה		
23,969	18,781	71,475	15,753	87,238	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים פעילויות שוטפות (נספח א')		
					מזומנים, נטו - פעילויות שוטפות		
(596)	-	-	-	286	תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה		
(2,402)	(691)	(725)	(2,424)	(5,313)	תמורה מימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
(5,853)	(907)	(656)	(4,836)	(10,715)	רכישת רכוש קבוע		
1,752	(3,747)	295	(2,165)	1,576	רכישה / השקעה של נכסים בלתי מוחשיים משיכה (הפקדה) בפיקדונות		
3,726	-	(377)	-	(898)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
-	-	-	1,150	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים		
-	(88)	-	(88)	-	רכישת ניירות סחירים, נטו		
(37,763)	(140)	-	(20,893)	-	מקדמה על חשבון השקעה		
(89,595)	(36,103)	(20,483)	(65,614)	(71,833)	השקעות בנדל"ן להשקעה		
41,715	450	(59)	39,292	(1,397)	גביית (מתן) הלוואות מאחרים \ לאחרים		
2,766	(3,783)	756	3,356	1,267	מס ערך מוסף בגין רכישת נדל"ן להשקעה		
(2,314)	-	-	-	-	תמורה ממימוש פעילות		
4,618	-	-	4,620	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה		
-	-	-	(356)	(4,123)	השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		
11,594	3,482	211	11,666	9,630	קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		
47,052	12,349	57,526	22,825	75,875	פרעון הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		
(178,586)	(51,507)	(35,801)	(141,149)	(122,236)	מתן הלוואות לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני		
(203,886)	(80,685)	687	(154,616)	(127,881)	מזומנים, נטו - פעילויות השקעה		

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים (המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
241,939	-	-	242,106	52,343
(35,394)	68,879	(146,059)	(93,292)	(87,089)
(235,198)	(17,508)	(9,126)	(220,573)	(54,053)
135,334	4,500	46,130	90,334	52,485
(21,814)	(6,987)	(4,382)	(14,591)	10,250
128,717	-	-	128,717	-
-	-	490	-	490
-	-	64,917	-	64,917
(588)	(128)	(327)	(472)	(445)
-	-	(27,848)	-	(34,856)
(1,267)	(388)	-	(1,267)	(588)
211,729	48,367	(76,205)	130,962	3,454
(7,889)	2,828	700	2,792	(311)
23,923	(10,712)	(3,343)	(5,112)	(37,500)
48,077	53,677	37,843	48,077	72,000
72,000	42,965	34,500	42,965	34,500

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (בניכוי הוצאות הנפקה) אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים קבלת (פירעון) הלוואה מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני ושותפים הנפקת מניות וכתבי אופציה מימוש אופציה בחברה בת על ידי המיעוט הנפקת מניות ואופציות בחברה בת התחייבות זכות שימוש רכישה עצמית של מניות תשלום דיבידנד לזכויות שאינן שאינן מקנות שליטה

מזומנים, נטו - פעילויות מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים

(המשך)

נספח א'- התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	2023	2024	2023	2024		
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
12,173	4,170	3,396	9,609	9,319	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים: פחת והפחתות הפחתת מוניטין הפרשי התאמה בגין הלוואות לזמן ארוך התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד תשלום מבוסס מניות הוצאות (הכנסות) מימון, נטו שהוכרו ברווח והפסד בגין יתרות מזומנים והתחייבות בגין חכירה התאמת רווח מממוש רכוש קבוע רווח הון מירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה שינוי במיסים נדחים, נטו שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו רווח הון ממכירת נדל"ן להשקעה הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות (הכנסות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו שיערוך אגרות חוב הניתנות להמרה חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל	
2,244	2,244	-	2,244	-		
41,432	4,632	22,093	33,452	33,747		
(4,251)	2,142	4,134	(5,691)	(3,659)		
7,092	1,322	15,460	6,086	17,524		
46	10	(22)	37	(111)		
(32)	-	-	(1,030)	-		
-	10	-	-	-		
10,195	(148)	7,457	2,205	10,999		
513	173	62	505	(30)		
(2,316)	-	-	(2,316)	-		
(45,017)	10,671	(5,000)	3,070	(3,917)		
(95,693)	(16,177)	(16,857)	(79,634)	(41,510)		
1,446	863	4,845	863	6,879		
(67,814)	(37,285)	(24,337)	(49,623)	(27,847)		
(139,982)	(27,373)	11,231	(80,223)	1,394		
85,494	68,023	(7,704)	(37,387)	(109,836)		שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות: ירידה (עליה) בלקוחות עליה בחייבים ויתרות חובה, מקדמות לספקים ונכסי מסים שוטפים עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות
(35,022)	70,006	46,245	(20,871)	25,298		
(28,372)	(137,549)	(15,918)	66,816	96,143		
22,100	480	22,623	8,558	11,605		
(117,882)	(26,893)	33,854	(71,665)	12,999		
2,286	1,808	195	1,954	9,369	תקבולי מסים	
15,583	-	5,111	18,718	9,579	תשלומי מסים	
38,486	12,345	23,730	22,696	47,792	תקבולי ריבית	
70,422	(*)13,571	12,050	(*)48,992	53,700	תשלומי ריבית	

(*)הותאם מחדש

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

1.1 תיאור כללי של החברה ופעילותה:

החברה התאגדה ביום 21 בדצמבר 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 ומסחר שכונתיים.

1.2 השפעות הריבית והאינפלציה:

במהלך שנת 2022, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים כגון עיכובים בשרשראות האספקה העולמית והלחימה באוקראינה, החלה עלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית.

במטרה לרסן את שיעורי האינפלציה, הבנקים המרכזיים בעולם 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 4.75%, ובהתאמה הביא לעלייה בשיעור ריבית הפריים משיעור של 1.6% לשיעור של 6.25%. בשנת 2024 עם הירידה בשיעור האינפלציה, הוריד בנק ישראל את הריבית הבסיסית לשיעור של 4.5%. בהתאמה, ריבית הפריים נקבעה לשיעור של 6%.

בהתייחס לחלק התאגיד האפקטיבי, לחברה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר ליום המאזן הסתכמו לסך של כ-445 מיליון ש"ח ולפיכך לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל. עם זאת, מתוך ההלוואות האמורות, סך של כ-303 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 מסתכם ליום 30 בספטמבר 2024 לסך של כ-498 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים בגין הלוואות צמודות מדד אשר העניקה לשותפים וחברות מוחזקות (כהלוואות עודפות) בהיקף של כ-25 מיליון ש"ח. בהתאם לאומדני החברה ולאור האמור לעיל, בגין החשיפה למדד, לא קיימת השפעה מהותית על תוצאות החברה.

כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הקבוצה חשופה להשפעה על תוצאות הפעילות בגין הלוואות בריבית משתנה (פריים) בסך של כ-965 מיליון ש"ח, נטו, הנובעות מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1,260 מיליון ש"ח ומנגד הלוואות שנתנה החברה לשותפים וחברות מוחזקות (חלק השותף) בהיקף של כ-295 מיליון ש"ח. הלוואות אלו ניטלו בעיקרן לטובת מימון קרקעות ביזום ופיתוח בתחום הנדל"ן למגורים והלוגיסטיקה אשר היקפן (חלק התאגיד האפקטיבי) מסתכם לסך של כ-1,022 מיליון ש"ח וכ-640 מיליון ש"ח, בהתאמה. יצוין 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.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

1.3 השלכות מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל". המלחמה, אשר הובילה לשורה של השלכות והגבלות, לרבות סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים, הפסקת לימודים במערכות החינוך וכן גיוס מספר גדול של אזרחים למילואים, גרמה לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית.

הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עלולה להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על ענף התיירות וענף הנדל"ן והבניה.

יצוין כי במהלך שנת 2023, טרם מצב המלחמה, פעלה החברה לחיזוק איתנותה הפיננסית ומצב נזילותה, בעיקר באמצעות גיוס הון וחוב להמרה בהיקף מצטבר של כ- 375 מיליון ש"ח. וכן השלימה בחודש ינואר 2024 הרחבה של אגרות החוב להמרה (סדרה א') בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 2024, הקבוצה מחזיקה ביתרות משמעותיות של מזומנים ומסגרות אשראי בלתי מנוצלות במערכת הבנקאית בהיקף של כ- 470 מיליון ש"ח (כ-325 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) ונכסים חופשיים לא משועבדים הניתנים למימוש לצורך יצירת תזרים חופשי נוסף לחברה בהיקף של כ- 250 מיליון ש"ח, אשר יחד עם יכולת החברה לגיוס חוב והון במערכת הבנקאית והחוזק בנקאית מעניקים לקבוצה גמישות וחוסן פיננסי לצלוח את תקופת המלחמה או משברים נוספים בעקבותיה גם אם יתארכו.

השפעת המלחמה על תחום הנדל"ן:

במסגרת פרויקטי מחיר למשתכן, המהווה את פעילותה המהותית של הקבוצה בתחום היזום למגורים (במסגרת פעילות החברה הכלולה סלע איסתא) להערכת החברה, למועד הדוח, למלחמה אין השפעה מהותית לרעה על פעילות הקבוצה וזאת לאור סטאטוס הפרויקטים בביצוע (אתרי החברה בפרויקטים בביצוע פועלים כסדרם), אופי כח האדם המועסק באתרי הבניה וקצב שיווק הדירות. בהתייחס לפרויקטים בתכנון, החברה לא צופה כי למצב המלחמתי, נכון למועד זה, השפעה מהותית לרעה על הליכי התכנון ומועדי קבלת ההיתר הצפויים. לפיכך, החברה לא צופה השפעה מהותית על תוצאותיה ותזרימי המזומנים הצפויים מפעילות זו.

בהתייחס לנכסיה המניבים של החברה - להערכת החברה, למצב המלחמה אין השפעה מהותית לרעה על פעילות הקבוצה. יודגש כי פעילות הקבוצה בתחום זה הינה בעיקר בתחום המלונאות והלוגיסטיקה כאשר ככלל בתחום המלונאות מתקשרת החברה עם המפעילים בעסקאות בעלות מינימום מובטח עם תוספת במקרה של גידול בפדיון ובתחום הלוגיסטי החברה מתקשרת עם שוכרי עוגן לתקופות ארוכות. לפיכך, החברה לא צופה השפעה מהותית על תוצאותיה ותזרימי המזומנים הצפויים מפעילות זו. במסגרת הנכסים המניבים בהקמה, אתרי הביצוע של החברה פועלים כסדרם והחברה לא צופה עיכובים משמעותיים במועדי ההקמה כתוצאה ממצב הלחימה.

יצוין כי החברה עלולה להיות חשופה לגורמי סיכון שונים הנובעים מהמלחמה, אשר כוללים, בין היתר; (1) סגירת אתרי בניה ועיכוב בביצוע ובהשלמת הפרויקטים; (2) זמינות והתייקרות של חומרי גלם וכוח אדם בענף הבניה; (3) פגיעה בביקושים לדירות חדשות / שטחים להשכרה ו/או ביכולת הרכישה של רוכשי דירות קיימים ופוטנציאליים ו/או ביכולת הפיננסית של לקוחות פוטנציאליים לשטחי הנדל"ן המניב של החברה; (5) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (6) עיכוב בקצב הליכי קידום ואישור של פרויקטים, הליכי רישוי שונים, היתרי בניה ואישורי השלמת פרויקטים; (7) האטה בקצב המכירות \ שיווק; (8) עיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים ו- (9) סיכונים מימון, הכוללים קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן והעלאת דרישות הסף למימון, שינויים במדד תשומות הבניה, קושי בגיוס חוב (לרבות בשוק ההון), עלייה בעלות המימון ועוד.

ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או ככל שהמלחמה תתרחב וכתוצאה מכך ימשיך להיפגע ואף יחמיר המצב במשק ובשוק הנדל"ן בישראל, הדבר עלול להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה העסקיות אף באופן מהותי בשל, בין היתר, העלייה הצפויה בהוצאותיה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כוח אדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות, וירידה בביקוש ושחיקה ברווחיות כמפורט לעיל. למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה לכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית הפוטנציאלית של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך)

1.3 השלכות מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

השפעת המלחמה על תחום התיירות:

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר הובילה לשורה של השלכות והגבלות שגרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית, דבר אשר השפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום התיירות ברבעון הרביעי לשנת 2023.

המלחמה גרמה להשפעה מהותית על ענף התיירות בישראל כאשר עם פתיחת הלחימה החלו חברות תעופה זרות רבות לצמצם (עד לביטול מוחלט) את פעילותן בישראל דבר שהביא לקיטון משמעותי בהיקף פעילות התיירות בישראל (בעיקר בתחומי תיירות הפנים, יוצאת ונכנסת). כמו כן, הסנטימנט השלילי ואווירת אי הוודאות, יחד עם גיוס מילואים בהיקף משמעותי מקטינים באופן טבעי את הביקוש לתיירות בישראל. עם פתיחת הלחימה, הקבוצה נקטה באופן מיידי בפעולות לצמצום עלויות התפעול שלה בתחום התיירות בעיקר בנושא כח האדם (אשר מהווה את עיקר עלויות התפעול שלה), זאת באמצעות ניצול ימי חופשה של עובדים והוצאת עובדים לחל"ת, תוך התחשבות בין היתר בהיקפי הפעילות והרציפות התפעולית הנדרשת.

יצוין כי בניגוד לתקופת הקורונה בה הייתה פעילות התיירות מושבתת לחלוטין עקב הסגרים וההגבלות שהוטלו בארץ ובעולם, הפעילות בתחום התיירות ממשיכה לפעול בהיקפים שונים בהתאם לתחומי הפעילות בהן עוסקת הקבוצה. הקבוצה פועלת בתחום התיירות במגוון תחומי פעילות (תיירות יוצאת, נכנסת, אירועים והפקות, תוכן ועוד), באופן המביא להקטנת תלותה של הקבוצה בזרם הכנסות מתחום פעילות ספציפי בזמני משבר כגון המצב המלחמתי הנוכחי.

החל מחודש ינואר 2024, מזהה החברה התאוששות משמעותית בתחום התיירות היוצאת (תיירות פנאי), כאשר היקף המכירות (בנטרול השפעת שערי חליפין) בחודשים ינואר-נובמבר 2024 היה נמוך בשיעור של כ-9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (זאת לעומת ירידה של 80% במהלך חודשי הלחימה הראשונים בשנת 2023 וכ-30% ברבעון הראשון לשנת 2024). בניית כלל פעילות תחום התיירות בקבוצה, היקף המכירות היקף המכירות נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ככל שמצב המלחמה יתארך ו/או יתרחב וכתוצאה מכך ימשיך להיפגע ואף יחמיר המצב במשק ובפרט בענף התיירות בארץ, הדבר עלול להשפיע על פעילות הקבוצה אף באופן מהותי בשל ירידה בהיקפי הפעילות (עד כדי השבתה מוחלטת). למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה לכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית הפוטנציאלית של המלחמה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

2.1 בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

2.2 קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

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

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, כגון מחירי השכירות.

2.3 מיסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות המיסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המיסים השוטפים וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון ולעסקאות צירופי עסקים.

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

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

• **תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות):**

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

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור 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-32 IAS "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.

בחודש אוקטובר 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 לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.

בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח 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.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):**

ביום 9 באפריל 2024, פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1").

מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם: (המשך)

- תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי):

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

- הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:
 - לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
 - לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שימשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
 - סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.
- ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.
- התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.
- התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

עיקרי התיקונים ל- IFRS 7:

- עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).
- התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופת דיווח שנתית המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שיושמו רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.
- ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (Hindsight).

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום: (המשך)

• שיפורים שנתיים לתקני IFRS חשבונאיים (כרך 11):

במסגרת תהליך השיפורים השנתיים, פורסמו ביולי 2024 מספר תיקונים לתקני IFRS הכוללים:

• תיקוני ניסוח מצומצמים בהיקפם ל- IFRS 1 "אימוץ לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים", IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ו- IAS 7 "דוח על תזרימי מזומנים".

• תיקונים ל- IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" המבהירים כי כאשר נקבע כי התחייבות חכירה סולקה (Extinguished) בהתאם להוראות IFRS 9, החוכר נדרש ליישם את הוראות סעיף 3.3.3 ל-IFRS 9 כך שהרווח או הפסד הנובע מהגרועה יוכר ברווח או הפסד. כמו כן, הובהר כי יתרת לקוחות תימדד במועד ההכרה לראשונה בהתאם לסכום שנקבע ביישום IFRS 15 ולא בהתאם למחיר העסקה.

התיקונים יכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לעובדה זו.

התיקון ל-IFRS 9 בדבר גריעת התחייבויות חכירה ייושם לגבי התחייבויות חכירה שסולקו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות

מידע בגין עסקה משותפת מהותית:

4.1 Fatal Issta Holdings Ltd

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
63,217	28,750	34,065	46,639	59,132	הכנסות
127,552	80,788	59,647	78,114	59,332	רווח נקי
127,552	80,788	59,647	78,114	59,332	רווח כולל

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
29,680	28,598	17,841	נכסים שוטפים
1,025,385	973,778	1,038,920	נכסים לא שוטפים
5,138	6,915	8,220	התחייבויות שוטפות
786,377	777,064	743,887	התחייבויות לא שוטפות
263,550	218,397	304,655	נכסים, נטו
131,775	109,199	152,327	חלק החברה בנכסים נטו
131,775	109,199	152,327	ערכה הפנקסני של העסקה המשותפת
362,280	367,764	366,119	הלואות שהועמדו על ידי החברה לחברה המוחזקת

להלן נתונים על שערי החליפין של האירו:

שער החליפין היציג של האירו (ש"ח ל-1 אירו)	תאריך הדוחות הכספיים:
4.152	ליום 30 בספטמבר 2024
4.053	ליום 30 בספטמבר 2023
4.012	ליום 31 בדצמבר 2023

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע בגין עסקה משותפת מהותית: (המשך)

4.2 סלע איסתא:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
237,352	189,566	388,761	189,566	229,610	הכנסות
37,676	37,125	57,428	37,125	12,962	רווח נקי
37,676	37,125	57,428	37,125	12,962	רווח כולל
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר				
2023	2023	2024			
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)			
348,515	364,228	295,361			נכסים שוטפים
2,313,208	2,248,059	2,415,292			נכסים לא שוטפים
1,714,026	1,442,755	1,637,739			התחייבויות שוטפות
756,040	1,001,850	868,295			התחייבויות לא שוטפות
23,329	-	23,288			זשמ"ש
168,328	167,682	181,331			נכסים, נטו
84,164	83,841	90,666			חלק החברה בנכסים, נטו
83,674	83,841	90,666			ערכה הפנקסני של העסקה המשותפת
685,985	638,658	714,504			הלוואות שהועמדו על ידי החברה לחברה המוחזקת

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי

5.1 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.

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 מגורים** - מפיק את הכנסותיו מייזום פרויקטים בתחום הבנייה למגורים.
- מגזר אחרים** - מפיק את הכנסותיו מפעילות מימון ומפעילויות אחרות וכולל את פעילות המרכזים השכונתיים.

הרווח המגזרי המדווח:

במגזר התיירות הרווח המדווח המוצג להלן מייצג את הרווח התפעולי בתוספת הכנסות המימון, נטו בגין פעילות מגזר התיירות כאשר ביתר מגזרי הפעילות הרווח המדווח מייצג את הרווח התפעולי.

תוצאות המגזרים להלן כוללות בתוכן את תוצאות הפעילות המלאות של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (100% מהפעילות) כאשר ההתאמה להצגת פעילותן של החברות הנ"ל לפי שיטת השווי המאזני מוצגת בעמודת התאמות.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

5.2 להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר 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	
220,661	(556,946)	10,632	272,382	12,284	68,389	51,608	18,879	343,433	הכנסות ממכירות:
-	(6,601)	2,188	-	-	-	-	4,413	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
220,661	(563,547)	12,820	272,382	12,284	68,389	51,608	23,292	343,433	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות ממכירות
87,364	(130,483)	(353)	-	-	-	-	-	218,200	הכנסות מעמלות:
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
87,364	(130,483)	(353)	-	-	-	-	-	218,200	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות מעמלות
308,025	(694,030)	12,467	272,382	12,284	68,389	51,608	23,292	561,633	סה"כ הכנסות המגזר
3,917	3,083	(9,555)	(3,519)	(11,706)	18,473	3,408	3,733	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
3,780	(5,119)	-	-	-	-	-	-	8,899	מימון נטו מגזר תיירות
51,569	(129,778)	(36,484)	22,801	(1,358)	72,357	32,105	20,655	71,271	תוצאות המגזר
14,697									הכנסות מימון נטו שאינן בתוצאות המגזר
27,847	(19,874)								חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
									המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
									ממ
									מיסים על ההכנסה
74,239									רווח לתקופה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

5.2 להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8: (המשך)

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

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר אלפי ש"ח	מגורים אלפי ש"ח	לוגיסטיקה אלפי ש"ח	מלונות בחו"ל אלפי ש"ח	מלונות בארץ אלפי ש"ח	תעסוקה ואחר אלפי ש"ח	תיירות אלפי ש"ח
263,261	(443,442)	3,281	223,118	12,363	51,384	24,838	18,187	373,532
-	(5,875)	1,350	-	-	-	-	4,525	-
263,261	(449,317)	4,631	223,118	12,363	51,384	24,838	22,712	375,532
98,723	(57,952)	-	-	-	-	-	-	156,675
-	-	-	-	-	-	-	-	-
98,723	(57,952)	-	-	-	-	-	-	156,675
361,984	(507,269)	4,631	223,118	12,363	51,384	24,838	22,712	530,207
(3,069)	(77,123)	-	-	(18,153)	70,534	7,711	13,962	-
19,113	(8,007)	-	-	-	-	-	-	27,120
39,536	(202,399)	(21,915)	58,213	(6,419)	111,329	28,812	32,469	39,446
10,425								
49,623	(12,167)							
87,417								

הכנסות ממכירות:

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות

סה"כ הכנסות ממכירות

הכנסות מעמלות:

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות בין מגזריות

סה"כ הכנסות מעמלות

סה"כ הכנסות המגזר

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

מימון נטו מגזר תיירות

תוצאות המגזר

הכנסות מימון, נטו
חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
ממס
מיסים על ההכנסה

רווח לשנה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

5.2 להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך-הכל	התאמות	אחר	מגורים	לוגיסטיקה	מלונות בחו"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	
128,030	(248,044)	5,746	121,807	4,237	38,664	17,954	6,070	181,596	הכנסות ממכירות:
-	(1,834)	300	-	-	-	-	1,534	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
128,030	(249,878)	6,046	121,807	4,237	38,664	17,954	7,604	181,596	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות ממכירות
33,959	(65,107)	20	-	-	-	-	-	99,046	הכנסות מעמלות:
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
33,959	(65,107)	20	-	-	-	-	-	99,046	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות מעמלות
161,989	(314,985)	6,066	121,807	4,237	38,664	17,954	7,604	280,642	סה"כ הכנסות המגזר
5,000	(6,403)	(2,537)	(1,463)	(4,806)	18,505	1,915	(211)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(130)	(2,585)	-	-	-	-	-	-	2,455	מימון נטו מגזר תיירות
19,684	(68,276)	(17,778)	10,765	(1,517)	49,191	11,071	5,221	31,007	תוצאות המגזר
3,165									הכנסות מימון נטו שאינן בתוצאות המגזר
24,337	(9,565)								חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
									המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
									ממ
									מיסים על ההכנסה
37,621									רווח לתקופה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

5.2 להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8: (המשך)

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

סך-הכל	התאמות	אחר	מגורים	לוגיסטיקה	מלונות בחו"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	
119,847	(240,174)	1,155	159,219	4,101	30,505	8,563	6,200	150,279	הכנסות ממכירות:
-	(1,710)	450	-	-	-	-	1,260	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
119,847	(241,884)	1,605	159,219	4,101	30,505	8,563	7,460	150,279	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות ממכירות
37,784	(18,543)	-	-	-	-	-	-	56,327	הכנסות מעמלות:
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
37,784	(18,543)	-	-	-	-	-	-	56,327	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות מעמלות
157,632	(260,427)	1,605	159,219	4,101	30,505	8,563	7,460	206,606	סה"כ הכנסות המגזר
(10,671)	(75,795)	-	-	(11,768)	70,594	6,322	(24)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
7,088	(2,423)	-	-	-	-	-	-	9,511	מימון נטו מגזר תיירות
1,477	(132,834)	(11,993)	21,716	(10,198)	96,593	15,184	5,272	17,737	תוצאות המגזר
8,969									הוצאות מימון, נטו
37,285	(2,058)								חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
									המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
									ממ
									מיסים על ההכנסה
45,673									רווח לתקופה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

5.2 להלן מפורטים מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתאם ל- IFRS 8: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סך-הכל אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחר 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	
292,374	(552,124)	5,025	285,511	15,933	71,339	37,675	24,321	404,694	הכנסות ממכירות:
-	(10,441)	4,573	-	-	-	-	5,868	-	הכנסות מלקוחות חיצוניים
<u>292,374</u>	<u>(562,565)</u>	<u>9,598</u>	<u>285,511</u>	<u>15,933</u>	<u>71,339</u>	<u>37,675</u>	<u>30,189</u>	<u>404,694</u>	הכנסות בין מגזריות
									סה"כ הכנסות ממכירות
<u>113,776</u>	<u>(97,907)</u>	<u>444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,239</u>	הכנסות מעמלות:
<u>113,776</u>	<u>(97,907)</u>	<u>444</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>211,239</u>	הכנסות מלקוחות חיצוניים
									סה"כ הכנסות מעמלות
<u>406,150</u>	<u>(660,472)</u>	<u>10,042</u>	<u>285,511</u>	<u>15,933</u>	<u>71,339</u>	<u>37,675</u>	<u>30,189</u>	<u>615,933</u>	סה"כ הכנסות המגזר
<u>45,017</u>	<u>(130,709)</u>	<u>(9,396)</u>	<u>(678)</u>	<u>693</u>	<u>131,049</u>	<u>7,543</u>	<u>46,515</u>	<u>-</u>	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
<u>17,042</u>	<u>(9,300)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,342</u>	מימון נטו מגזר תיירות
<u>77,203</u>	<u>(282,123)</u>	<u>(47,056)</u>	<u>56,300</u>	<u>15,886</u>	<u>188,569</u>	<u>38,996</u>	<u>71,062</u>	<u>35,569</u>	תוצאות המגזר
23,313									הכנסות מימון נטו שאינן בתוצאות המגזר
67,814	(26,479)								חלק החברה ברווח או הפסד של השקעות
<u>141,851</u>									המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
									ממ
									מיסים על ההכנסה
									רווח לשנה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

6.1 מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים

ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
226,481	226,065	278,996

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב הניתנות להמרה

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר (מבוקר)	ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
240,748	234,272	302,700

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב הניתנות להמרה

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

6.2 מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

רמות שווי הוגן:

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

ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח
946	-	946
5,580	5,580	-
6,526	5,580	946
11,346	11,346	-
6,309	-	6,309
17,655	11,346	6,309

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברווח והפסד:

עסקאות הקדמה

מניות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן ברווח והפסד:

אופציות על מניות

עסקאות הקדמה

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ליום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח
1,043	1,043	-
4,990	-	4,990
4,726	4,726	-
10,759	5,769	4,990
589	589	-
12,886	-	12,886
13,475	589	12,886

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברווח והפסד:

אופציות על מניות

עסקאות הקדמה

מניות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן ברווח והפסד:

אופציות על מניות

עסקאות הקדמה

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	רמה 3 אלפי ש"ח	רמה 2 אלפי ש"ח
4,812	4,812	-
4,812	4,812	-
8,867	-	8,867
8,867	-	8,867

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

מניות

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן:

עסקאות הקדמה

סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה

- 7.1** ביום 21 בדצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית מהותית לכלל חברה לביטוח בע"מ של 53,322,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, במחיר של 98.49 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') (ובתמורה כוללת ברוטו של כ-52.5 מיליון ש"ח), בחבילה ביחד עם 475,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר (אשר יוקצו ללא תמורה) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024, במחיר מימוש של 85 ש"ח. ביום 3 בינואר 2024, הונפקו אגרות החוב והאופציות כאמור, כאשר הרכיב ההוני של אגרות החוב והאופציות שהוכר במועד ההרחבה הסתכם לכ-3,042 אלפי ש"ח.
- 7.2** ביום 31 במרץ 2024, מכרה החברה את מלוא החזקותיה באיסתא מלונות עולמי בע"מ (המחזיקה בזכויות במלון כרמים באמצעות קרית ענבים עסקים בע"מ) לחברת הבת איסתא נכסים, בתמורה להקצאת מניות באיסתא נכסים המהוות לאחר הקצאת כ-0.21% מהון המניות המונפק של איסתא נכסים, וזאת בעסקה פטורה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה.
- 7.3** ביום 14 באפריל 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 18 מיליון ש"ח, אשר תבוצע על ידי החברה ו/או חברת הבת איסתא ליינס מימון ואחזקות בע"מ, במהלך תקופה של שנה ממועד החלטת דירקטוריון החברה, מעת לעת, במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק.
- לתאריך המאזן, רכשה החברה במצטבר 242,560 מניות, כאשר סך הרכישות המצטבר שביצעה החברה בגין תוכנית זו עומד על סך של כ-18 מיליון ש"ח, המהווים כ-100% מתוכנית הרכישה העצמית.
- ביום 28 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת (להלן: התוכנית השנייה) של מניות החברה, בהיקף של עד 36 מיליון ש"ח, אשר תבוצע על ידי החברה ו/או חברת הבת איסתא ליינס מימון ואחזקות בע"מ, במהלך תקופה של שנה ממועד החלטת דירקטוריון החברה, מעת לעת, במועדים ובהיקפים שונים בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ובהתאם להזדמנויות בשוק.
- לתאריך המאזן ולתאריך פרסום הדוחות, רכשה החברה במצטבר 236,791 מניות בגין התוכנית השנייה, כאשר סך הרכישות המצטבר שביצעה החברה בגין תוכנית זו עומד על סך של כ-17 מיליון ש"ח, המהווים כ-47% מתוכנית רכישה זו.
- 7.4** בחודש מאי 2024, התקשרה אפקה סנטר בע"מ (חברה בת של חברת אופן (OPEN) סלע איסתא) בהסכם למכירת זכויותיה במרכז מסחרי בקריית ביאליק שכונת נאות אפקה (כ-8,500 מ"ר) בתמורה לסך של כ-130 מיליון ש"ח. החברה מחזיקה בשרשור בכ-23% מהזכויות בנכס.
- 7.5** ביום 29 במאי 2024, פקע ההסכם עם חברת אל על נתיבי אוויר לישראל בע"מ, להקמת חברה בבעלות משותפת, לרבות עקב אי התקיימות התנאי המתלה לכניסתו לתוקף.
- 7.6** בחודש בנובמבר 2022, התקשרה חברת הבת איסתא נכסים עם צד ג' בהסכמים לרכישת מחצית מזכויות שותף במלון ברמה של 5 כוכבים, אשר מכיל 147 חדרי אירוח, ספא, בריכות ושטחים נוספים בקיבוץ איילת השחר. במהלך תקופת הדוח התקיימו התנאים המתלים לעסקה, שבוצעה בסכום של כ-66 מיליון ש"ח. למידע נוסף, ראה ביאור 20.3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- 7.7** ביום 2 ביולי 2024, החברה, חברת הבת איסתא נכסים, לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") ומנכ"ל איסתא נכסים, התקשרו בהסכם השקעה, לפיו לאומי פרטנרס השקיעה סך של כ- 65 מיליון ש"ח באיסתא נכסים לפי שווי חברה לאיסתא נכסים של 1.236 מיליארד ש"ח, לפני הכסף והוקצו לה מניות המהוות כ- 4.99% מהון המניות המונפק של איסתא נכסים וכן אופציה לרכישת מניות נוספות בכמות מהווה 3% מהון המניות המונפק של איסתא נכסים לאחר ההשקעה ("האופציה" ו-"העסקה").
- התמורה שהתקבלה יוחסה תחילה לאופציות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד ואילו היתרה יוחסה להנפקת המניות. האופציה ניתנת למימוש במשך תקופה של חמש שנים (ככלל בעד שלוש מנות שוות), לפי מחיר מימוש המשקף שווי חברה לאיסתא נכסים השווה לנמוך מבין: (א) 1.286 מיליארד ש"ח ו- (ב) שוויה האפקטיבי בהנפקה ראשונה לציבור לאחר הנחה של 10%.
- במסגרת העסקה, העמידה לאומי פרטנרס לאיסתא נכסים הלוואת בעלים בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בתנאים העיקריים של הלוואות הבעלים של החברה, וניתנה לה גם הזכות להצטרף להעמדת מימון עתידי כאמור לפי חלקה היחסי בשיעור החזקותיה והחזקות החברה באיסתא נכסים. במקביל, התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המסדיר את זכויותיהם באיסתא נכסים, ואשר כולל הוראות המקובלות בהסכמים מסוג זה, לרבות זכות מצרנות זכות הצטרפות, וכן הפעלת מירב המאמצים המסחריים הסבירים מצד החברה ואיסתא נכסים על מנת להשלים הנפקה ראשונה לציבור של מניות איסתא נכסים תוך 36 חודשים, וכן מספר מצומצם של עניינים שיצריכו את הסכמת לאומי פרטנרס כגון שינוי מהותי בעסקי איסתא נכסים או במבנה הונה.
- 7.8** בפרויקט תימורים (מגרש ו') קיבלה החברה הבת איסתא נכסים היתר מלא לביצוע עבודות וכן התקשרה בהסכם ליווי בנקאי. החברה מעריכה כי הפרויקט יושלם במהלך שנת 2025 כאשר נכון למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ-40% משטחי הפרויקט.
- 7.9** ביום 28 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית שאינה מהותית של 20,600 אופציות (לא סחירות) הניתנות למימוש ל- 20,600 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה.
- 7.10** לאחר תאריך המאזן, ביום 9 באוקטובר 2024, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-50 מיליון ש"ח. היום הקובע נקבע ליום 27 באוקטובר 2024 ויום החלוקה נקבע ליום 12 בנובמבר 2024.
- 7.11** לאחר תאריך המאזן, ביום 21 בנובמבר 2024, התקשרה חברת הבת איסתא נכסים בע"מ בהסכם הלוואה עם גוף מוסדי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה לאיסתא נכסים הלוואה בסך של 200 מיליון ש"ח לפירעון עד שנת 2032 כאשר 4% מקרן הלוואה תיפרע במהלך השנתיים הראשונות (1% כל חצי שנה), 60% במהלך ארבע השנים שלאחר מכן (7.5% כל חצי שנה) והיתרה בתשלום אחד בתום שש שנים. הלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בצירוף מרווח המצוי בטווח של בין 2% ל- 2.5% אשר תיפרע בתשלומים חצי שנתיים.
- במסגרת ההסכם, התחייבו איסתא נכסים והחברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות הבאות (כהגדרתן בהסכם):
- הון עצמי יוחס הון עצמי למאזן (ההון העצמי כולל הלוואות בעלים מחברת האם) שלא יפחתו מ- 1,200 מיליון ש"ח ו- 33%, בהתאמה, ביחס לאיסתא נכסים, וכן הון עצמי יוחס הון עצמי למאזן שלא יפחתו מ- 760 מיליון ש"ח ו- 22%, בהתאמה, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ביחס לחברה. בנוסף, התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד במידה וכתוצאה מהחלוקה יפחת ההון העצמי מ- 900 מיליון ש"ח או יוחס ההון העצמי למאזן מ- 27%, וכן התחייבה לערוב להתחייבויותיה הכספיות של איסתא נכסים על פי ההסכם. לאיסתא נכסים ניתנה זכות לפירעון מוקדם בתנאים מסוימים וההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה באיסתא נכסים/החברה (כהגדרתה בהסכם).

איסתא בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 7 - אירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

7.12 בחודש נובמבר 2024, התקשרה חברת סלע-איסתא בע"מ (מוחזקת בשיעור 50% על ידי חברת הבת איסתא נכסים) בהסכם פינוי-בינוי עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ברחוב דגניה 44-34 חיפה (קרית חיים, גוש 11567 חלקה 529) עליהם בנויים 6 בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד ("המקרקעין"), במסגרתו יימכרו ליזם זכויות הבעלים במקרקעין (למעט אלו הנדרשות לשם בניית היחידות החדשות לבעלי הזכויות במקרקעין) בתמורה להריסת המבנים הקיימים והקמת בנייני מגורים אשר יכללו 96 יח"ד עבור בעלי הזכויות במקרקעין וכ- 288 יחידות עבור היזם, לשיווק בשוק החופשי ובסה"כ 384 יחידות דיור ("ההסכם" ו-" הפרויקט").

למועד פרסום הדוח שיעור החתימות בפרויקט מסתכם לכ-70% (מעל סף החתימות הנדרש על פי דין לקידום הפרויקט. תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימותם במצטבר של תנאים מתלים מקובלים, לרבות חתימת ההסכם על ידי יתרת בעלי הזכויות במקרקעין, אישור תב"ע חדשה למתן תוקף, קבלת היתר בניה להקמת הפרויקט, הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי וקבלת צו הכרזה, חתימה על הסכם ליווי פינוסי והסכמת רשות מקרקעי ישראל ככל שהסכמה זו נדרשת. בהתאם להערכה ראשונית של איסתא נכסים, ובכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2028, כאשר עלות ההשקעה הצפויה בפרויקט (100%) הינה כ- 500 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) והיקף ההכנסות הצפוי בפרויקט (100%) הינו כ- 580 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

7.13 לפרטים בדבר תביעות, לרבות ייצוגיות והתחייבויות תלויות בהן מעורבת החברה, ראה ביאור 20.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

איסתא בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2024**

(בלתי מבוקר)

איסתא בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

3-4

נתונים על המצב הכספי

5

נתונים על הרווח או הפסד והרווח הכולל

6-7

נתונים על תזרימי המזומנים

8-9

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של איסתא בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהם הסתכם לסך של כ- 226,900 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 38,704 אלפי ש"ח ושל כ- 35,347 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותם חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביאור 3.8 בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד חברות מוחזקות של החברה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 בנובמבר, 2024.

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

איסתא בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,428	644	1,289
70,432	32,054	41,130
8,512	5,312	8,467
20,262	-	21,110
5,401	1,463	2,851
6,765	15,441	2,767
<u>112,800</u>	<u>54,914</u>	<u>77,614</u>
559,055	540,995	815,227
1,196,318	1,134,271	992,748
14,010	28,703	14,832
3,609	5,125	1,322
1,102	463	368
2,141	2,010	2,512
3,679	3,681	6,416
<u>1,779,914</u>	<u>1,715,248</u>	<u>1,833,425</u>
<u>1,892,714</u>	<u>1,770,162</u>	<u>1,911,039</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מוחזקות
יתרות חובה אחרות מחברות מוחזקות
הלוואות לאחרים
חייבים ויתרות חובה
נכסי מיסים שוטפים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
השקעות בנכסים פיננסיים אחרים לזמן ארוך
נכסים אחרים לזמן ארוך
נכסי מיסים נדחים
רכוש אחר
רכוש קבוע

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הנפרדים.

איסתא בע"מ
נתונים על המצב הכספי
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
 ספקים ונותני שירותים
 הלוואות מחברות מוחזקות
 יתרות זכות אחרות מחברות מוחזקות
 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
 זכאים ויתרות זכות

213,268	115,084	51,407
5,957	2,809	2,306
9,225	31,988	96,049
1,702	6,468	447
8,835	12,886	-
23,815	19,088	27,555

סה"כ התחייבויות שוטפות

262,802	188,323	177,764
---------	---------	---------

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב הניתנות להמרה
 התחייבויות בגין הטבות לעבדים

226,481	226,065	278,996
1,012	1,261	1,080

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

227,493	227,326	280,076
---------	---------	---------

הון עצמי

הון מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג.
 פרמיה על מניות
 מניות באוצר
 תקבולים על חשבון כתבי אופציות
 קרנות הון
 יתרת רווח

19,479	19,479	19,479
572,948	572,948	572,948
(6,259)	(6,259)	(41,115)
18,853	18,853	21,896
(8,056)	(8,246)	3,961
805,454	757,738	876,030

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

1,402,419	1,354,513	1,453,199
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות והון

1,892,714	1,770,162	1,911,039
-----------	-----------	-----------

ניר בן דוד - סמנכ"ל כספים

אחישי גל - מנהל כללי

טל שיינברום- יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר, 2024

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הנפרדים.

איסתא בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד והרווח הכולל

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
6,129	1,180	1,240	3,892	5,159	הכנסות ממכירות ומשירותים עלות המכירות והשירותים
-	-	-	-	-	
6,129	1,180	1,240	3,892	5,159	רווח גולמי
-	-	-	-	-	הוצאות מכירה ושיווק
22,332	9,487	8,709	17,492	17,830	הוצאות הנהלה וכלליות
357	-	15	357	47	הוצאות אחרות
22,689	9,487	8,724	17,849	17,877	סה"כ הוצאות
(16,560)	(8,307)	(7,484)	(13,957)	(12,718)	הפסד מפעילויות רגילות
72,342	22,267	16,546	51,957	63,230	הכנסות מימון
(14,122)	(5,833)	(6,146)	(8,945)	(18,509)	הוצאות מימון
58,220	16,464	10,400	43,012	44,721	הכנסות מימון, נטו
98,104	33,349	33,373	57,434	46,319	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
139,764	41,476	36,289	86,489	78,322	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(12,559)	(1,953)	(1,238)	(7,001)	(7,746)	הוצאות מיסים על ההכנסה
127,205	39,523	35,051	79,488	70,576	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
1,040	-	6	(3)	(2)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס חלק בהפסד הכולל האחר של חברות מוחזקות, נטו ממס
5,043	1,576	4,274	(6,992)	5,111	
6,083	1,576	4,280	6,989	5,109	סה"כ
-	-	-	-	-	סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
-	-	-	-	-	הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס
6,083	1,576	4,280	6,989	5,109	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
133,288	41,099	39,331	86,477	75,685	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הנפרדים.

איסתא בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2023	2024	2023	2024
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
127,205	39,523	35,051	79,488	70,576
(142,067)	(29,208)	(28,883)	(101,359)	(54,383)
(14,862)	10,315	6,168	(21,871)	16,193
(181)	-	-	(181)	(2,906)
(1,798)	(216)	(195)	(1,692)	(445)
(1,014)	(1,264)	253	(2,522)	758
(90)	-	(378)	-	(612)
10,663	2,413	-	10,091	1,150
(357,359)	(34,793)	119,936	(250,838)	133,813
(2,219)	(2,573)	-	(2,561)	5
(351,998)	(36,433)	119,616	(247,703)	131,763
241,939	-	-	241,939	52,343
(2,270)	28,336	(96,143)	(100,287)	(164,490)
128,717	-	-	128,717	-
-	-	(27,848)	-	(34,856)
368,386	28,336	(123,991)	270,369	(147,003)
(1,108)	(2,614)	(1,141)	(1,161)	(1,092)
418	(396)	652	(366)	(139)
1,010	1,040	637	1,010	1,428
1,428	644	1,289	644	1,289

תזרימי מזומנים - פעילויות שוטפות

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח)

מזומנים נטו - מפעילויות (לפעילויות) שוטפות

תזרימי מזומנים - פעילויות השקעה

השקעות ברכוש קבוע

השקעה ברכוש אחר

נכסים אחרים לזמן ארוך, נטו

רכישת (מימוש) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך

רווח או הפסד

דיבידנד מחברות מוחזקות

גביית וקבלת (מתן והחזר) הלוואות לחברות

מוחזקות, נטו

גביית (מתן) הלוואות לאחרים, נטו

מזומנים, נטו - מפעילויות (לפעילויות) השקעה

תזרימי מזומנים - פעילויות מימון

הנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות

החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו

הנפקת מניות וכתבי אופציה

רכישת מניות באוצר

מזומנים, נטו - מפעילויות (לפעילויות) מימון

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות

מזומנים המוחזקות במטבע חוץ

שינוי במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הנפרדים.

איסתא בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים
(המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
279	76	82	274	243	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(9,532)	3,516	(3,535)	(5,452)	(9,485)	פחת והפחתות
6,035	2,616	3,363	6,084	3,790	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן
-	-	-	-	-	הפרשי התאמה בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
(709)	5	(42)	(31)	728	רווח מירידה בשיעור האחזקה
1,446	863	4,845	863	6,879	שינוי במיסים נדחים, נטו
2,498	379	282	1,812	1,075	שערוך אגרות חוב הניתנות להמרה
105	63	32	185	93	תשלום מבוסס מניות
(27,061)	(6,506)	7,555	(21,906)	(14,139)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות עובדים, נטו
(98,104)	(33,349)	(33,373)	(57,434)	(46,319)	הוצאות (הכנסות) מימון בגין הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(125,043)	(32,337)	(20,792)	(75,605)	(57,135)	חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל
(20,455)	(6,782)	1,035	(26,861)	4,428	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
3,431	9,911	(9,127)	1,107	(1,676)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה ונכסי מסים שוטפים
(17,024)	3,129	(8,092)	(25,754)	2,752	עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות מול חברות קשורות
(142,067)	(29,208)	(28,883)	(101,359)	(54,383)	
30	-	-	30	6,688	תקבולי מסים
14,153	4,386	4,803	14,090	8,644	תשלומי מסים
93,360	20,530	17,377	49,581	56,026	תקבולי ריבית
12,123	1,315	1,176	4,423	11,165	תשלומי ריבית

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים הנפרדים.

איסתא בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ביאור 1 - כללי

1.1 כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

1.2 מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א (3) למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ביאור 2 - השקעות בחברות מוחזקות

פרטים בדבר הלוואות מהותיות שהועמדו לחברות מוחזקות על ידי הקבוצה:

סכומי הלוואות שהועמדו			שיעורי ריבית		שם החברה
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2023	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
-	-	870,822	פריים + 1.4%		הלוואות לחברות באיחוד מלא:
776,387	764,638	-	פריים+1.2%-2.2%		איסתא נכסים (1)
278,947	276,209	-	3.05%+ESTR		איסתא נכסים (1)
65,669	65,086	-	3.05%+SOFR		איסתא נכסים (1)
1,121,003	1,105,933	870,822			סך הכל

(1) הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברה הבת איסתא נכסים לצרכי השקעת הון עצמי ומימון פעילותה העסקית. במסגרת הסכם ההשקעה עם לאומי פרטנרס (ראה ביאור 7.7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024), 200 מיליון ש"ח מסך הלוואות בעלים הומרו להון מניות כאשר בנוסף בוצעו התאמות נוספות כך שסך הלוואות במט"ח הומרו למטבע ש"ח (בהתאם לשער החליפין במועד העסקה).

איסתא בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ביאור 3 - אירועים נוספים בתקופת הדיווח ולאחריה

- 3.1 לפרטים אודות הרחבת סדרה א' של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ראה ביאור 7.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.2 לפרטים אודות מכירת מלוא החזקות החברה באיסתא מלונות עולמי בע"מ, לחברת הבת איסתא נכסים בע"מ, ראה ביאור 7.2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.3 לפרטים אודות תוכניות רכישה עצמית של מניות שביצעה החברה, ראה ביאור 7.3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.4 לפרטים אודות פקיעת ההסכם עם חברת אל על נתיבי אוויר לישראל בע"מ להקמת חברה בבעלות משותפת, ראה ביאור 7.5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.5 לפרטים אודות הסכם השקעה שנחתם בין החברה, חברת הבת איסתא נכסים בע"מ, מנכ"ל איסתא איסתא נכסים בע"מ ולאומי פרטנרס בע"מ, ראה ביאור 7.7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.6 לפרטים בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית של 20,600 אופציות (לא סחירות), ראה ביאור 7.9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.7 לפרטים בדבר הכרזת החברה על חלוקת דיבידנד לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 7.10 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.
- 3.8 לפרטים בדבר תביעות, לרבות ייצוגיות והתחייבויות תלויות בהן מעורבת החברה, ראה ביאור 20.1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.



חלק ג'

דוח רבעון שלישי לשנת 2024
בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

כללי

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של איסתא בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

- אחישי גל, מנכ"ל;
- ניר בן דוד, סמנכ"ל כספים;
- גייל פרץ, מנכ"ל אלטיב איי.טי.אם.סי 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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אחישי גל, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של איסתא בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 ("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 במישורין 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 27 בנובמבר, 2024

אחישי גל, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ניר בן דוד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים של איסתא בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, 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 לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים וכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 27 בנובמבר, 2024

ניר בן דוד,
סמנכ"ל כספים