



Isrotel
ישרוטל

ישרוטל בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2025

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025



26 במרץ 2026

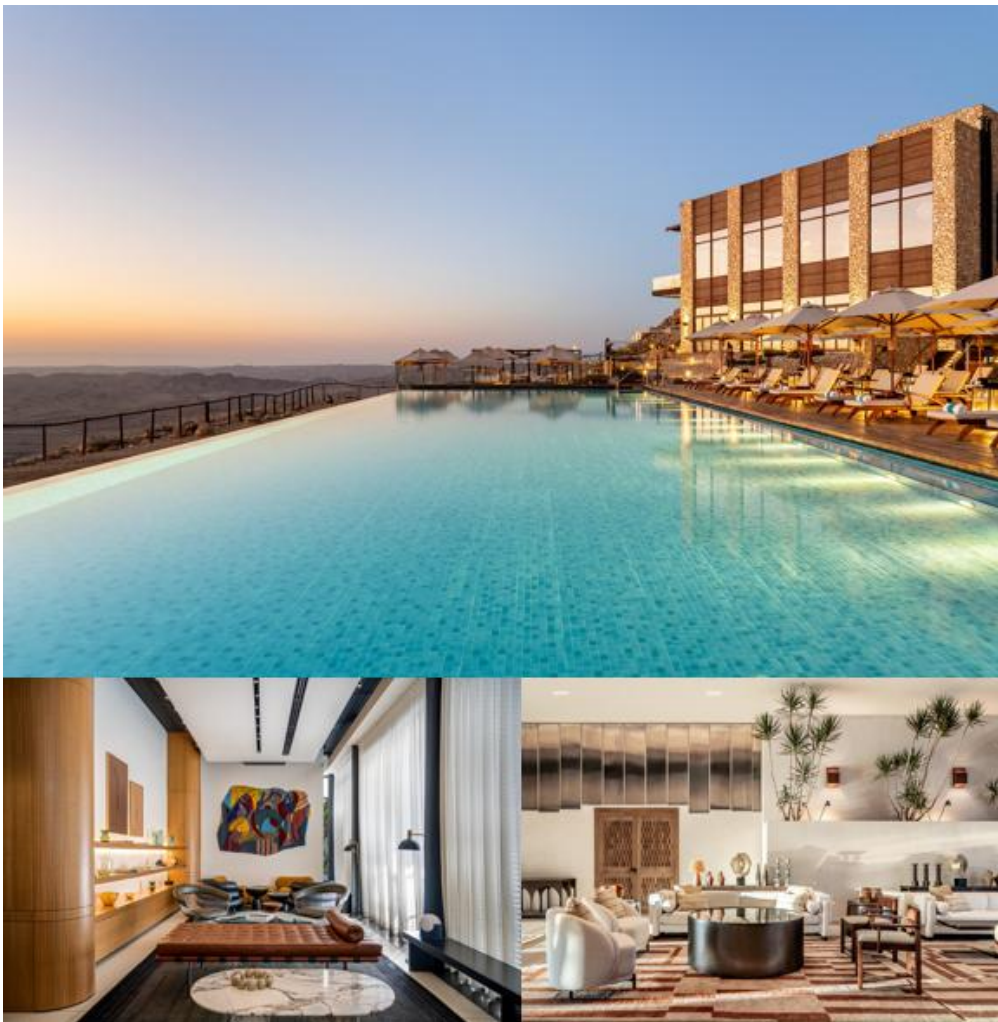
ישרוטל ניהול מלונות בע"מ (1981), רח' יצחק שדה 8, תל אביב, טל': 03-5197777, פקס: 03-5104646

www.isrotel.co.il e-mail: ta.reception@isrotel.co.il

תוכן העניינים

פרק א'	תיאור עסקי התאגיד	3
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	56
פרק ג'	דוחות כספיים של התאגיד ליום 31.12.2025	66
פרק ד'	פרטים נוספים על התאגיד	67
פרק ה'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי	96
פרק ו'	שאלון ממשל תאגידי	100

פרק א' תיאור עסקי התאגיד



26 במרץ 2026

תיאור עסקי התאגיד

חלק 1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

5	פעילות החברה ותיאור התפתחות העסקים
5	תחום פעילות
6	מבנה אחזקות הקבוצה
7	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיו
7	חלוקת דיבידנד

חלק 2 מידע אחר

8	מידע כספי לגבי תחום הפעילות
---	-----------------------------

חלק 3 תיאור עסקי התאגיד

8	מידע כללי בדבר תחום פעילות המלונאות
21	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה
23	התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות
26	גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו
26	חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות
27	פילוח הכנסות ורווחיות
29	גילוי בנוגע למלונות מהותיים
29	גילוי בהתאם לחלוקה לאזורים
31	לקוחות
32	צבר הזמנות
32	שיווק
35	תחרות
38	השפעות עונתיות
41	רכוש קבוע
43	נכסים לא מוחשיים
43	הון אנוש
46	חומרי גלם וספקים
46	הון חוזר
47	השקעות במלונות החברה
47	מימון
49	מיסוי
49	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
50	הסכמים מהותיים
51	מגבלות חקיקה
51	הליכים משפטיים
51	יעדים ואסטרטגיה
53	דיון בגורמי סיכון

חלק 1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות העסקים

שנת התאגדות וצורת התאגדות

ישרוטל בע"מ ("החברה") התאגדה, כחברה פרטית, בחודש יולי 1980 בשם Acorn Hotels (Israel) Ltd. והחל מאותו מועד פועלת החברה בתחום ניהול בתי מלון בישראל. בשנת 1982 שינתה החברה את שמה לקינג סולומונס פאלאס אילת הוטל לימיטד ובשנת 1994, שינתה שוב את שמה, לשמה הנוכחי. בנובמבר 1995 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בע"מ ("הבורסה") והחל מאותו מועד הפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999.

בעלת השליטה בחברה הינה LFH International Ltd, חברה זרה הרשומה בג'רסי ("בעלת השליטה"). בעלת השליטה מחזיקה בחברה באמצעות חברת LFH Holding B.V (חברה המאוגדת בהולנד). הדו"ח מתייחס לחברה ולחברות המאוחדות שלה כמפורט במבנה אחזקות הקבוצה בסעיף 1.3 לדוח זה (החברה והחברות המאוחדות שלה יכוננו להלן "הקבוצה" או "הרשת").

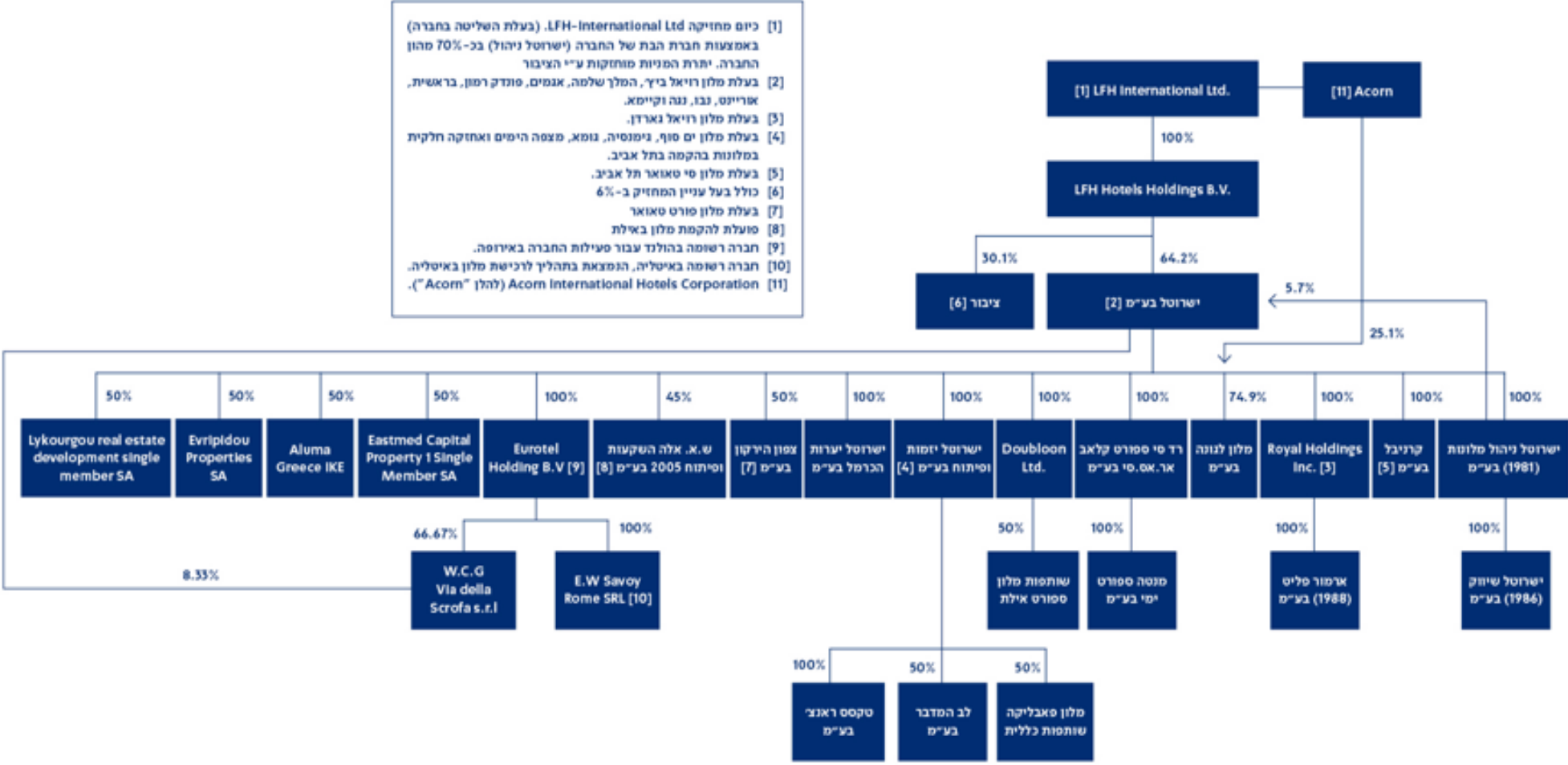
הנתונים הכספיים בדו"ח זה מוצגים בשקלים חדשים.

1.2 תחום פעילות

הקבוצה עוסקת בייזום, רכישה, הקמה, ניהול והפעלה של רשת בתי מלון בישראל ובחו"ל. הקבוצה מהווה מכלול מלונאי ותיירותי, הכולל מגוון אפשרויות אירוח ונופש, חוויות קולינריות, בידור, תרבות וספורט.

1.3 מבנה אחזקות הקבוצה

להלן תרשים מבנה אחזקות הקבוצה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:



1.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

במהלך שנת 2024 ו-2025 הומרו סך של 812,868 ו-1,308,713 כתבי אופציה, אשר הוקצו לעובדי החברה ל-218,811 ו-424,867 מניות רגילות של החברה, בהתאמה. בימים 29 ביוני 2025 ו-9 באוקטובר 2025, מכרת בעלת השליטה בחברה מניות בשיעור של כ-4.5% וכ-5.37% (בהתאמה).

1.5. חלוקת דיבידנד

- 1.5.1 ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 באפריל 2025.
- 1.5.2 יתרת הרווחים של החברה הראויים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בסך של כ-1,897 מיליון ש"ח (לעומת סך של כ-1,702 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).
- 1.5.3 לחברה אין מדיניות קבועה ביחס לחלוקת דיבידנד. למיטב ידיעת החברה לא חלות עליה מגבלות כלשהן לחלוקת דיבידנד, בכפוף להוראות כל דין.

חלק 2 מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחום הפעילות

לפרטים והסברים בדבר הכנסות החברה בתחום הפעילות, העלויות המיוחסות לו, הרווח מפעולות רגילות, לרבות הרווח המיוחס לבעלים של החברה האם והרווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, סך הנכסים וההתחייבויות של החברה והשינויים שחלו בהם, ראה סעיף 3.13.3 בפרק להלן, סעיפים 2 ו-3 לדו"ח הדירקטוריון וכן המאזן ודו"ח הרווח והפסד הנכללים בדו"חות הכספיים של החברה.

חלק 3 תיאור עסקי התאגיד

3.1 מידע כללי בדבר תחום פעילות המלונאות

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות בנות בשליטתה, מפעילה רשת בתי מלון בישראל. החל ממרץ 2024, החלה החברה להפעיל רשת בתי מלון גם בחו"ל תחת המותג "Aluma", על רקע התקשרותה בהסכמים לרכישת אחזקות במלונות באיטליה וכן לרכישת אחזקות בחברות המחזיקות בזכויות בעלות ותפעול בחמישה נכסים מלונאים ביוון (לפירוט נוסף ראה סעיף 3.1.4).

בבעלות הקבוצה ו/או בהחזקתה וניהולה עשרים ושישה (26) בתי מלון בישראל, שמונה מהם באילת (רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריביירה).

יתר בתי המלון פרושים ברחבי הארץ: באזור מצפה רמון (בראשית ודרומה), בשדה בוקר (קדמא), בים המלח (נבו, נגה וקיימא), בירושלים (אורינט), בקריית ענבים (כרמים), בתל-אביב (רויאל ביץ', סי טאואר, פורט טאואר, אלברטו וגימנסיה), בהרצליה (פאבליקה), ביערות הכרמל (אחוזת בריאות וספא יערות הכרמל), בצפת (מצפה הימים), ובאזור הכנרת (גומא) ובאיילת השחר (איילה).

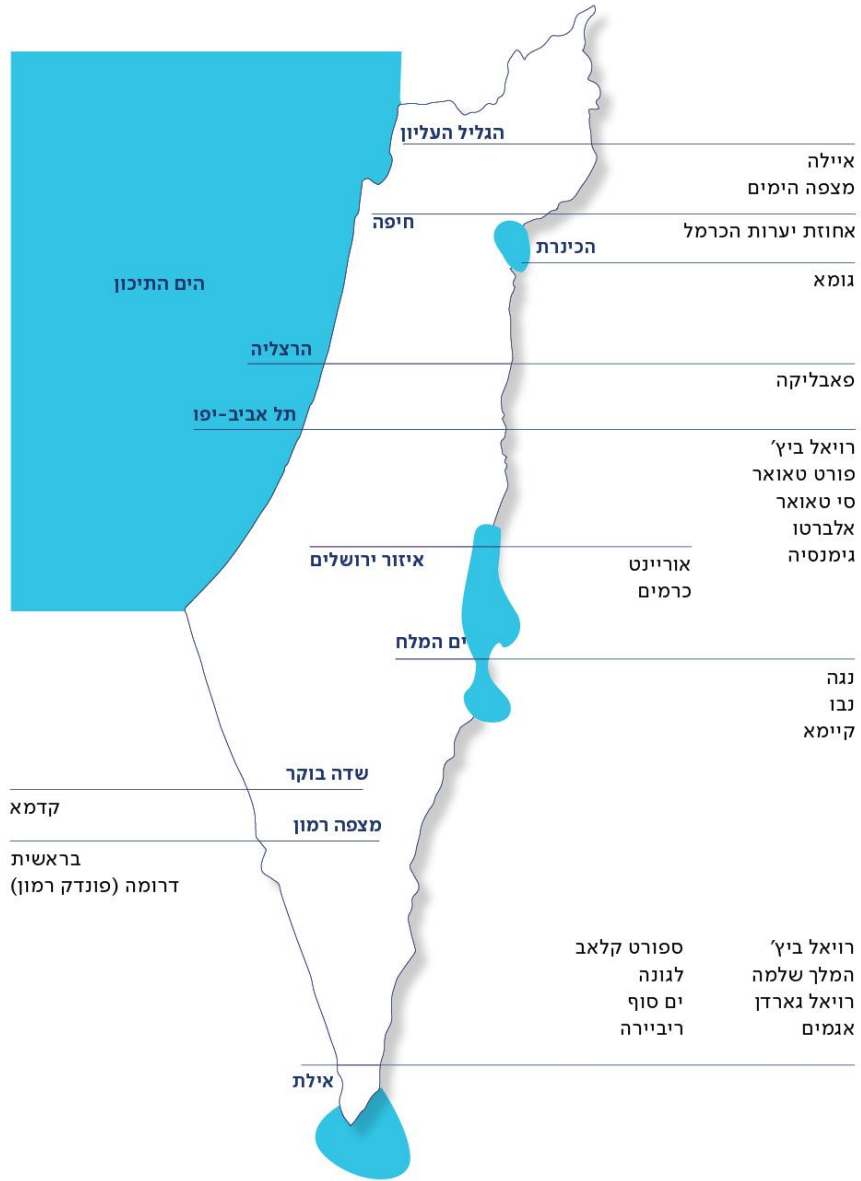
לפרטים בנוגע להסכמי השכירות בנוגע למלונות רויאל ביץ' תל אביב, כרמים, ריביירה, ספורט קלאב, פאבליקה, קדמא, גומא, פורט טאואר, אלברטו, איילה וגימנסיה ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 ("הדו"ח הכספי לשנת 2025").

סה"כ במלונות הקבוצה בישראל: 5,228 חדרים - מתוכם 4,111 חדרים בבעלות מלאה או חלקית.

ניהול והפעלת מלונות הקבוצה מתבצע באמצעות הזרוע הניהולית והתפעולית בקבוצה, ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ (להלן: "ישרוטל ניהול" או "חברת הבת") שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

החברה מציעה לאורחיה שלוש קטגוריות של מלונות, אשר מופו בהתאם ל'חווית הלקוח' ולשירותים המוצעים לו בכל אחד ממלונותיה, לסיווג לקטגוריות תכלית מרכזית – שיווק המלונות בהתאמה לצרכי הלקוח בניסיון לספק לו חוויה מושלמת ומותאמת אישית. הסיווג נעשה בהתאם לשיקול הדעת של הנהלת החברה ובהתאם לאסטרטגיה השיווקית שלה. החברה עשויה לשנות את האסטרטרגיה כאמור מעת לעת.

מפת פריסת מלונות בישראל



3.1.1 קבוצת מלונות היוקרה - Isrotel Exclusive

מלונות החברה בקטגוריה זו מעניקים חוויה יוצאת דופן הבאה לידי ביטוי בחדרי האירוח ובשטחים הציבוריים הנרחבים, תוך שימת דגש על הפרטים הקטנים, הייחודיים והמפתיעים באיכותם ובחוויה האקסקלוסיבית והיוקרתית שהם מציעים ללקוח. כל אחד ממלונות הקבוצה הינו בעל מאפיינים, עיצוב ותכנים ייחודיים המחברים רעיונית לסביבתם ובו בעת הינם בעלי אופי אינטימי ורגוע המאפשר לאורח חוויה אסקפיסטית. המלונות מפוארים ומוצעים בהם: שירותי לינה, קולינריה ופנאי מגוונים ועשירים, שטחי הסעדה, אולמות כנסים, טרקלין עסקים, ברים, שטחי מסחר, בריכות שחייה, מועדוני בריאות וכושר, מתחמי ספא מפנקים וכיו"ב.

המלונות בקטגוריה זו הינם: רויאל ביץ' אילת, בראשית, כרמים, אורינט ירושלים, רויאל ביץ' תל אביב, יערות הכרמל – אחוזת בריאות וספא, מצפה הימים וקיימא.

פרויקטים עתידיים

- א. בשנת 2016 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מחצית מזכויות הבעלות ב"בניין השקם" בשדרות ירושלים 8 ביפו והקמת מלון יוקרה בן כ- 132 חדרים, אשר יכלול, בין היתר, בריכה, בר על הגג, שטחי שירות מפוארים, ספא, חדרי ישיבות ומסעדה. המלון נמצא בשלבי עבודות גמר. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 122 מיליוני ש"ח (לא כולל עלות קרקע). תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 198 מיליוני ש"ח. עלות כוללת למלון צפויה לעמוד על 288 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בשנת 2027. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות ראה ביאור 12 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ב. בשנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם שכירות ותפעול עם צד ג'. בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל מלון יוקרתי שמוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בקו ראשון לחוף הים בתל אביב בסמיכות למלון רויאל ביץ' תל אביב. המלון יכלול: כ- 260 חדרים וסוויטות, אולם כנסים מפואר וחדשני בשטח של כ 1,000 מ"ר, בריכה, מתחם ספא ייחודי, מסעדות, שטחי מסחר ופנאי. מועד המסירה המשוער צפוי בשנת 2029. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 8 בפברואר 2018 (אסמכתא מס: 2018-01-013630) וביאור 18 לדוח הכספי לשנת 2025.
- ג. בשנת 2019 זכתה ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "ישרוטל יזמות"), במסגרת מיזם משותף עם צדדים שלישיים במרכז שערכה עיריית תל אביב בשיתוף עם מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") בקשר עם רכישת זכויות החכירה של מד"א בנכס המצוי ברחוב השל"ה 2 פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של ישרוטל יזמות במיזם המשותף הינו כ- 20%. הסכם המיזם המשותף קובע, כי כ- 5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") ויקנו לישרוטל יזמות ולצדדים השלישיים בחלקים שווים כך שישרוטל יזמות תחזיק 50% מהמלון והצדדים השלישיים יחזיקו 50% מהמלון. יתרת הזכויות בנכס יוחזקו על ידי הצדדים השלישיים. בתמורה לרכישה שילמו הרוכשים למד"א ולעיריית תל אביב סך של 261 מיליוני ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ - 45 מיליוני ש"ח. בפברואר 2023 רכשה ישרוטל יזמות 50% משטחי המסחר וחנויות נוספות בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח. התקציב המשוער להקמת המלון שיכלול כ - 132 חדרים, מסעדות ומסחר ומתחם בריאות וספא מפואר ורחב ידיים, הינו כ - 187 מיליוני ש"ח (100% - לא כולל עלות הקרקע). סך ההשקעה בבניית

המלון (חלק החברה) ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לכ- 54 מיליון ש"ח. החברה מממנת את ההקמה ממסגרת אשראי בנקאית וכן ממקורות עצמאיים, הפרויקט נמצא בשלב בניית השלד. מועד משוער לפתיחת המלון הוא בתחילת שנת 2029. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 4 בדצמבר 2019 (אסמכתא מס: 2019-01-106203) וביאור 12 לדו"ח הכספי של החברה לשנת 2025.

ד. מלון בכנרת - ביולי 2022 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת") עם צד ג' (להלן: "המשכיר") בהסכם שכירות ותפעול של מלון יוקרתי שיוקם על ידי המשכיר בסמיכות לחוף מבודד בחלקו הצפוני של אגם הכנרת (להלן: "המלון"). המלון יכלול כ-200 סוויטות רחבות ידיים, בריכות פרטיות וציבוריות, שטחי הסעדה לרבות מסעדת חוף, שטחי מסחר ומתחם ספא ייחודי ומפנק. מועד מסירת המלון על ידי המשכיר נקבע לשנת 2029. לאחר מועד מסירת המלון לידי השוכרת, תחל תקופת השכירות ל-24 שנים ו-11 חודשים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 10 ביולי 2022 ו-30 ביולי 2023 (אסמכתא מס: 2022-01-086878 ו-2023-01-086289, בהתאמה).

3.1.2 Isrotel Collection

מלונות החברה בקטגוריה זו מתאפיינים בהתאמה לכל אופי ותקציב של חופשה, הכל תוך שמירה קפדנית על הסטנדרטים הנהוגים ברשת ישרוטל. רובם בנויים כמלונות ריזורט ומוצעים בהם: חדרי אירוח מכל הסוגים לרבות סוויטות יוקרתיות, שטחי ציבור נרחבים, שירותי הסעדה מגוונים, שטחי מסחר, אולמות כנסים ואירועים, חדרי כושר, מגרשי ספורט, מתחמי בריכות וספא, אולם מופעים מפואר, מגלשות מים, מתחם אירועים במדשאות – Isrotel Live, מגוון מתחמי פעילויות ייחודיים ושלל אטרקציות מתחלפות. בעיקרם הינם מלונות בעלי אופי משפחתי המתאימים גם לאירוח קבוצות. בקטגוריה זו, מציעה החברה גם בתי מלון מסוג "הכל כלול".

המלונות בקטגוריה זו הינם: המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ים סוף, לגונה "הכל כלול", ספורט קלאב "הכל כלול", ריבירה, נבו, נגה, דרומה (לשעבר – פונדק רמון), גומא, קדמא ואיילה.

פרויקטים עתידיים

א. בשנת 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 45% מהון המניות של חברת ש.א. אלה השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "ש.א. אלה") שהינה בעלת זכות חכירה במקרקעין באילת בשטח של כשני דונם, שנכון להיום בנוי עליהם מרכז מסחרי בן קומה אחת (להלן: "הנכס") ו-"עסקת רכישת המניות", (בהתאמה). בתמורה לרכישת המניות שילמה החברה למוכרים כ-20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (המשקף שווי לחברה של כ-35 מיליון ש"ח).

בהתאם לתב"ע הנוכחית ניתן להקים על המקרקעין מלון בן כ-208 חדרים (להלן: "המלון"). עבודות ביסוס וחפירה אמורות להתחיל ברבעון השני של שנת 2026. אמדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו לצורך הקמת המלון, עומד על כ-249 מיליון ש"ח.

כמו כן, נחתם הסכם שכירות-תפעול הקובע כי החברה תשכור מש.א. אלה את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון, כאשר החברה

רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון, צפוי לשנת 2030, החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור. לפרטים נוספים ראו באור 11 בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. ביום 25 בנובמבר 2025, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם לרכישת 50.25% מחברת לב המדבר בע"מ המחזיקה במתחם גלאמפינג וקמפינג משולב במכתש רמון.

בימים אלה פועלת החברה להקמת הפרויקט, במסגרתו יוקמו 36 יחידות גלאמפינג, 40 אוהלים לאירוח משפחתי ובנוסף אזורי אירוח באוהלים מסוגים שונים. בתום ההקמה ולאחר הפתיחה החברה תפעיל את המתחם לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים.

Isrotel Design 3.1.3

מלונות החברה בקטגוריה זו מאופיינים בדגש המושם בהם על חוויה עירונית שכוללת עיצוב עכשווי ומלא סטייל, הבאה לידי ביטוי בחדרי האירוח ובשטחי הציבור, תוך הקפדה על הפרטים הקטנים, הייחודיים והמפתיעים ברחבי כל מלון. ככלל, הינם מלונות קונספט מעוצבים ומודרניים, הממוקמים בלב אזורי בילוי ופנאי ובסמיכות מקסימאלית לפעילויות תרבות, טיולים ואטרקציות.

המלונות בקטגוריה זו הינם: אלברטו, פורט טאואר, סי טאואר תל אביב (לשעבר ישרוטל טאואר), פאבליקה, וגימנסיה.

פרויקטים עתידיים

א. בשנת 2017 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם שכירות ותפעול של מלון המוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים במרכז העיר בירושלים. המלון, בן כ- 320 חדרים, שטחי הסעדה, מתחם ספא, בריכה ובר ייחודיים על הגג. לפרטים נוספים ראו ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025. מועד הפתיחה המשוער צפוי לשנת 2029.

ב. בשנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה, לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור ברחוב דיזנגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח רשום של 1,128 מ"ר (להלן: "הנכס"). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו ע"י שותף (חברת בנייני העיר הלבנה) ויתר זכויות הבעלות בנכס (שטחי המסחר במפליס הרחוב) נרכשו על ידי שתי חברות נוספות והושכרו לחברה ולשותף. המלון שמוקם, בן 122 חדרים סופר מודרניים, חללים משותפים, בריכה ובר ייחודיים על הגג וקומת מסחר והסעדה פונה לרחוב דיזנגוף. המלון בשלבי עבודות גמר. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 164 מיליון ש"ח. תקציב השקעות משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 175 מיליון ש"ח. עלות כוללת למלון צפויה לעמוד על 249 מיליון ש"ח. פתיחת המלון צפויה ברבעון השני בשנת 2026. לאחר הפתיחה, החברה (באמצעות חברת הבת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

ג. בשנת 2018 ובשנת 2020 התקשרה החברה בעסקת נאמנות בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה פינסקר 2 בע"מ, להלן: "השותפה") מהזכויות במקרקעין ברחוב פינסקר 2 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "הנכס"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 42 מיליון ש"ח מתוך כוונה להקים מלון בן כ- 152 חדרים, חללים ציבוריים ושטחי מסחר ייחודיים ומודרניים המשולבים בסביבה העירונית וברחוב הסואן. בשלב זה מצויים החברה והשותפה בשלבים מאוחרים של קבלת היתרי בניה. אומדן השקעות צפוי לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 142 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 36 מיליון ש"ח. החברה תממן את הבנייה באמצעות אשראי בנקאי. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של-24 שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025. ביום 16.6.25, במהלך מלחמת עם כלביא, נפגע הנכס מטיל איראני. ביום 17.12.2025 נפתחה חקירה של רשות המיסים (מס רכוש), הנוגעת לתביעת פיצויים שהוגשה ביחס לנזק שנגרם לנכס. במסגרת החקירה נחקרו מנהלים בחברה וכן נגבו עדויות מעובדים נוספים. לעמדת החברה, בהתבסס על יעוץ משפטי שקיבלה, לא דבק רבב בהתנהלותם. להערכת החברה ובהתבסס על המידע הקיים בידה נכון למועד דוח זה, לא צפויה השלכה שלילית מהותית על פעילותה או על דוחותיה הכספיים. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, החקירה עדיין מתנהלת, ולפיכך, החברה תמשיך ותבחן, לרבות באמצעות יועציה המשפטיים, את ההשפעות עליה (אם בכלל) בהתאם להתפתחויות בפועל.

ד. בשנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "המוכרים"), לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 19 מיליון ש"ח. החברה מממנת את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

באוגוסט 2021 התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם המוכרות ב-50% מהמקרקעין במונטיפיורי 9-11, למכירת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב, ובתמורה לרכישה שולם לחברה כ-10 מיליון ש"ח. החברה מקימה על המקרקעין מלון ייחודי (בניין לשימור) בן כ- 47 חדרים. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2023 החלו עבודות באתר, ופתיחת המלון צפויה בשנת 2027. אומדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 43 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ- 34 מיליון ש"ח.

לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של 24 שנים ו- 11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

3.1.4 מלונות באירופה

מלונות החברה בקטגוריה זו משקפים את הגשמת אסטרטגיית החברה לפיתוח וייזום בתי מלון מחוץ לישראל. בשלב זה מקדמת החברה עסקאות לרכישה והפעלה של מלונות בערים מרכזיות באיטליה ויוון, כמו גם עסקאות יזמות להקמה של בתי מלון חדשים. המלונות יופעלו תחת המותג Aluma.

פרויקטים עתידיים

א. Savoy – רומא:

בספטמבר 2024 השלימה החברה את רכישתו של נכס מלונאי ברומא, איטליה (להלן: "המלון") תמורת כ-70 מיליון אירו. העסקה מומנה באמצעות מימון בנקאי לזמן קצר. המלון, ממוקם בלב האזור התיירותי של רומא והופעל תחת השם "Hotel Savoy", כולל 130 חדרים, שטחי הסעדה ומסחר ובר על הגג עם נוף פנורמי לעיר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 11 בספטמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-302617). החברה החלה בהליך שיפוץ מקיף של הנכס (צפוי להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2027), בסופו יפתח מחדש כמלון ברמת 5 כוכבים שיכלול 117 חדרים. היקף ההשקעה בעבודות השדרוג מוערך בכ- 30 מיליון אירו.

ב. La Scrofa – רומא:

ביום 30 במאי 2023 התקשרה חברה קשורה של החברה, אשר 33.33% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה ("הרוכשת") ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים, בהסכם לרכישת נכס הממוקם בלב האזור ההיסטורי והתיירותי ברומא, איטליה. עלות רכישת הנכס הסתכמה בכ-27 מיליון אירו (מתוכם חלק החברה כ-9 מיליון אירו). מימון העסקה התבצע באמצעות מקורות עצמיים של החברה. ביום 10 בפברואר 2025 הגדילה הרוכשת את אחזקתה בנכס לכ- 75% תמורת תשלום של כ- 12 מיליוני אירו שמומנו באמצעות אשראי בנקאי לטווח קצר. בכוונת הרוכשת להסב את המבנה הקיים למלון סופר יוקרתי העתיד לכלול כ-37 סוויטות מפוארות, מסעדות ומסחר. עלות הליך השיפוץ וההסבה מוערך בכ- 20 מיליון אירו והוא צפוי להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027. בנוסף, החברה תתקשר עם הרוכשת בהסכם ניהול בקשר עם הנכס, אשר יכנס לתוקף בתום הליך שיפוץ והסבת הנכס, כאמור לעיל.

ג. יוון:

ביום 6 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% מהון המניות הרגילות בכל אחת מהחברות המחזיקות בזכויות בעלות או שכירות תפעול בחמישה נכסים מלונאים ביוון (להלן: "חברות הנכס"). המלונות כוללים כ- 600 חדרים, שטחי הסעדה ומסחר. בתמורה לרכישת הזכויות בחברות הנכס, תשלם החברה סך כולל של כ- 32 מיליוני אירו (להלן: "התמורה"), מתוכם כ-16 מיליוני אירו למוכרים והיתרה בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברות הנכס, אשר תשמשנה לפירעון חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו לחברות הנכס על ידי המוכרים. התמורה תשולם באופן מדורג בהתאם למועד השלמת הבניה ו/או ההפעלה של המלונות.

במהלך שנת 2024 שולמה מלוא התמורה ביחס למלונות Adia ו-Anise, Skylark באופן מדורג, בסכום מצטבר של כ-21 מיליוני אירו, וכן שולמה מקדמה נוספת בסך של כ-7.5 מיליוני אירו על חשבון המלונות הנוספים.

יתרת התמורה, בסך של כ-3.5 מיליון אירו, תשולם ביחס לכל חברת נכס נוספת במועד השלמת העסקה ביחס לרכישת האחזקות בה. החברה צפויה לממן את העסקה ממקורותיה העצמיים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מלון Skylark פעיל ומלון Anise נפתח לקהל (אגף אחד מתוך שניים), מלון Adia נפתח לפעילות בחודש אפריל, 2025 והשלמת הבניה של אגף נוסף במלון Anise צפויה לחול בשנת 2027 כמו גם התחלת בניה של מלון נוסף בסלוניקי. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 חתמה החברה על הסכם זכיינות ארוך טווח מול חברת הילטון העולמית, לפיכך מלונות החברה ביוון ייהנו משיתוף פעולה מלא עם רשת הילטון העולמית וישווקו גם באמצעות מערכת ההזמנות של הילטון.

מועדי המסירה המשוערים, אם וכאשר יחולו, אמדן ההשקעות הצפויות בפרויקטים עתידיים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל וכן, הערכות החברה בדבר תקופות שיפוץ והסבה והשלמת העסקאות לרכישת הזכויות בנכסים בישראל ובאירופה ומסירתם, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, והוא משקף את הערכות החברה והנהלתה לנוכח ניסיון העבר בהסכמים והשקעות מסוגים אלו. הערכות אשר עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, וזאת בין היתר ככל שיחולו עיכובים בבניית איזה מן המלונות שפורטו לעיל או במסירתם שאינם בשליטת החברה, וכן ככל שבניית ו/או מסירת המלונות כאמור הינם כפופים להחלטות ואישורים שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים ו/או להתקיימות תנאים מתלים אחרים שאינם בשליטת החברה.

3.1.5 להלן טבלה המרכזת את הפרטים העיקריים לגבי מלונות הקבוצה:

סוגי השירותים המוצעים	דרוג המלונות	מספר חדרים	מיקום גיאוגרפי של המלון	המלון	קטגוריה של המלון	
44 סוויטות רחבות ידיים הבנויות סביב בריכת אינפניטי מהפנטת. המלון עוצב בקו יוקרתי המשדר שלוה ורוגע וכולל ספא אינטימי, סאונה רטובה וסאונה יבשה, חדר כושר משוכלל, מתחם הסעדה ושירות חסר פשרות.	5 כוכבים +	44	ים המלח	קיימא	מלונות בבעלות החברה	Isrotel Exclusive
מלון מפואר, יוקרתי ואיכותי, הכולל חדרים וסוויטות, לובי, חדר אוכל, מגוון מסעדות, אולמות כנסים, טרקלין, פאב, חנויות, בריכות שחייה, מועדון בריאות וכושר, חדרי טיפולים (ספא) וחוף ים.	5 כוכבים +	364	מרכז החוף הצפוני באילת	רויאל ביץ' אילת		
האחווה ממוקמת בלב החורש הטבעי של יערות הכרמל, בתחומי גן רחב ידיים. סגנון האחווה מפואר ומיועד לאוכלוסייה המעוניינת בפינוקי בריאות ובטיפול ספא. באחווה חדרים וסוויטות, לובי, מסעדה, בר יין, אולם קולנוע, חדרי ישיבות, מגרש טניס, ספא ובו 25 חדרי טיפולים בהם מוצעים למעלה מ-80 סוגי טיפולים, סאונות, ג'קוזי, בריכת שחיה מקורה ומחוממת, בריכה חיצונית, חמאם תורכי וחדר כושר.	5 כוכבים +	126 3+ וילות	אחוזת יערות הכרמל	יערות הכרמל – אחוזת בריאות וספא		
המלון משלב בין הטבע המדברי לבין האדריכלות יוצאת הדופן, אשר הפכו את המלון לאחד מבתי המלון הייחודיים בישראל. המלון שמשתרע על שטח של כ- 50 דונמים מציע מגוון סוגי חדרים לרבות חדרים עם בריכות פרטיות, חדרי משפחה וסוויטות. לובי, בריכה חיצונית, בריכה מקורה, ספא, מכון בריאות, חדרי טיפולים, מכון כושר, מסעדה, חדר יין, ואולם אירועים וכנסים.	5 כוכבים +	111	מול נוף קדומים במכתש רמון	בראשית		
אוצר טבע גילי הכולל ספא ומשק אורגני. המלון והמשק משתרעים על שטח של כ-150 דונמים, הכוללים שדות ובוסתנים, חווה אורגנית ומשק חי.	5 כוכבים +	115	ראש פינה	מצפה הימים		

<p>במלון לובי, סוויטות וחדרים, חדר אוכל ומסעדה חיצונית, ספא, בריכת שחיה מקורה, ג'קוזי פנימי וג'קוזי חיצוני, סאונה רטובה ויבשה, מכון כושר, וחדרי טיפולים.</p>						
<p>מלון הממוקם בלב המושבה הגרמנית בירושלים, במרחק הליכה ממוקדי תיירות, תרבות והיסטוריה בעיר, עיצוב המלון מציג אדריכלות חדשנית המתכתבת עם העבר המפואר של העיר. חלקו בנוי בבנייני Heritage מתקופת הטמפלרים אשר עברו תהליך שימור קפדני. במלון חדרי מפוררים (39 מתוכם ממוקמים בבניינים לשימור), לובי ייחודי, חדר אוכל, טרקלין, בריכה חיצונית ומסעדה על גג המלון, בריכה פנימית, ספא, מרכז כנסים וחניה.</p>	<p>5 כוכבים +</p>	<p>243</p>	<p>עמק רפאים ירושלים</p>	<p>אוריינט ירושלים</p>		
<p>במלון סוויטות וחדרי אירוח, בריכה חיצונית, ספא מפואר, מכון כושר משוכלל, מסעדה, טרקלין עסקי ייחודי, אולמות אירועים וכנסים.</p>	<p>5 כוכבים +</p>	<p>230</p>	<p>רחוב הירקון בתל אביב</p>	<p>רויאל ביץ' תל אביב¹</p>	<p>מלונות שהחברה מפעילה ומנהלת ואשר אינם בבעלותה</p>	
<p>מלון ייחודי מוקף בכרמים ומשקיף על הרי ירושלים. במלון סוויטות וחדרי אירוח, 2 בריכות חיצוניות, בריכה פנימית, מתחם ספא ענק ובו 23 חדרי טיפולים המציעים למעלה מ- 80 סוגי טיפולים, חמאם, סאונות, מכון כושר משוכלל, מסעדה, בר יין ואולמות אירועים וכנסים.</p>	<p>5 כוכבים +</p>	<p>155</p>	<p>אזור ירושלים, (קיבוץ קריית ענבים)</p>	<p>כרמים²</p>		
<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות, לובי מפואר, שטחי הסעדה מגוונים, אולמות כנסים ואירועים, טרקלין עסקי, שטחי מסחר, בריכות שחייה, מועדון בריאות, מתחם ספא מפנק, חדר כושר משוכלל ומספר מוקדי פעילות ייחודית לילדים (מדינת הילדים). המלון מאופיין בפעילויות בידור אינטנסיביות ומתאים במיוחד לאירוח משפחות וילדים.</p>	<p>5 כוכבים</p>	<p>415</p>	<p>חוף צפוני, אילת</p>	<p>המלך שלמה</p>	<p>מלונות בבעלות החברה</p>	<p>Isrotel Collection</p>

¹ לקבוצה הסכם עם בעלי המלון לפיו החברה תנהל את המלון לתקופה של 16 שנה עם שתי אופציות להארכו ב- 9 שנים נוספות (עד לשנת 2038) בהנחת ניצול שתי אופציות ההארכה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול, ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים.

² לקבוצה הסכם עם בעלי המלון לפיו החברה תנהל את המלון לתקופה של 15 שנה עם אופציה להארכה של כ- 10 שנים (עד לשנת 2038) בהנחת ניצול אופציית ההארכה. לפרטים נוספים בדבר הסכם הניהול, ראה ביאור 18 בדוחות הכספיים.

<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות מפוארות, מתחם בריכות ענק הכולל בין היתר בריכת חול ים ייחודית מסוגה, בית קפה, מסעדה אסייתית, שדרת חנויות, אולם מופעים מודרני המכיל כ- 600 מקומות ישיבה (בו מתקיים מדי ערב מופע WOW), מועדון בריאות וכושר משוכלל.</p>	5 כוכבים	331	חוף צפוני, אילת	רויאל גארדן
<p>המלון ממוקם על שפת הלגונה ומוצעים בו חדרי אירוח, שטחי הסעדה ומסחר, מועדון בריאות וכושר, בריכת שחייה ובר. המלון מופעל בשיטת 'הכל כלול'.</p>	4 כוכבים	256	חוף צפוני, אילת	לגונה - הכל כלול ³
<p>המלון נפתח מחדש ביוני 25 לאחר שיפוץ כללי ומציע חוויית אירוח רגועה בלב המדבר. המלון מעוצב בקווים נקיים ומציע סוויטות מרווחות ומטופחות. בחלק מהיחידות ניתן למצוא גם מטבחון מאובזר, כולל בריכה מקורה ומסעדה.</p>	4 כוכבים +	128	מצפה רמון	דרומה (לשעבר פונדק רמון)
<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות, שטחי הסעדה נרחבים, טרקלין עסקי, מתחם ספא מפואר המציע טיפולים בעלי זיקה למינרלים הטבעיים ולים המלח, בריכות שחייה, סולאריום ושטחי מסחר.</p>	5 כוכבים	296	ים המלח	נבו
<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות, ביניהם, חדרי 'על המים' עם גישה לבריכות פרטיות. המלון בנוי סביב בריכה דמוית לגונה ויובלים המתחברים אל הבריכה המרכזית וזורמים לאורך מרפסות השיזוף של חדרי "על המים". עוד במלון שטחי הסעדה נרחבים, חדר כושר משוכלל ומגה בר ייחודי ומודרני המארח גם אורחים שלא לנים במלון. המלון מאופיין באווירה צעירה ותוססת.</p>	4 כוכבים +	288	חוף צפוני, אילת	אגמים
<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות, שטחי הסעדה ומסחר, בריכות שחייה, מועדון בריאות, חדר כושר ומועדון צלילה. המלון מאופיין בחוויית אירוח רגועה, בין היתר הודות למיקומו בסמוך לריף הדולפינים וחוף אלמוג.</p>	4 כוכבים +	248	חוף אלמוג, אילת	ים סוף

³ החברה מחזיקה ב-74.9% ממניות חברת מלון לגונה בע"מ. חברת ACORN (שהינה בבעלות בעלת השליטה בחברה) מחזיקה ביתר הזכויות במלון.

<p>המלון משתרע על פני כ-16 דונם. במלון חדרי אירוח חדישים, שטחי ציבורי נרחבים, מתחם ספא, סולאריום בגג המלון, בריכה חיצונית ובריכת מי מלח טיפולית.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>203</p>	<p>עין בוקק, ים המלח</p>	<p>נגה</p>	<p>מלונות שהחברה מפעילה ומנהלת ואשר אינם בבעלותה המלאה</p>	
<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות, מתחמי הסעדה, בריכות שחייה, קאנטרי קלאב הכולל מועדון בריאות וכושר, מגרשי טניס וספורט, אולם אירועים ומתחם האירועים חיצוני חדיש (Isrotel Live). המלון מאופיין בפעילויות ספורט ובידור מגוונות, מופעל בשיטת "הכל כלול",</p>	<p>4 כוכבים</p>	<p>312</p>	<p>חוף צפוני, אילת</p>	<p>ספורט קלאב "הכל כלול"⁴</p>		
<p>במלון דירונים, לובי רחב, אולם קולנוע, מינימרקט ובריכת שחיה. המלון מתאים באופיו לנופש משפחתי שקט.</p>	<p>3 כוכבים</p>	<p>172</p>	<p>חוף צפוני, אילת</p>	<p>מלון ריבירה⁵</p>		
<p>במלון חדרי אירוח וסוויטות, מתחמי הסעדה, בריכת שחייה, ספא מפואר עם חמאם תורכי ובריכה מחוממת, חדר כושר משוכלל ופינות רביצה. המלון מאופיין באווירה מדברית מרגיעה.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>163</p>	<p>שדה בוקר</p>	<p>קדמא</p>		
<p>מלון השוכן לחוף מבודד בכנרת, המציע חדרי אירוח, מתחמי הסעדה, בריכת שחייה המשקיפה לאגם הכנרת, חדר כושר משוכלל, שטחי מסחר, מדשאות מוריקות ופינות רביצה ייחודיות.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>212</p>	<p>דרך המלונות 1, חוף מגדל, 149500</p>	<p>גומא⁶</p>		
<p>המלון ממוקם בקיבוץ איילת השחר. אופיו השקט והפסטורלי של המלון מאפשרים לכל אחד למצוא את הפינה השקטה שלו, בין שבילי המלון ובמרחבי הטבע אל מול נופי הגליל העליון. המלון מציע, מועדון ילדים, ספא, חמאם, חדר כושר, בריכת שחיה מקורה, חדרי ישיבות, מסעדות ובריכת אינפינטי מרשימה עם נוף לגליל והחרמון.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>147</p>	<p>איילת השחר</p>	<p>איילה</p>		
<p>במלון 80 חדרי אירוח ו-40 סוויטות, טרקלין עסקים, חדר ישיבות, חדר כושר משוכלל ובריכת שחייה על הגג. המלון מתאים בעיקר לקהל העסקי.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>120</p>	<p>רחוב הירקון 78, תל אביב</p>	<p>סי טאואר תל אביב (לשעבר ישרוטל טאואר)</p>	<p>מלונות בבעלות החברה</p>	<p>Isrotel Design</p>

⁴ בבעלות החברה, באמצעות חברת בת המחזיקה ב- 50% מהזכויות בנכס, כאשר החברה שוכרת את יתרת הזכויות בנכס עד לשנת 2027.

⁵ לחברה הסכם עם בעלי המלון להפעלתו עד לתום שנת 2031.

⁶ בבעלות החברה, באמצעות חברת בת המחזיקה ב- 50% מהזכויות בנכס.

<p>במלון חדרי אירוח מודרניים, מתחם הסעדה, טרקלין עסקים, חדרי ישיבות, מועדון כושר ייחודי ומשוכלל, בריכת שחייה ובר על גג המלון. המלון מתאים בעיקר לקהל העסקי.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>159</p>	<p>אבא אבן 9, הרצליה</p>	<p>פאבליקה⁷</p>	<p>מלונות שהחברה מפעילה ומנהלת ואשר אינם בבעלותה המלאה</p>	
<p>מלון השוכן בפינת הרחובות התוססים נחלת בנימין ואחד העם בתל אביב, מוצעים בו חדרי אירוח וסוויטות סופר מודרניות, בריכת שחייה על הגג, מתחם ספא מפואר, חדר כושר משוכלל, מסעדה ובר המופעלים על ידי מפעיל חיצוני.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>91</p>	<p>נחלת בנימין 46, תל אביב- יפו</p>	<p>אלברטו תל אביב</p>		
<p>במלון חדרי אירוח מודרניים, מתחמי הסעדה וקיוסק חיצוני, מתחם ספא וחדר כושר משוכלל, בריכה מקורה וחניון.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>151</p>	<p>הירקון 298, תל אביב-יפו</p>	<p>פורט טואר תל אביב</p>		
<p>המלון ממוקם בנחלת בנימין ובמרחק הליכה מחוף הים ומשכונת נווה צדק. במלון ממוקמת מסעדת השף "שילה" המוסיפה לאווירה מלאה החיים השוררת במקום. החדרים במלון 'גימנסיה', נבנו כך שיתאימו לחופשה עירונית נוחה ונטולת מאמץ, בעיצוב עדכני ומינימליסטי. המלון נפתח במרץ 2025.</p>	<p>4 כוכבים +</p>	<p>145</p>	<p>מונטיפיורי 9 תל אביב</p>	<p>גימנסיה⁸</p>		
		<p>5,228</p>			<p>סך הכל חדרים</p>	

⁷ לקבוצה הסכם עם בעלי המלון לפיו תשכור מחצית מהזכויות בנכס לתקופה של 10 שנים עם שתי אופציות להאריכו בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת. כמו כן, לקבוצה הסכם לניהול הנכס. למלון זכיון לשיווק תחת המותג מריוט בקבוצת Autograph Collection.

⁸ בבעלות החברה 25% מהזכויות בנכס, כאשר החברה שוכרת את יתרת הזכויות בנכס. המלון ייהנה מהסכם זכיונות מול חברת מריוט העולמית ביחס לשיווקו גם באמצעות מערכת ההזמנות של מריוט.

3.2 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

הגורמים המפורטים להלן השפיעו או עשויים להשפיע על התוצאות העסקיות או התפתחות הקבוצה בתחום פעילותה:

3.2.1 מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובאזור המזרח התיכון

ככלל, מדינת ישראל חשופה לאיומים ביטחוניים, מלחמות ופעולות טרור. מאחר ופעילות החברה מרוכזת בעיקרה בישראל, הרי שמעשי איבה, טרור, התדרדרות במצב הביטחוני או סכסוכים פוליטיים וצבאיים בין ישראל לשכנותיה, עלולים להשפיע לרעה על מצב ענף התיירות בכלל ועל עסקי הקבוצה בפרט, לנוכח קיטון פוטנציאלי בביקוש לחבילות נופש על ידי תיירים זרים. לא כל שכן, התערערות המצב הגיאופוליטי האזורי, עלול להביא לפגיעה גם בתיירות הנכנסת.

במהלך מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה באוקטובר 2023 ונמשכה לאורך שנת 2024 פעלה החברה לאירוח מפונים מאסיבי ותפעול דינאמי והיברידי של מלונותיה בהתאם להגבלות פיקוד העורף. בנובמבר 2024 נחתם הסכם הפסקת אש שהביא להתאוששות בפעילות ענף התיירות, ובכלל זה גידול מסוים בתיירות הנכנסת לישראל ושיפור בביקושים לשירותי אירוח.

ביוני 2025 החלה מלחמת "עם כלביא" שנמשכה 12 ימים והביאה לאובדן רווח גולמי לחברה בהיקף של כ-34 מיליוני ש"ח.

ביום 28 לפברואר 2026 פתחו ישראל וארה"ב בהתקפה צבאית משולבת על איראן, מכת הפתיחה המוחצת ותגובת הנגד האיראנית היוו את האות לתחילתה של מלחמת "שאגת הארי" אשר נמשכת גם בימים אלה. על רקע תגובת הנגד מאיראן הכוללת שיגור טילים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי והצטרפותה של חיזבאללה למערכה, ננקטו בישראל פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם ועצימות ותדירות התקיפות באזור.

על רקע האמור ובהתאם להנחיות פיקוד העורף, 13 ממלונות החברה פעילים באופן מלא: רויאל ביץ' רויאל גארדן, ריבירה, המלך שלמה, אגמים, לגונה, ספורט וים סוף באילת, נבו בים המלח, קדמא, בראשית ודרומה במצפה רמון ופאבליקה - (כ-62% מכמות חדרי האירוח של החברה) כאשר יתר מלונות החברה סגורים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש עד לסיום המלחמה ושיבה לפעילות מלאה של מלונותיה. צמצום הפעילות כאמור מהווה השפעה שלילית על תוצאותיה, ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפה. ככל והמלחמה תתארך גם לחודש אפריל (חג הפסח), הרי שההשפעה השלילית תמשך.

החברה פועלת להתמודד עם הנסיבות באופן דינמי ותוך גמישות תפעולית, מקיימת הערכות מצב באופן תדיר ומבצעת התאמות בהתאם להתפתחויות ולהנחיות הרשויות, מתוך כוונה להבטיח רצף תפעולי תוך צמצום עלויות והתאמתן להיקף הפעילות בפועל.

ניסיון העבר של החברה מלמד כי, עם תום המלחמה, צפויים ביקושים גבוהים למלונות החברה.

כמו כן, אין ביכולת החברה להעריך כמה זמן יידרש לענף התיירות הנכנסת להתאושש וכפועל יוצא שיבת התיירים ארצה. על כל פנים נכון להיום אין בהשפעתה של היעדר תיירות נכנסת כדי לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה, שכן במציאות שנוצרה בתקופה האחרונה, ככלל, היקף תיירות הפנים מפצה על היעדר תיירות נכנסת במרבית מלונות החברה.

החברה בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה, לרבות קצב ניצול המזומנים ונגישותה למקורות אשראי עתידיים. מבחינת תוצאותיה הכספיות של החברה ניתן להסיק כי איתנותה הפיננסית הבאה לידי ביטוי בהיקף יתרות המזומנים שלה, פיקדונותיה הבנקאיים והיקף הנכסים הלא משועבדים המאפשרים קבלת מימון נוסף. בהתאם, להערכת החברה, יש לה היכולת לעמוד בכלל התחייבויותיה וגם ביחס לביצוע ההתקשרויות בפרויקטים עתידיים בישראל ומחוצה לה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים. הכל כמפורט בסעיף 3.1 לעיל.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה ותוצאותיה הכספיות הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה.

3.2.2 המצב הכלכלי בעולם ומצב המשק הישראלי

הקבוצה, כמו יתר המשק, מושפעת מהמצב הכלכלי בעולם ובארץ, המשפיע על הרגלי הצריכה. משבר כלכלי בעולם עלול להוביל אף למשבר כלכלי או למיתון או האטה כללית במשק הישראלי. משבר כלכלי או אי וודאות כלכלית גורמים, בדרך כלל, לירידה בתצרוכת הכללית ובייחוד בתצרוכת הפנאי והנופש, וזו מביאה על פי רוב, לנטיית צרכנים להקטין ביקושים ו/או לבחור באתרי תיירות זולים יותר במקומות אחרים בעולם.

3.2.3 השפעת נתוני האינפלציה והריבית

בשנת 2022 החלה עלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם, שהביאה את הבנקים המרכזיים להעלאות ריבית. כחלק מהתמודדות עם עליית המחירים ובמטרה לנסות לבלום אותה. בישראל, החל מחודש אפריל 2022 ועד לחודש דצמבר 2023 העלה בנק ישראל את הריבית מריבית בשיעור אפסי עד לשיעור של כ-4.75%. החל מחודש ינואר 2024, בנק ישראל הפחית את הריבית לשיעור של 4.5%. החל משלהי שנת 2023, חלה האטה בשיעורי האינפלציה ביחס לשנת 2022.⁹ בשנת 2025 נרשמה התאוששות בפעילות הכלכלית בישראל, כאשר התוצר המקומי הגולמי צמח בשיעור מוערך של כ-2.8%. סביבת האינפלציה התמתנה במהלך השנה, ושיעור האינפלציה השנתי עמד על כ-2.4% (לעומת כ-3.3% בשנת 2024). מגמה זו נתמכה בירידה בפרמיית הסיכון של ישראל ובהתחזקות השקל. על רקע התמתנות האינפלציה,

⁹ <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A8%D7%90%D7%A9%D7%95%D7%A0%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2025/>

החל בנק ישראל בתהליך הדרגתי של הפחתת הריבית, כך שנכון למועד הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על שיעור של 10.4%¹¹

נכון למועד הדוח, כ- 26% מהלוואות החברה מבנקים, הלוואה מבעל עניין והתחייבויות בגין חכירה צמודות למדד המחירים לצרכן. עם זאת, עד כה לעלייה במדד המחירים לצרכן הייתה השפעה לא מהותית על רווחיות הקבוצה. כמו כן, כ-48% מהלוואות החברה צמודות לריבית הפריים, ומשמשות בעיקר למימון פרויקטים ומהוונות לרכוש, ולכן, להערכת החברה, אין להן השפעה על רווחיות הקבוצה. יתר הלוואות של החברה הינן בריבית קבועה הנמוכה מהריבית הנוכחית. את ההשקעות בחול מימנה החברה בהלוואות לזמן קצר באירו. נכון למועד הדוח, לחברה פיקדונות ונכסים פיננסיים בסך של כ- 276 מיליוני ש"ח, נושאי ריבית לזמן קצר, ומשכך, קיימות הכנסות ממקור זה.

יצוין כי, אין ביכולתה של החברה לאמוד את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילותה כתוצאה משינויים באינפלציה ובריבית הפריים. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, יחד עם יתרת המזומנים ותזרים המזומנים השוטף שלה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים 3.2.1 עד 3.2.3 לעיל בדבר הגורמים המשפיעים על הסביבה הכללית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, ובפרט, שינויים במדיניות בנק ישראל ו/או שיעורים בשיעור האינפלציה.

3.2.4 לפירוט נוסף בדבר גורמי הסיכון על פעילות הקבוצה, ראה סעיף 3.27 להלן.

3.2.5 לפירוט בדבר סיכונים פיננסיים להם חשופה החברה, ראו ביאור 4 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

3.3 התפתחויות בשווקים או שינויים במאפייני הלקוחות

מנתוני התאחדות המלונות בישראל עולה כי מספר לינות תיירים בישראל בשנת 2025 הסתכם לכ- 3.1 מיליון. במספר לינות ישראלים חל קיטון של כ- 14% והסתכם לכ- 17.8 מיליון.

בעקבות פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' בחודש אוקטובר 2023, חלה ירידה חדה במספר כניסות התיירים לישראל.¹² כפועל יוצא, מספר לינות התיירים ברשת ירד באופן משמעותי.

¹⁰ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/5-1-25a/>

¹¹ <https://www.leumi.co.il/he/economic-info/indices>

¹² <https://www.cbs.gov.il>

3.3.1 להלן נתונים עיקרים לגבי לינות תיירים (תיירות חוץ) וישראלים (תיירות פנים):

נתונים לשנת 2025					
סה"כ 2025	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
17,818,300	3,658,200	4,239,600	5,869,500	4,051,000	לינות ישראלים
3,135,100	557,600	792,900	720,700	1,063,900	לינות תיירים
20,953,400	4,215,800	5,032,500	6,590,200	5,114,900	סך הכל בישראל ⁽¹⁾
2,745,633	548,292	661,606	869,730	666,005	לינות ישראלים
201,421	34,962	51,275	39,759	75,425	לינות תיירים
2,947,054	583,254	712,881	909,489	741,430	סך הכל בישרוטל
טרם פורסם	טרם פורסם	2,434	3,714	4,230	פדיון המלונות בישראל ⁽¹⁾⁽²⁾

נתונים לשנת 2024					
סה"כ 2023	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
20,677,000	4,437,000	5,880,000	5,302,000	5,058,000	לינות ישראלים
1,854,000	355,000	528,000	570,000	401,000	לינות תיירים
22,531,000	4,792,000	6,408,000	5,872,000	5,459,000	סך הכל בישראל ⁽¹⁾
2,915,395	668,985	812,005	750,740	683,664	לינות ישראלים
98,477	24,193	25,762	30,569	17,953	לינות תיירים
3,013,871	693,178	837,767	781,309	701,617	סך הכל בישרוטל
11,956	2,895	3,360	3,234	2,467	פדיון המלונות בישראל ⁽¹⁾⁽²⁾

הערה (1): מבוסס על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

הערה (2): במיליוני ש"ח (לא כולל מע"מ)

נתונים לשנת 2023					
סה"כ 2022	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
18,715,300	7,046,400	4,899,300	3,933,200	2,836,400	לינות ישראלים
7,702,700	523,800	2,119,500	2,753,600	2,305,800	לינות תיירים
<u>26,418,000</u>	<u>7,570,200</u>	<u>7,018,800</u>	<u>6,868,800</u>	<u>5,142,200</u>	סך הכל בישראל (1)
2,643,341	821,170	730,946	640,811	450,414	לינות ישראלים
339,330	13,564	87,102	135,140	103,524	לינות תיירים
<u>2,982,672</u>	<u>834,734</u>	<u>818,048</u>	<u>775,952</u>	<u>553,938</u>	סך הכל בישרוטל
12,174	2,847	3,427	3,591	2,309	פדיון המלונות בישראל (2)(1)

3.3.2 התפלגות הכנסות לינות תיירים וישראלים

להלן נתונים לגבי התפלגות שנתית של הכנסות החברה בחלוקה להכנסות מתיירות פנים ולהכנסות מתיירות נכנסת (באחוזים), לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023, 2024 ו-2025:

2023	2024	2025	באחוזים
89%	97%	93%	תיירות פנים
11%	3%	7%	תיירות נכנסת

3.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

גורמי ההצלחה הקריטיים הנדרשים בתחום הפעילות, והשינויים החלים בו: ניסיון, ידע ובקיאות ספציפית בתחום המלונאות, לצד ניהול מקצועי, הענקת חוויות אירוח ייחודיות, פעילות שיווקית אינטנסיבית, כוח אדם מתאים ואיכותי, השקעה גבוהה בשמירה על חדשנות הנכסים והקמת הנכסים במיקום אטרקטיבי.

3.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

3.5.1 מלונות בבעלות החברה

חסמי כניסה - על מנת להיכנס לתחום פעילות המלונאות נדרשות השקעות בסכומים גבוהים וקיים קושי למשקיעים לגייס מימון לפרויקטים מלונאים. חסמי הכניסה הם בין היתר הסכמים לטווח ארוך. כמו כן, סובל ענף התיירות מהיעדר יציבות ברווחיות בשל השלכות המצב הכלכלי והביטחוני. החזר ההשקעה בענף המלונאות אינו גבוה, לאור ההשקעה הגבוהה ועלויות התפעול הגבוהות הגורמות לשיעור רווחיות נמוך.

חסמי יציאה - חסם היציאה העיקרי הינו אופן מימוש המלון (מכירת מלון פונה לפלח שוק קטן ומצומצם של משקיעים (בעיקר לאור סכום ההשקעה הגבוה). כמו כן, שינוי יעוד הקרקע (מייעוד לצרכי תיירות לייעוד אחר) כרוך בהליך בירוקרטי ארוך ומסורבל.

3.5.2 תפעול מלונות

חסמי כניסה - על מנת להיכנס לתחום של תפעול מלונות נדרש ניסיון רב ומוניטין בתחום. חסמי הכניסה הם בין היתר הסכמים לטווח ארוך, והתמורה של בעל הנכס נגזרת לרוב מהצלחת המלון. בהתאם בעלי נכסים נוטים להתקשר בהסכמים עם חברות מוכרות בעלות איתנות פיננסית, אשר פעילות שנים רבות בענף.

חסמי יציאה - חלק מההסכמים לטווח ארוך הינם ללא אפשרות יציאה. כמו כן, החברה משקיעה סכום גבוה בהתאמת הנכסים המושכרים לשימוש כמלון.

3.6 פילוח הכנסות ורווחיות

3.6.1 פירוט הכנסות

להלן נתונים בדבר מקורות הכנסות הקבוצה: הכנסות מחדרים והכנסות ממזון ומשקאות. החברה מייחסת ומקצה בהתאם למחירים פנימיים קבועים אצלה, חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח הסופי (חבילות של לינה וארוחת בוקר, לינה וחצי פנסיון או חבילות "הכול כלול") לסעיף הכנסות מזון ומשקאות, בנוסף להכנסות ישירות ממכירת מזון ומשקאות בחדרי אוכל ומסעדות במלונות. יתרת ההכנסות נובעת מהשכרת שטחי מסחר, ספא, מופעי בידור, שרותי ספורט וכו'.

נתוני ההכנסות להלן:

31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
65	1,174,357	66	1,261,820	69	1,499,976	הכנסות חדרים*
29	510,297	28	531,229	24	521,928	הכנסות מזון ומשקאות
6	111,684	6	122,366	7	154,442	הכנסות אחרות
100	1,796,338	100	1,915,415	100	2,176,346	סה"כ

* כולל הכנסות מלינה בלבד

3.6.2 הכנסות מנכסים זהים

להלן נתונים בדבר ה-EBITDAR ובדבר הכנסות החברה ממלונות שהופעלו על ידיה במשך כל אחת מהתקופות שהחלו ביום 1 בינואר ושהסתיימו ביום 31 בדצמבר בשנים 2023, 2024 ו-2025 ואשר לא נערכו בהם שינויים פיזיים מהותיים בתקופות אלה (יובהר, הנתונים כוללים מידע בנוגע למלונות זהים שהופעלו על ידי החברה בשלוש התקופות כאמור והם אינם כוללים מלונות שהחברה החלה וסיימה להפעילם במהלך תקופות אלה):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,796,338	1,915,415	2,112,574	הכנסות החברה מנכסים זהים
516,332	600,706	597,038	EBITDAR ⁽¹⁾
497,184	575,823	589,082	EBITDA
914	923	1,144	ADR ⁽²⁾

(1) EBITDAR בנטרול הוצאות שכירות (ככל שרלוונטי).

(2) ADR סה"כ הכנסות מחדרים מחולק במספר החדרים התפוסים.

הנתונים אינם כוללים גם מלונות שהיו בשיפוץ מלא או חלקי ונסגרו לתקופות קצרות יחסית.

3.6.3 רווחיות

החישוב מתבסס על נתונים פנימיים של המלונות.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
42%	44%	41%	שיעור הרווח הגולמי
76%	75%	74%	שיעור הרווח הגולמי - מחלקת חדרים
5%	4%	3%	שיעור הרווח הגולמי - מחלקת מזון ומשקאות

3.7 גילוי בנוגע למלונות מהותיים

להלן יובאו נתונים בדבר מלונות מהותיים של החברה, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025:¹³

CapEx		שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)		RevPar ⁴ (בש"ח)		Ebitdar מצרפי (באלפי ש"ח)		הכנסות מצרפיות (באלפי ש"ח)		מספר מלונות		קבוצה
2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
28,762	28,508	85%	82%	1,068	1,174	148,250	157,743	424,157	455,501	2	2	א ¹
29,630	73,196	79%	71%	743	732	228,831	195,592	700,326	588,053	6	5	ב ²
85,854	75,157	76%	71%	609	786	223,545	233,765	790,932	1,132,792	15	19	ג ³

1. מלונות קבוצה א' הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה 10%-20% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה.
2. מלונות קבוצה ב' הינם מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה 5%-10% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה.
3. קבוצה ג' כוללת מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם נמוך מ-10% מה-EBITDAR הכולל של הקבוצה וכן את יתר פעילויות הקבוצה.
4. "RevPar" – "הכנסה ממוצעת לחדר פנוי" – היחס שבין סך ההכנסות מחדרים לבין מספר כל החדרים הזמינים במלון. בהתאם לאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, החברה מייחסת חלק ממחיר החבילה הכולל שנמכר ללקוח לסעיף הכנסות מחדרים וחלק לסעיף ההכנסות ממזון ומשקאות. כאשר לכל אחד ממלונות החברה נקבע סכום ייחוס קבוע לסעיף מזון ומשקאות.

3.8 גילוי בהתאם לחלוקה לאזורים

להלן נתונים אודות מלונות החברה באזור אילת וביתר אזורי הארץ, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

קבוצה	מספר מלונות	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)	RevPar (בש"ח)	ADR (בש"ח)	הכנסות מצרפיות (באלפי ש"ח)	Ebitdar מצרפי (באלפי ש"ח)	Ebitda מצרפי (באלפי ש"ח)	הוצאות שכירות שנתיות ¹⁴ מצרפי (באלפי ש"ח)	CapEx מצרפי (באלפי ש"ח)	CapEx חזוי מצרפי (באלפי ש"ח)
	2025									
אזור אילת	8	77%	826	1,077	1,061,816	359,880	354,455	14,544	103,767	51,280
	2026									

¹³ לחברה אין מלונות שה-EBITDAR של כל אחד מהם מהווה מעל 20% מה-EBITDAR.
¹⁴ בנטרול השפעת IFRS 16.

22,550	73,094	100,600	254,796	227,220	1,114,530	1,203	821	68%	18	יתר אזורי הארץ
--------	--------	---------	---------	---------	-----------	-------	-----	-----	----	-------------------

קבוצה	מספר מלונות	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)	RevPar (בש"ח)	ADR (בש"ח)	הכנסות מצרפיות (באלפי ש"ח)	Ebitdar מצרפי (באלפי ש"ח)	Ebitda מצרפי (באלפי ש"ח)	הוצאות שכירות שנתיות ¹⁵ מצרפי (באלפי ש"ח)	CapEx מצרפי (באלפי ש"ח)
2024									
אזור אילת	8	81%	746	924	984,712	332,894	328,180	13,882	55,117
יתר אזורי הארץ	15	76%	701	922	930,703	267,732	247,788	82,158	89,129

האמור לעיל בקשר עם ה-CapEX לשנת 2026 הינו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 3.27 בדוח זה

¹⁵ בנטרול השפעת IFRS 16.

3.9 לקוחות

3.9.1 תיירות פנים

שיעור תיירות הפנים השנה היה כ- 93% מסך כל האורחים המתארחים במלונות הרשת. מתוך האורחים שלנו במלונות החברה כ- 89% התארחו כ- 'בודדים', וכ- 11% התארחו במסגרת 'קבוצות'. שיעור האורחים שביצע את ההזמנות באמצעות מרכז ההזמנות הרשתי ואתר האינטרנט של החברה היו כ- 60%.

לחברה אין לקוח שההכנסות ממנו עולות על-10% מסך הכנסות הקבוצה. המחירים נקובים בשקלים, והמחירון משתנה באופן שוטף, בכפוף לביקוש והיצע בשוק, בהתאם לעונתיות ולשיעורי התפוסה.

3.9.2 תיירות נכנסת

שיעור התיירות הנכנסת השנה היה כ- 7% מסך כל האורחים המתארחים במלונות הרשת. מתוך האורחים שלנו במלונות החברה כ- 64% התארחו כ- 'בודדים' וכ- 36% התארחו במסגרת 'קבוצות'. מרבית אורחי התיירות הנכנסת מגיעים באמצעות סוכנים או באמצעות ערוצי הפצה באינטרנט. לפרטים נוספים בדבר סוכני הנסיעות ותנאי ההתקשרות עימם, ראו סעיף 3.11.2 להלן.

3.9.3 להלן נתונים עיקריים ביחס להתפלגות בין תיירות נכנסת ויוצאת, קבוצות ובודדים בצורה טבלאית:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	באחוזים
סך הכל			
89%	97%	93%	היקף תיירות פנים מסך האורחים
11%	3%	7%	היקף תיירות נכנסת מסך האורחים
			התפלגות האורחים בתיירות פנים:
79%	88%	89%	בודדים FIT
21%	12%	11%	קבוצות
			התפלגות האורחים בתיירות נכנסת:
72%	66%	64%	בודדים
28%	34%	36%	קבוצות

3.10 צבר הזמנות

אופי פעילות החברה מאפשר ביטול הזמנות בטווחי זמן קצרים ולכן אין לחברה צבר הזמנות מחייב.

3.11 שיווק

הקבוצה פועלת במספר ערוצי שיווק המיועדים למגוון לקוחות ובהתאם לצרכים המזוהים על ידי החברה.

פעולות השיווק, הפרסום וקידום המכירות מתבצעות בעיקר ע"י עובדי ישרוטל ניהול, ובשיתוף עם מנהלי המלונות ועובדי מרכז ההזמנות הרשתי (ישרוטל ישיר), וכן באתרי ישרוטל באינטרנט. כמו כן, נעזרת הקבוצה גם בסוכני תיירות בארץ ובחו"ל. בנוסף, החברה התקשרה בהסכמי זכינות ארוכי טווח לשיווק מלונות מסוימים המופעלים על ידה בישראל ובחו"ל גם באמצעות הרשתות הבינלאומיות, מריוט והילטון (ראה סעיף: 3.1.4).

פעולות השיווק, הפרסום וקידום המכירות מתבצעות במרוכז ע"י ישרוטל ניהול ועל פי רוב הפעילויות משותפות לכל מלונות הרשת. ריכוז פעולות השיווק והקצאת העלויות בין המלונות השונים, מקנה לרשת יתרונות, הבאים לידי ביטוי בהשגת יעדים שיווקיים ובהיקפי פרסום רחבים יותר ובעלויות נמוכות, יחסית.

מגוון בתי המלון מאפשר קשת רחבה של מחירים, המתאימים לפלחי שוק מגוונים, ומסייעת לרשת להשיג רמות תפוסה גבוהות, במהלך רוב השנה, הן בתיירות פנים והן בתיירות נכנסת.

3.11.1 שיווק וקידום המכירות בתחום תיירות הפנים נעשה, בין השאר, באמצעים הבאים:

- שיווק ופרסום נרחב של מבצעי המכירה וחבילות הנופש, בעיקר באמצעות הדיגיטל.
- פרסומי תדמית באמצעי התקשורת השונים (כולל קמפיין טלוויזיוני).
- **עדכונים שוטפים באתר החברה** - www.isrotel.co.il אתר אינטרנט מתקדם המבוסס על טכנולוגיה חדשנית. האתר מאפשר יכולות גבוהות בתקשורת מול מועדון חוג השמש ובתמיכה במבצעים שונים. האתר הושק בעברית ואנגלית ומאפשר תקשורת ישירה מול לקוחות פוטנציאליים בארץ ובחו"ל, כולל מכירת חבילות אירוח משולבות טיסה פנים-ארצית. באתר מרוכז כל המידע אודות בתי המלון של הרשת והשירותים המוצעים על ידי החברה. כמו כן, האתר מהווה פלטפורמה ואמצעי פרסום מכירתי ותדמיתי, בין היתר, באמצעות פיתוח קהיליית גולשים נרחבת, המקבלת מסרים שיווקיים באמצעות הדואר האלקטרוני.
- הרשת משווקת עצמה גם באמצעות אתרים בחו"ל: www.isrotel.com
- **בינה מלאכותית** - בימים אלה הושקה באתר האינטרנט הרשמי של החברה, מערכת בינה מלאכותית (AI) לשירות ומכירות בסיוע נציגה דיגיטלית העונה לשם סאני (Sunny). מדובר במהלך אסטרטגי, ראשון מסוגו בענף התיירות בישראל, המהווה קפיצת מדרגה טכנולוגית בענף בכלל ובחברה בפרט. מהלך שתכליתו חיזוק ערוצי ההפצה הישירים של החברה, יצירת

חויית משתמש מותאמת אישית ומהירה, ופלטפורמה להתייעלות משמעותית ומתקדמת בממשקי השירות והמכירה הדיגיטליים של הרשת.

- **שימוש ברשתות חברתיות** - עמוד בית בפייסבוק, באמצעותו מעדכנים על מבצעים ייחודיים, אירועים ותוכן במלונות, ובכל שמתחדש ומעניין ברשת ישראל.
- בנוסף, ישראל פעילה בטוויטר, פינטרסט, אינסטגרם, טיקטוק, יוטיוב ולינקדאין.
- מרכז הזמנות רשתי באילת, 'ישראל ישיר', שבעונות השיא מסוגל לאייש כ- 100 עמדות מכירה. פעילות המוקד למכירה הישירה לבודדים מלווה בפרסום מתמשך, והוטמע קו *5585 של ישראל ישיר לשוק המקומי וכולל מרכז הזמנות נוסף המופעל באמצעות מוקד חיצוני.
- **מועדון 'חוג השמש'** - מועדון חברים הכולל מעל 210 אלף משפחות במסגרתו יכולים חברי המועדון לצבור נקודות וליהנות מהטבות בלעדיות. החברות במועדון מחולקות לשלוש רמות (כסף, זהב ופלטינום). ישראל משייכת את הלקוחות לאחת מהרמות לעיל, לפי סך הרכישות שביצעו ברשת במהלך תקופה של שניים עשר חודשים. ככל שרמת המועדון אליו הלקוחות משתייכים גבוהה יותר - כך יצברו לקוחות הרשת כמות גדולה יותר של 'נקודות ישראל'. ייחודו של המבנה הוא בהיותו מושתת על יחס ישיר, ללא התניות ובמתאם מלא, בין עלות חופשות במלונות הרשת לבין ההטבות להן הלקוחות זכאים. ערוץ שיווקי/מכירתי זה הינו בעל חשיבות רבה, ומתבצעות במסגרתו פעולות לשימור הלקוחות, מחד וגיוס לקוחות חדשים, מאידך.
- **'Sunny days'** - תכנית לחברי מועדון 'חוג השמש' באמצעותה חברי מועדון בלבד זוכים פעם בחדש להנחות מיוחדות מאוד, כל פעם במגוון מלונות אחר למשך 48 שעות.
- חבילות נופש מותאמות אישית המשלבות אירוח במלונות הרשת עם פעילויות ותחרויות ספורט ואירועי תרבות, והן כוללות גם הסדרי הגעה למלונות (היסעים, טיסות).
- הפקת אירועי תרבות, בידור, קולינאריה וספורט המתבצעות בשיתוף עם אגודות וגורמים חיצוניים. (קלאסיקאמרי, פסטיבל הגיטרה, פסטיבל הפסנתר וכו').
- פיתוח מערכות קשרים עם גורמי תיירות, תוך שמירה על קשר שוטף, באמצעות דיור ישיר, קיום מפגשים ואירועים ומגע ישיר של מקדמי המכירות עם הסוכנים ועובדיהם. אירוח של סוכני נסיעות ומקדמים במלונות בכדי שיקבלו חוויה בלתי אמצעית של המלונות.
- פניה ישירה לחברות ולארגונים לצורך מכירת חבילות נופש קבוצתיות (ללא תיווך סוכן נסיעות).
- ארגון מבצעי מכירה ופרסומים משותפים עם הסוכנים.
- ארגון מבצעי מכירה עם חברות תעופה.
- ארגון מבצעי מכירה עם חברות אשראי.
- חיפוש ואיתור קהלים פוטנציאליים והזדמנויות שיווקיות חדשות, תוך בחינה מתמדת של המגמות בשוק וחבירה אל גופים מסחריים מרכזיים, לצורך יצירת שת"פים שיווקיים חדשים.

- **יחסי ציבור (יח"צ)** - חברת ישרוטל מעסיקה חברת יחסי ציבור הדואגת להעלות את ענייניה של ישרוטל על סדר היום הציבורי - החל מפרסומים בנושאי מלונות ותיירות, מסעדות הרשת, מערך הספא, מערך הבידור וכיו"ב ועד לייזום כתבות רחב בנושאי פיתוח אזורי וגלובלי בענף בכלל וברשת בפרט, המסייעות בשיקוף תדמיתה החיובית של ישרוטל בעיני הציבור ומנגישה את החברה לאורחיה, לבעלי המניות ולכלל הציבור. מערך יחסי הציבור מגיב במהירות לכל פנייה של המדיה בכל נושא ודואג לשמר מערכת יחסים איתנה וחיובית בין החברה לתקשורת.
- ביצוע מחקרי שוק וסקרי שביעות רצון, הן בקרב האורחים והן בקרב סוכני הנסיעות - וזאת במטרה לאתר את הטעון לשיפור ולטפל בו בהתאם.
- **שיווק באמצעות סוכנים** - הסוכנים הישראלים בתחום תיירות הפנים פועלים ע"פ הסכמי התקשרות עם המלונות ועל פי מחירי מחירון ובניכוי עמלות. מאפייני התקשרות בתחום תיירות פנים עם סוכנים ישראלים: לסוכנים ניתנות עמלות מכירה ועמלות תמריץ, הנעות בין 15%-10% ממחיר המכירה בהתחשב בהיקף המכירות של הסוכנים ועמידתם ביעדים. החברה לא מעניקה בלעדיות לסוכנים והסוכנים לא נמדדים בהיקף הזמנות מינימלי.
- **אתרי תיירות מקוונים** - לצד פעילות השיווק הדיגיטלי העצמאית של הרשת ופעילותה מול סוכני נסיעות פועלת הרשת גם באמצעות אתרי תיירות מקוונים (חברות המפעילות אתרי הזמנות דרך האינטרנט, ובכלל כן Expedia, Google, Booking וכיו"ב). אתרי תיירות מקוונים משמשים הן לצרכי תיירות פנים והן לצרכי תיירות נכנסת.

3.11.2 השיווק בתחום התיירות הנכנסת נעשה, בין היתר, באמצעים הבאים:

- השתתפות בירידים, בתערוכות ובקונגרסים בינלאומיים, הן במסגרת עצמאית, והן במסגרת שיתוף פעולה עם משרד התיירות ועם גורמי תיירות שונים.
- העסקת חברת קידום מכירות בשוק האמריקאי.
- פניה ישירה לסוכנים בחו"ל, באמצעות סיטונאי תיירות ואירועי Road show, כמפורט להלן.

סוכני תיירות בחו"ל (סוכנים גדולים, הפועלים מחו"ל, וליעדים שונים בעולם):

ההסכמים בין המלונות וסוכני התיירות נחתמים לקראת סוף החורף, עבור עונת החורף הבאה. מרבית המחירים נקובים בשקלים. לעיתים נקובים המחירים במטבע המקומי של ארץ הסוכן. (דולר). החברה מעניקה לסוכן עמלות הנעות בשיעור שבין 10%-20%, הנשען על בהיקף המכירות של הסוכנים ועמידתם ביעדים שהחברה מציבה להם. החברה אינה מעניקה בלעדיות לסוכנים, ולא קיימת התחייבות להיקף הזמנות מינימלי.

א. **סוכני תיירות בארץ המתמחים בתיירות נכנסת:**
ההסכמים בין המלונות והסוכנים נחתמים אחת לשנה.

ההסכם מחייב את המלונות לספק חדרים, ע"פ דרישות הסוכנים ובהתאם להקצבות. המחירים נקובים בשקלים.

- פרסום במדיות מודפסות ואלקטרוניות ייעודיות וכלליות בחו"ל, כולל פרסום תדמיתי.
- החדרת אתר האינטרנט באנגלית, בצרפתית וברוסית והאופציה לבצע הזמנות באמצעותו.
- שת"פים עם חברות תעופה הפעילות בשוק התיירות הנכנסת.
- אירוח סוכני נסיעות, מקדמי תיירות מחו"ל, במלונות בכדי שיחוו באופן בלתי אמצעי את המלונות.
- עבודה מול ארגונים ופדרציות יהודיות, בעיקר בארה"ב, ביניהם: הבונדס, JNF, FIDE, JFNA, אייפק, הדסה, JCC ועוד.

3.11.3 מותגי הרשת

בסוף שנת 2021 השיקה החברה את מותגי Isrotel Design ו- Isrotel Collection אשר התווספו למותג מלונות היוקרה Isrotel Exclusive שהושק בתחילת שנת 2011. לפרטים בנוגע למלונות המשתייכים למותג זה, ראה סעיף 3.1 לעיל. לראשונה מאז הקמתה, שינתה החברה בשנת 2021 את הלוגו שלה והתאימה אותו ליעדי החברה הנוכחיים.

בתחילת שנת 2024 השיקה החברה את המותג "Aluma" תחתיו יופעלו מלונות החברה בחו"ל.

3.12 תחרות

3.12.1 תנאי התחרות

3.12.1.1 תיירות פנים ותיירות נכנסת – מאפייני התחרות

הרשת פעילה בפלחי השוק הבאים: מלונות יוקרה, מלונות למשפחות, מלונות 'הכל כלול', מלונות ספא ומלונות אורבניים.

ענף המלונאות הינו ענף תחרותי ביותר, קיימת תחרות ברמת הרשת (מול רשתות מקומיות וזרות בישראל), ברמת המלון הבודד (מלונות הממוקמים בסמיכות למלונות הקבוצה ובאותה עיר – למשל, באילת) ובקטגוריית המלונות מסוג מסוים (כגון מלונות ספא), הן במישור המקומי (בעיר מסוימת), במישור הארצי, במישור האזורי (אגן הים התיכון) ובמישור הבינלאומי (ישראל כיעד תיירותי בהשוואה ליעדים אחרים).

3.12.1.2 המתחרים העיקריים בחברה ע"פ אזורי הפריסה של הרשת בארץ

אילת - רשתות בתי מלון ישראליות כגון: פתאל, דן, Vert, אסטל וקלאב הוטל.

ים המלח - פתאל, Vert, Enjoy ודיידי ים המלח.

תל-אביב - הילטון, קמפינסקי, שרתון, דיידי אינטרקונטיננטל, פתאל, דן ומלונות נוספים השוכנים לאורך רחוב הירקון בתל אביב, ברחובות הסמוכים לקו החוף ובאזורים מרכזיים בעיר.

ברמה האזורית מתמודדת הרשת בעיקר מול מלונות ומועדוני נופש בסגנון 'הכל כלול' במזרח אגן הים התיכון (בעיקר קפריסין, יוון, גיאורגיה, סיני, עקבה ודובאי).

התפתחויות בענף המלונאות המגבירות את התחרות בענף

3.12.1.3

בשנים האחרונות פועלות רשתות חברתיות ומנועי חיפוש, דוגמת Trip Advisor, Booking.com ו-Expedia, המספקות מידע מיידי ועדכני על בתי מלון ואף מדרגות אותם ומאפשרות השוואת מחירים והזמנה של חדרים באופן מיידי, בגינה גוברים אתרים אלה עמלה של כ- 15-20% מהמלונות. כמו כן, בין מנועי החיפוש כאמור ניתן למצוא גם את Google, אשר הפך לכלי עיקרי בקרב משתמשים לבדיקת מדד איכות המלונות, וניתן להבחין כי קיימת קורלציה ישירה בין ציוני הביקורת הניתנים במסגרת מנוע חיפוש זה על ידי המשתמשים לבין המחיר הממוצע אותו מלון מסוים דורש בכל קטגוריית איכות.

אתרים אלה מבוססים על חכמת ההמונים, לפיה ניתן לכתוב חוות דעת על החוויה במלון או במסעדה ולדרג את השירות שקיבלו. באתרים אלה על פי רוב אין פיקוח על מהימנות הביקורת והאותנטיות שלה. הדירוג באמצעות חוות דעת גולשים שהתבסס בשנים האחרונות מהווה אלטרנטיבה לדירוג המסורתי של שיטת הכוכבים. מגמות ותמורות אלו מגבירות את התחרות בין בתי המלון השונים ועשויות להשפיע על רווחיותם. כך למשל, בתי מלון באותה עיר עשויים לקבל דירוג שונה באופן קיצוני, כך שהדירוג ולא דווקא המותג, הוא שקובע לעתים את הבחירה. (כל מלונות החברה דורגו - ראה סעיף 3.1.5).

בשנים האחרונות מובחנת התפתחות של אירוח אלטרנטיבי על ידי בודדים המשכירים נכסים שבבעלותם לאירוח לתקופות קצרות, באמצעות אתרים דוגמת Airbnb (בעיקר בפלח השוק של תיירים עצמאיים). להערכת החברה, Airbnb הינו הגוף הגדול ביותר בתחום, ומייצר כיום תחרות מסוימת למלונאים, בפרט בערים גדולות (כדוגמת תל אביב).

3.12.2 דרכי התמודדות מול התחרות

- א. שיווק - החברה פיתחה מערכת שיווק ישירה, הן לשוק הבודדים והן לשוק הקבוצות. לפרטים נוספים, ר' סעיף 3.11 לעיל.
- ב. שיפור השירות - בתחום זה מתבצעות פעולות מתמשכות ועקביות, רשת ישרוטל ניסחה 'תעודת אחריות לחופשה מושלמת' (ייעודית לכל אחד ממלונותיה), נגישה לכל אורח, ותכליתה להגדיר את רמת השירותים המוענקים בכל אחד ואחד מן המלונות.
- ג. שדרוג המלונות - החברה דוגלת בשיפור, שיפוץ ושדרוג המלונות. בשנים האחרונות עברו מרבית מלונות אילת כמו גם יתר מלונות הרשת, שיפוצים נרחבים והוטמעו בהם חידושים מבניים וטכנולוגיים, הן ברמת החדרים והן ברמת השטחים הציבוריים, כך שהמלונות ישמרו על רמתם הגבוהה ויוותרו עדכניים וחדשניים כל העת. לפרטים בנוגע להשקעות הרשת במלונותיה, ראה סעיף 3.19 להלן.
- ד. שמירה על רמת מחירים אופטימלית - עקרון זה הינו פועל יוצא של הביטחון ב'מוצר הישרוטלי', שהוא הטוב ביותר מסוגו, והאמונה שבכל אחד ממלונות הרשת זוכה האורח לתמורה מלאה בעבור כספו. החברה יישמה ומנהלת מערכת ממוחשבת לניהול תשואה.

3.12.3 חלק התאגיד בשוק⁽¹⁾:

מחזור (במיליוני ש"ח)	מלונות ישרוטל	סה"כ מלונות	אחוז ישרוטל מהשוק
2025	2,176	טרם פורסם	טרם פורסם
2024	1,915	11,956	16%
2023	1,796	12,174	15%
מצבת חדרים			
31.12.2025	5,228	57,700	9%
31.12.2024	4,859	56,954	9%
31.12.2023	4,861	54,500	9%

(1) הנתונים לגבי סך כל המלונות בארץ לקוחים מתוך נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – רבעון סטטיסטי לתיירות ולשירותי הארחה.

3.12.4 לינות ותפוסה:

אחוזי תפוסה	באלפים				
	תיירים	ישראלים	סה"כ לינות		
53	3,135	17,818	20,953	2025	ארצי*
	15%	85%			התפלגות
63	1,854	20,677	22,531	2024	ארצי*
	8%	92%			התפלגות
72	201	2,746	2,947	2025	ישרוטל
	7%	93%			התפלגות
78	98	2,915	3,014	2024	ישרוטל
	3%	97%			התפלגות

* מנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3.13 השפעות עונתיות

3.13.1 עונתיות בתפוסות

אחוזי התפוסה בבתי מלון ובאתרי נופש בארץ מושפעים בדרך כלל מעונתיות, בהתאם למיקומם.

גורמי העונתיות עשויים להשתנות, בין אזורי תיירות שונים בישראל וכן בהתאם לאופיין של אוכלוסיות היעד השונות. עונות השיא בתיירות הנופש המקומית הן, בדרך כלל, בחודשים יולי-אוגוסט ובתקופת חגי ישראל.

3.13.2 עונתיות במחירים

השוני בהכנסות החברה בין הרבעונים השונים מקורו, בין היתר, בהבדלים ברמות המחירים, בין עונות השנה השונות.

עונות השיא ביחס לקהל הישראלי הן חודשי יולי, אוגוסט וחגי ישראל, ואילו עונות השיא ביחס לקהל התיירים הן חג המולד, פסחא וכן מועדי חופשות וחגים באירופה, בהתאם למדינות השונות.

ככלל, בחודשי החורף רמות המחירים נמוכות יותר.

לנוכח העונתיות במחירים ובתפוסות, ברבעונים השני והשלישי מחזור ההכנסות גבוה יותר (חגי ישראל וחופשת הקיץ) מאשר מחזור ההכנסות ברבעון הראשון והרביעי. יחד עם זאת, לעיתוי חגי ישראל עשויה להיות השפעה על העונתיות כאמור.

3.13.3 להלן ריכוז דו"חות מאוחדים של הרווח או ההפסד הכולל באלפי ש"ח:

תקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום				שנת 2025
31/12	30/09	* 30/06	31/03	
556,058	709,936	542,112	368,240	הכנסות
388,216	437,069	377,453	300,179	עלות הפעלה
167,842	272,867	164,659	68,061	רווח גולמי
81,067	77,555	74,105	59,808	הוצאות מכירה והנהלה
1,802	728	3,421	2,895	הוצאות אחרות וחלק מהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
84,973	194,584	87,133	5,358	רווח מפעולות רגילות
12,739	16,066	15,949	2,137	הוצאות מימון נטו
72,234	178,518	71,184	3,221	רווח לפני מס
10,359	41,059	16,372	741	הוצאות מס
61,875	137,459	54,812	2,480	רווח נקי

הערה: חלק ממלונות החברה היו סגורים במהלך הרבעון השני לשנת 2025 בשל מבצע "עם כלביא".

תקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום				שנת 2024
31/12	30/09	30/06	31/03	
473,423	600,288	519,087	322,617	הכנסות
335,180	362,949	335,487	236,089	עלות הפעלה
138,243	237,339	183,600	86,528	רווח גולמי
70,475	64,500	65,333	44,362	הוצאות מכירה והנהלה
3,148	675	602	347	הוצאות אחרות וחלק מרווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
64,620	172,164	117,665	41,819	רווח מפעולות רגילות
3,617	3,181	6,614	5,146	הוצאות מימון נטו
61,003	168,983	111,051	36,673	רווח לפני מס
(961)	38,866	25,542	8,435	הוצאות מס
61,964	130,117	85,509	28,238	רווח נקי

תקופה של שלושת החודשים שנסתיימו ביום				שנת 2023
31/12	30/09	30/06	31/03	
332,948	570,976	553,635	338,779	הכנסות
219,320	367,526	360,504	277,493	עלות הפעלה
113,628	203,450	193,131	61,286	רווח גולמי
49,206	64,623	70,137	54,953	הוצאות מכירה והנהלה
98	799	882	525	הוצאות אחרות וחלק מרווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
64,324	138,028	122,112	5,808	רווח מפעולות רגילות
7,370	4,596	8,026	4,184	הוצאות מימון נטו
56,954	133,432	114,086	1,624	רווח (הפסד) לפני מס
13,126	30,685	26,239	374	(הטבת מס) הוצאות מס
43,828	102,747	87,847	1,250	רווח נקי

הערה: חלק ממלונות החברה היו סגורים במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 בשל פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל'.

3.14 רכוש קבוע

3.14.1 להלן נתונים עיקריים לגבי מבני בתי המלון (כולל בהקמה) בבעלות הקבוצה והקרע הצמודה אליהם:

מלון	מיקום	שטח בנוי באלפי מ"ר	מס' חדרים/סוויטות	מועד הפעלת המלון	זכויות חכירה מסתיימות ב	יתרת עלות מופחתת ל- 31/12/2025 באלפי ש"ח
רויאל ביץ'	החוף הצפוני, אילת	42.4	364	1994	6/2038	243,691
רויאל גארדן	החוף הצפוני, אילת	35.2	331	2001	1/2048	262,308
המלך שלמה	החוף הצפוני, אילת	25.4	415	1984	12/2029	178,733
אגמים	החוף הצפוני, אילת	16.2	288	2002	8/2042	101,537
ספורט קלאב ⁽²⁾	החוף הצפוני, אילת	20.8	312	1986	6/2030	48,340
לגונה ⁽³⁾⁽¹⁾	החוף הצפוני, אילת	14.3	256	1982	11/2027	26,039
ים סוף כולל קרקע טקסס ראנץ'	החוף הדרומי, אילת	19.9	247	1990/96	12/2039	65,355
נבו	ים המלח	30.6	297	1998	1/2042	129,335
נגה	ים המלח	16.2	203	4/2011	12/2070	81,873
מצפה הימים	ראש פינה	12	115	2016	-	154,363
אחוזת יערות הכרמל	פארק הכרמל	13	129	1996	-	106,773
בראשית	מצפה רמון	13.2	111	4/2011	11/2044	145,572
פונדק רמון (דרומה)	מצפה רמון	6	128	1993	11/2041	109,590
סי טאואר תל אביב	תל-אביב	7.1	120	3/1998	-	151,831
אורינט	ירושלים	20	243	2017	8/2047	334,775
פורט טאואר	תל אביב	9.3	153	2022	-	106,583
גומא	כנרת		212	2022		135,202

135,410		2025	40		ים המלח	קיימא
102,529	-	2027	כ- 132		תל-אביב	פרויקט השקם
115,897	-	2026	כ- 122		תל אביב	דיזנגוף 99
78,617	-	2029	כ- 132		תל אביב	באזל
62,990	-		כ- 152		תל אביב	פינסקר
140,192	-	2025/7	כ- 192		תל אביב	גימנסיה

1. בכל המלונות זכויות החכירה מהוונות במלואן, למעט מלון לגונה בע"מ בו מהוונות 80% מהזכויות בקרקע.
2. החברה מחזיקה ב- 50% משותפות מלון ספורט קלאב, אשר הנכס העיקרי שלה הינו מלון ספורט קלאב, ושוכרת מהשותף השני את 50% הנוספים. לפרטים בדבר הסכם השכירות, ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.
3. החברה מחזיקה ב- 74.9% מחברת מלון לגונה בע"מ והיתרה מוחזקת על ידי חברה מקבוצת בעלת השליטה.
4. לעניין נכסים בשכירות, ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 לעניין השפעת IFRS 16 ראה ביאור 2 כו' בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.
5. לפרטים נוספים בדבר הרכוש הקבוע של החברה, ראה ביאור 12 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

3.14.2 שעבודים

א. שעבודים ומשכנתאות

לפרטים בנוגע לשעבודים על הנכסים לעיל, ראה ביאור 21 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 וכן סעיף 4 בדו"ח הדירקטוריון ליום 31.12.2025.

ב. נכסים שאינם משועבדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, המלונות: אגמים, המלך שלמה, סי טאואר, רויאל גארדן, לגונה, נבו, ים סוף, דרומה, חלק החברה במלון ספורט, אוריינט, מצפה הימים, גומא, קיימא, פרויקט בשדרות ירושלים ביפו, מלון La Scrofa ו-Savoy אינם משועבדים. העלות המופחתת של מלונות אלה מהווה כ- 45% מסך המאזן וכ- 69% מסך הרכוש הקבוע.

ג. מענקי השקעה

ראה ביאור 21 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה מיום 31.12.2025.

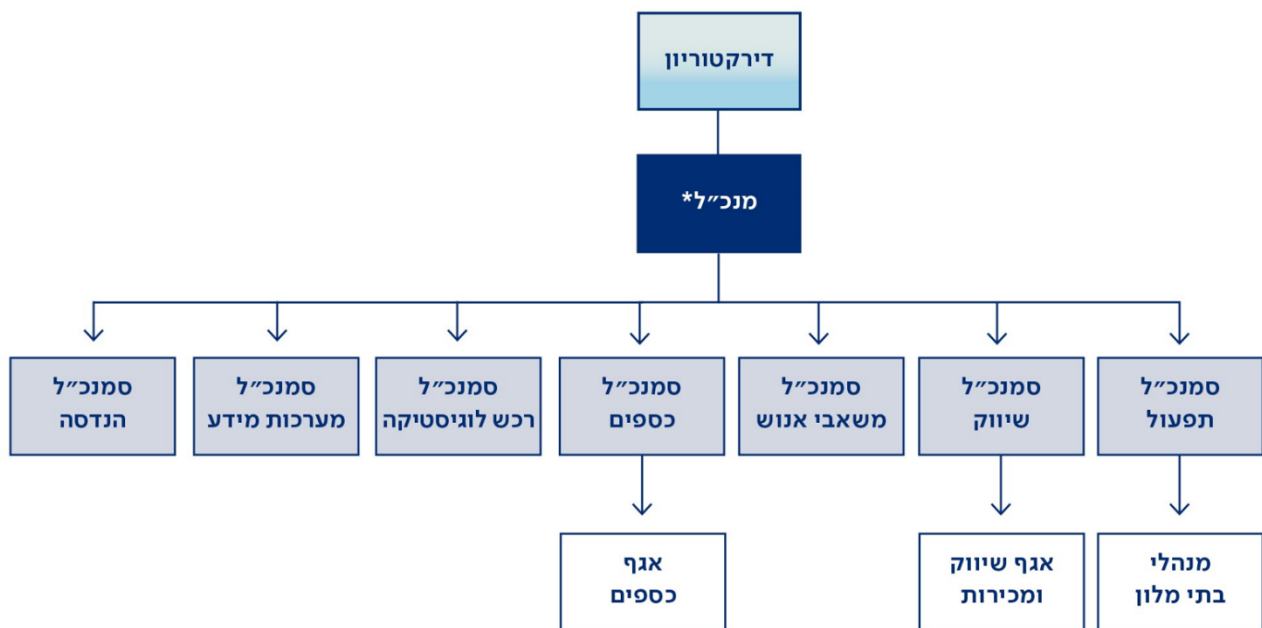
3.15 נכסים לא מוחשיים

לפרטים בדבר הנכסים הלא מוחשיים של החברה, ראה ביאור 14 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

3.16 הון אנושי

3.16.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של הנהלת הקבוצה:



* מכהן גם כדירקטור

הקבוצה מנהלת ומפעילה רשת בתי מלון. בראש הקבוצה עומד מנכ"ל הקבוצה, האחראי על כל פעילות הקבוצה ופיתוח עסקיה. בתחומי אחריותו נמנים, בין היתר, הערכת ביצועי הקבוצה בכללותה והקצאת המשאבים הזמינים לה. בהתאם, משמש מנכ"ל החברה - מר ליאור רביב, כמקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה. בכפוף למנכ"ל החברה פועלים מספר סמנכ"לים.

3.16.2 כוח אדם, הסכמי שכר ויחסי עבודה

הסכמי השכר של העובדים במלונות הקבוצה הינם מתוקף ההסכם הקיבוצי בין התאחדות בתי מלון והסתדרות הכללית של העובדים בא"י, המסדיר את מכלול יחסי העבודה בענף המלונאות. הסכם זה מתיר לחתום על הסכמי עבודה אישיים, עם מנהלי מלונות ומנהלי מחלקות, והכול בתנאי שההסכמים הללו יכללו תנאים שאינם נופלים מאלה החלים עפ"י ההסכם הקיבוצי. החברה וחברות הקבוצה, ובכללן ישרוטל ניהול, חתמו על הסכמי עבודה אישיים עם מנהלי בתי המלון וכן עם מרבית עובדי הדרג הניהולי בהם. בחודש נובמבר 2017 נחתם הסכם קיבוצי מעודכן לענף המלונאות במסגרתו בוצעו החל משנת 2017 ועד 2020 עדכוני שכר לעובדים (זאת בנוסף לעדכון שכר המינימום שנעשה במהלך שנת 2017

ועד 2019). הסכם קיבוצי חדש נחתם בשנת 2023, והוא בתוקף עד לשנת-2026. (טרם נחתם ההסכם הקיבוצי מעודכן).

התחייבויות החברה וחברות הקבוצה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות, ברובן, ע"י הפקדות שוטפות ע"ש עובדים, בקופות פנסיה ופיצויים, או ע"י רכישת פוליסות ביטוח מתאימות בחברות ביטוח (לפרטים ראה ביאור 17 בדו"ח הכספי לשנת 2025).

בחברה ובחברות הבנות שוררים יחסי עבודה תקינים. מאז הקמת הרשת לא היו שביתות או השבתות.

לפרטים בדבר הטבות לעובדים ופיצוי פרישה ופנסיה, ראה ביאור 17 בדו"ח כספי לשנת 2025.

3.16.3 מבנה תעסוקתי

בחברה מועסקים בממוצע כ- 5,800 עובדים. בעונת השיא מועסקים בממוצע כ- 6,000 עובדים ובעונת השפל מועסקים בממוצע כ- 5,600 עובדים. כ- 520 עובדים מועסקים בהנהלה, מכירות ואדמיניסטרציה והיתר בתפעול- מחלקות מזון ומשקאות, מחלקת חדרים אחזקה וכיו"ב.

3.16.4 מחלקות רשתיות

חלק מהמחלקות בחברה מנוהלות באופן רשתי. באופן זה כל מלון מקבל את שירותי המחלקה המבוקשת ממרכז לוגיסטי אחד, המשותף לכל המלונות. לריכוזיות מסוג זה מספר יתרונות: חסכון בעלויות המחלקה, התייעלות והתמקצעות בתחום, פתרונות מהירים וזולים לצרכים הרלוונטיים ועוד.

בשנת 2025 סך העובדים הרשתיים עמד על כ- 380 עובדים. בין המחלקות נכללות מחלקת משאבי אנוש, הדרכה, גיוס כ"א, פרויקטים, בטחון, שיווק ומרכז הזמנות, כספים, ביקורת, מערכות מידע ומחשוב, רכש, דיור עובדים, שירות לאורח וטיפול בתלונות, בידור וניהול מסחרי.

3.16.5 דיור לעובדים

החברה מספקת מבנים למגורים לעובדי הרשת באילת, בים המלח, במצפה רמון, בשדה בוקר, בירושלים ובת"א.

בשנת 2025 לנו במגורים אלו כ- 1,350 עובדים בממוצע בחודש.

עלויות הדיור ממומנות ברובן מתשלומי שכירות שהעובד משלם. יתרת העלויות - אנרגיה, אחזקה, מיסים וכיו"ב - מועמסת על כל מלון, באופן יחסי להתפלגות העובדים.

3.16.6 השקעה בהדרכה

רשת ישרוטל משקיעה משאבים בהדרכות מקצועיות לעובדיה, בהתאם לתפקיד העובד ולתחום אליו הוא שייך. סך עלויות ישירות של הרשת, בשנת 2025 עבור הדרכה (לא כולל עלות ימי עבודה של המשתתפים בהדרכות) היה כ- 2.1 מיליוני ש"ח.

3.16.7 תכניות תגמול לעובדים

לקבוצה מספר תכניות תגמול לעובדיה, כמפורט להלן:

א. תכניות בונוס למנהלים:

החברה מפעילה תכניות בונוס לכ- 280 מנהלים, שמבוססות בין היתר על עמידה ביעדי רווחיות שונים, בהשוואה לתקציב שנקבע. תכניות אלו עשויות לזכות את המנהל בבונוס שנתי מקסימאלי שנע בין 1.5-7 משכורות חודשיות.

ב. תכניות בונוס למוכרנים:

תכניות בונוס המבוססות על אחוזים מסך המכירות. התכניות בנויות לפי עמידה ביעדי מכירה שנקבעים מראש.

ג. תכנית האופציות:

במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות, במסגרתה יוקצו ללא תמורה לנושאי משרה ועובדים בחברה אופציות בלתי סחירות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה. הענקת האופציות נעשית במסלול הוני עם נאמן על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ברוב המקרים, הזכאות למימוש האופציות תתגבש בשלוש מנות שוות: בתום 36 חודשים, 48 חודשים ו-60 חודשים ממועד ההקצאה. האופציות שיבשילו בכל מנה תפקענה בתום 24 חודשים ממועד ההבשלה של אותה מנה. ביום 29 ביוני 2021, הסמך דירקטוריון החברה את וועדת התגמול לאשר הקצאת אופציות לרכישת מניות או ניירות ערך אחרים של החברה, לעובדי החברה או עובדי חברות הבת שלה שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה. מכוח סמכות זו, וועדת התגמול מקצה מעת לעת אופציות לרכישת מניות החברה, במסלול הוני 102 ובהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית האופציות.

3.16.8 הסכמי העסקה ותגמול לנושאי משרה בכירה

לעניין תגמולים והסכמים עם נושאי משרה בכירה, ר' תקנה 21 בפרק ד' להלן (פרטים נוספים על התאגיד) וביאור 26 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

לחברה מדיניות תגמול אשר אושרה בימים 22 ו- 24 בנובמבר 2022, על ידי ועדת התגמול ועל ידי דירקטוריון החברה, בהתאמה. מדיניות התגמול נכנסה לתוקף החל מיום 1 בינואר 2023, לתקופה בת 3 שנים, קרי, עד ליום 31 בדצמבר 2025. ביום 6.2.2023 החליטה האסיפה הכללית לאשר תיקון למדיניות תגמול. וביום 8 במאי 2025 אושרה מדיניות תגמול מעודכנת לחברה.

3.17 חומרי גלם וספקים

לחברה אין ספק מהותי ואין לה תלות בספק כלשהו. ככלל, אין לקבוצה ספק אחד עיקרי, בעל היקף עבודה גדול, יחסית לשאר הספקים, על כן עלות החלפת ספק אחד באחר זניחה.

החברה מבצעת את רכישות המזון, המשקאות, הציוד התפעולי וההשקעות בצורה משותפת ומרוכזת לכל הרשת, באמצעות מחלקת הרכש הרשתית, המרכזת את הדרישות השונות מהמלונות, וזאת בכדי לנצל את היתרון לגודל לקבלת תנאי רכישה מועדפים. תנאי התשלום הם בד"כ שוטף +65 יום.

3.18 הון חוזר

3.18.1 הרכב ההון החוזר של החברה

הרכב ההון החוזר של החברה כולל פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה. הנכסים השוטפים כוללים מזומנים ושווי מזומנים, מכשירים פיננסיים, חייבים ויתרות חובה ומלאי. ההתחייבויות השוטפות כוללות אשראי והלוואות לזמן קצר, מכשירים פיננסיים וזכאים ויתרות חובה.

3.18.2 מדיניות אשראי ללקוחות

החברה מעניקה אשראי ללקוחותיה, סוכני נסיעות וחברות מסחריות. רוב האשראי מובטח באמצעות חברה לביטוח אשראי ובטחונות נוספים (ערבויות בנקאיות ואישיות). תנאי התשלום ללקוחות הרשת הם בעיקר שוטף+30 עד שוטף+65. היקף אשראי ללקוחות ממוצע בשנת 2025 (באלפי ₪): 160,902

3.18.3 מדיניות אשראי מספקים:

על פי רוב רכישת המוצרים/שירותים על ידי הקבוצה מתבצעת כנגד אשראי לתקופה של שוטף+65. היקף אשראי מספקים ממוצע בשנת 2025 (באלפי ש"ח): 182,218.

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
אלפי ש"ח	
575,476	נכסים שוטפים
884,170	התחייבויות שוטפות
308,694	גרעון בהון החוזר

לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2025.

3.19 השקעות במלונות החברה

הרשת מקציבה כ- 4%-2.5% ממחזור ההכנסות להשקעות שוטפות בבתי המלון במטרה לשפר ולשדרג את מלונותיה, כך שיישמרו על חזות חדשה בכל עת ויימצאו חדישים ועדכניים, במטרה להציע לאורחי המלון את חוויית השהות והשירות המתקדמת והאיכותית ביותר שניתן.

3.19.1 במהלך שנת 2025 בוצעו שיפוצים מקיפים במלונות הבאים:מלך שלמה,דרומה ורויאל גרדן סך ההשקעות בשיפוץ מלונות בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ- 177 מיליוני ש"ח.

3.19.2 החברה השקיעה בשנת 2025 סך של כ- 68 מיליוני ש"ח ברכישת ציוד קבוע למלונותיה, כגון ריהוט, מוצרי חשמל וכיו"ב ובביצוע שיפורים במושכר (לא כולל מלון בהקמה). ההשקעות בשמירת הקיים ובחידושים במלונות נרשמות בסעיפי הרכוש הקבוע. לפרטים בנוגע להשקעות שבוצעו ברכוש קבוע, ראה ביאור 12 בדו"ח הכספי לשנת 2025. מידי שנה מאשרת הנהלת החברה תקציב השקעות ברמת פריטים, ונערך מעקב שוטף אחרי ביצוע ההשקעות.

לפרטים בדבר השקעת החברה במלונות שבהקמה בתל אביב, ר' ביאורים 11 ו-12 בדוח הכספי לשנת 2025.

3.20 מימון

3.20.1 כללי

הקבוצה מממנת את פעולותיה באמצעים עצמאיים, באשראי בנקאי ובאשראי מחברה בעלת עניין (לפרטים ראה ביאור 15 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025).

רוב ההלוואות בקבוצה נלקחו בעבר לצורך מימון פרויקטים של בניית/רכישת בתי מלון. נכון למועד הדוחות הכספיים, לחברה מסגרות אשראי לפרויקטים בהקמה (דיזנגוף, מונטיפיורי ובאזל).

לקבוצה קיימים הסדרים והסכמים עם תאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 459 מיליוני ש"ח ("ההלוואות").

3.20.1.1 כל ההלוואות יפרעו על פי לוחות סילוקין עד שנת 2036. לעניין הבטוחות שהועמדו לבנקים ראה ביאור 21 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.20.1.2 לעניין ניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של 60 מיליון ש"ח, אשר מועד פירעונם הוארך ויחול ביוני 2030 (כולל "תחנות יציאה" לפירעון כל 365 יום), סך היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 60,000 מיליוני ש"ח, ראה ביאור 15 בדוח הכספי לשנת 2025.

3.20.2 שיעור ריבית ממוצעת

להלן שיעור ריבית (כולל הפרשי שער והצמדה) ממוצעת לשנת 2025:

- מקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים 6.31%
- מקורות לא בנקאיים (חברה בעלת עניין) 7.88% (צמוד מדד)
- שיעור ממוצע 6.4%

לפרטים נוספים בדבר שיעורי הריבית, ר' ביאור 15 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.20.3 אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמיה עם הבנקים, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

תוצאה ביום 31.12.2025 ובסמוך למועד פרסום הדו"ח	המגבלה	אמת המידה	
53%	לא יפחת מ- 20%	היחס בין ההון העצמי של החברה ⁽¹⁾ לבין המאזן של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה	בנקים
2.36	לא יעלה על 10	היחס בין סך כל החוב הפיננסי הבנקאי נטו ⁽²⁾ של החברה לבין ה- EBITDA ⁽³⁾ של החברה	

בדיקת אמות מידה פיננסיות נעשית מדי רבעון.

1. "הון עצמי" – סך כל הון המניות המיוחס לבעלים של החברה בצירוף קרנות הון ויתרת רווח שלא יועדה, בניכוי נכסים לא מוחשיים, הכל על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.
2. "חוב פיננסי נטו" – חוב למוסדות פיננסיים ואגרות חוב בניכוי מזומנים ושווה מזומנים, וכל נכס נזיל אחר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, האחרונים.
3. "EBITDA" – ממוצע הרווח התפעולי (ללא רווחי או הפסדי שערך, ככל ויהיו) בתוספת פחת והפחתות בשמונת הרבעונים הרצופים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לכל אחד מהרבעונים הנ"ל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

3.20.4 אשראי שהתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ועד סמוך לתאריך הדוח התקופתי:

בתקופה שבין 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך לתאריך דוח זה לא נלקחו הלוואות נוספות.

3.20.5 מסגרת אשראי

נכון לתאריך פרסום הדו"ח, לקבוצה אין מסגרות אשראי מבנקים שלא נוצלו.

3.20.6 אשראי בריבית משתנה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה אשראי בריבית משתנה של 288 מיליוני ש"ח (בעיקר למימון בנייה).

להלן פירוט אודות טווח ושיעור הריבית משתנה שקיבלה הקבוצה:

מנגנון השינוי	טווח הריבית במהלך שנת 2025 (%)	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדו"ח (%)
ריבית פריים	5.75-6	5.5

3.20.7 גיוס מקורות נוספים:

להערכת הנהלת החברה, מקורות המימון העומדים לרשות החברה יספיקו למימון הפעילות השוטפת בשנת 2026.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות החברה בהתחשב, בין היתר, על ניסיונה של החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי בשל גורמים שאינם בשליטת החברה או כתוצאה מהתממשות אחד מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 3.27 בדוח זה.

3.20.8 לפרטים נוספים בנוגע להתחייבויות החברה, לרבות בנוגע לשעבודים לטובת הבנקים, ראה ביאור 15 בדוח הכספי לשנת 2025 וכן סעיף 4 לדו"ח הדירקטוריון לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2025.

3.21 מיסוי

3.21.1 דיני המס החלים על חברות הקבוצה: לפרטים בדבר דיני המס החלים על הקבוצה, ראה ביאור 20 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.21.2 מיסים נדחים: ראה ביאור 20 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.21.3 לגבי הטבות לפי חוקי עידוד: ראה ביאור 20 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.22.1 החברה מחויבת, במסגרת פעילותה, לעמוד בתנאים ובדרישות המשרד להגנת הסביבה, לרבות אלו הנוגעים לתחומי המקרקעין והרישוי. בשנים האחרונות חלה בישראל הרחבה משמעותית של הרגולציה הסביבתית, המתבטאת בחקיקה חדשה, בהרחבת תחולתה של חקיקה קיימת ובהגברת האכיפה בנושאים סביבתיים. בנוסף, עלייה במודעות הציבורית לנושא הפגיעה בסביבה, מובילה להגשת תביעות ועתירות רבות שמטרתן מניעת פעילויות בעלות פוטנציאל לפגיעה סביבתית. חלק מחוקי הגנת

הסביבה אף מקימים חובה להחזיק בהיתרים או ברישיונות סביבתיים, או כאלה הכוללים תנאים סביבתיים.

3.22.2 סיכויי סביבה ביחס למלונות החברה נבחנים באופן שוטף ורציף על ידי ממונה בטיחות של החברה ומי מטעמו. ממונה הבטיחות מעדכן את הנהלת החברה, ובהתאם לצורך, נמסר דיווח לדירקטוריון החברה. לחברה נהלים רלוונטים בתחומים שונים, לדוגמא: נוהל חטוי ג'קוזי בחדרים, בספא, ניקוי מזלפים וראשי טוש בחדרים וענייני סניטריה והיגיינה; נוהל התמודדות בעת אירוע חירום של דליפת חומרים מסוכנים וקבלת סולר וגז; נוהל איסוף ומחזור שמן משומש; נוהל טיפול שפכים; נוהל טיפול במגדלי קירור. נכון למועד זה, להערכת החברה, אין סיכונים סביבתיים בתחום פעילותה של החברה אשר יש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה.

3.22.3 החוקים הסביבתיים העיקריים המשפיעים על פעילותה של החברה הם חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (בהיבטים של בנייה ו/או שיפוץ המלונות והפעלתם); חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968 ותקנותיו (תנאי המשרד להגנת הסביבה במסגרת רישיונות העסק); חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993 (בכל הקשור לחובה להחזיק היתרי רעלים לחומרים שונים המשמשים לתפעול המלון); חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח - 1988 ותקנותיו (בכל הנוגע לחובה להחזיק היתרי הזרמה לים); החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961 ותקנותיו (בעיקר בהיבטי רעש); חוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, התשמ"ג - 1983; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד - 2014.

3.23 הסכמים מהותיים

3.23.1 לפרטים בדבר עסקאות עם בעלת השליטה, ראה תקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים אודות התאגיד).

הסכמי שכירות / ניהול / ליווי

- א. שותפות מלון ספורט קלאב - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ב. מלון ריבירה קלאב אילת - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ג. מלון רויאל ביץ' ת"א - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ד. מלון כרמים (בקרית ענבים) - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ה. מלון פאבליקה בהרצליה - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ו. שכירות ותפעול עם חברת צפון הירקון - ראה ביאור 11 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ז. שכירות ותפעול מלון קדמא בשדה בוקר - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ח. שכירות ותפעול מלון בירושלים - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- ט. שכירות ותפעול בתי מלון בתל אביב - ראה ביאורים 10-18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- י. הסכם ליווי ויעוץ למלון Eau Palm Beach Resort & Spa - ראה ביאור 26 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- יא. מלון גומא - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

- יב. מלון בחוף אמנון בכנרת - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- יג. מלון ברומא - ראה ביאור 11 ו-12 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- יד. מלונות ביוון - ראה ביאור 11 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- טו. מלון איילה רזרט - ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.
- טז. מתחם גלאמפינג וקמפינג משולב במכתש רמון - ראה ביאור 11 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.24 מגבלות חקיקה

- 3.24.1 מאחר והחברה מנהלת ומפעילה בתי מלון בישראל חל על פעילותה, חוק שירותי תיירות, התשל"ו - 1976, והתקנות על פיו.
- 3.24.2 חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1965 והתקנות על פיו, הכולל תנאים למתן רישיון עסק למלונות החברה, לרבות מתן רישיון למסעדה, חניון, בריכה, ולפעילויות והעסקים המופעלים על ידי החברה במסגרת מתן השירותים המלונאיים במלונות, המחייבים קבלת רישיון עסק על פי החוק.
- 3.24.3 חוק הגנת הצרכן, תשמ"א 1981, בהתייחס בעיקר לעסקאות מכר מרחוק (אינטרנט, הזמנות באמצעות הטלפון) אותן מבצעת החברה לצורך מכירת אירוח במלונות הרשת.
- 3.24.4 החברה, בהיותה חברה ציבורית, כפופה לרגולציה בתחום דיני ניירות הערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) החלים עליה. בהמשך לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תכנית אכיפה מנהלית. בהתאם, החברה אימצה תכנית אכיפה פנימית ביום 5.2.2014.
- 3.24.5 לפרטים בדבר חקיקה הנוגעת לסיכונים סביבתיים ראו סעיף 3.22.3 לעיל

3.25 הליכים משפטיים

לפרטים בנוגע להליכים המשפטיים התלויים ועומדים שהחברה צד להם, ראה ביאור 18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

3.26 יעדים ואסטרטגיה וצפי לשנה הקרובה

ישרוטל הינה החברה המובילה בתחום המלונאות בישראל. החברה שמה דגש על הענקת שירות איכותי ומוקפד לקהל לקוחותיה, מתוך רצון כנה להוות עבורם רשת המלונות המועדפת והאיכותית ביותר בישראל, בכוונת החברה להמשיך ולהוביל את ענף המלונאות באמצעות מס' פעולות מרכזיות, כדלקמן:

א. פיתוח מתמיד הבא לידי ביטוי מובהק בהוספת מלונות חדשים, תוך כוונה ליצור תמהיל עסקי מאוזן יותר באמצעות פריסת מלונות החברה ברחבי ישראל. בנוסף, החברה החלה בהגשמת אסטרטגיית

התרחבות מעבר לגבולות ישראל, תוך שימת דגש על מלונות בערים מרכזיות באירופה (בפרט ביוון ואיטליה בשלב ראשון), החברה תוסיף לפעול במישור זה כיעד אסטרטגי לשנים הבאות.

ב. חיזוק וטיפוח ההון האנושי.

ג. שמירה על התרבות הארגונית החזקה המאפיינת את החברה מאז הקמתה. בשנת 2024 עדכנה החברה את רשימת ערכיה המרכזיים וקבעה כי תמשיך לאמץ את הרציונל, **הכנסת אורחים כדרך חיים**, כערך מרכזי המשקף את תפיסת עולמה ועל בסיסו היא פועלת מזה שנים רבות.

לפרטים בדבר פרויקטים חדשים שהחברה מתכננת להקים, לרבות מחוץ לגבולות ישראל, ראו סעיף 3.1.4 לדו"ח זה.

3.27 דיון בגורמי סיכון

3.27.1 הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים:

גורמי מקרו

א. מגמות גיאו-פוליטיות בישראל ובאזור המזרח התיכון

כאמור בסעיף 3.2 לעיל ענף התיירות מושפע מהמצב הביטחוני והפוליטי באזור. חוסר יציבות ביטחונית בארץ או באזור, עלול להשפיע על התיירות הנכנסת ועל רווחיות החברה.

ב. האטה כלכלית בארץ ובעולם

כאמור בסעיף 3.2 לעיל, האטה כלכלית במשק הישראלי או במדינות המקור מהן מגיעה התיירות הנכנסת המתארחים במלונות הרשת, עלולה להשפיע על מצב הרשת, מאחר ומלונאות היא מוצר מותרות ובד"כ, במצבי מיתון, קטנה הצריכה של מוצרים מסוג זה.

שיעור אינפלציה

לקבוצה התחייבויות צמודות למדד (נכון ליום 31.12.25 מבנקים ובעלי עניין כ- 156 מיליון ש"ח ובגין התחייבויות חכירה כ- 1,111 מיליון ש"ח). עלייה חריגה בשיעור האינפלציה תגדיל את הוצאות המימון של הרשת. לפירוט נוסף אודות השפעת האינפלציה על פעילות החברה ראו סעיף 3.2.3 לעיל.

ג. עלייה בשיעורי ריבית

לקבוצה התחייבויות הנושאות ריבית משתנה התלויה בגובה ריבית הפריים לפי העניין. שינויים בשיעורי הריבית עלולים להשפיע על גובה הוצאות המימון של הרשת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.2.3 לעיל וכן ביאור 15 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

ד. שינויים בשערי חליפין

הדוחות הכספיים של פעילות החברה בחו"ל מתורגמים בדוחות הכספיים בהתאם לשער החליפין היציג של האירו במועד הדו"ח. לפיכך, שינוי בשער החליפין ישפיע על הרווח/הפסד כולל אחר.

תעריפי האירוח נקבעים בעיקר בש"ח. לפיכך ייסוף של השקל ביחס למטבעות השונים (בעיקר דולר ואירו) עשוי לגרום להתייקרות של תעריפי האירוח במט"ח לתייר.

סיכונים ענפיים

ה. העלאת שכר המינימום

חלק מעובדי הקבוצה מועסקים בשכר מינימום. העלאה של שכר המינימום תגרום לגידול בהוצאות השכר של הקבוצה.

1. סיכוני אשראי ללקוחות

אופי הפעילות בענף המלונאות והעבודה עם מספר רב של סוכנים וחברות בארץ ובחו"ל, מחייבת מתן אשראי לגורמים אלה. מאחר והרשת פועלת מול גורמים רבים, הפיזור הרחב מאפשר לה גמישות ושליטה בצמצום החשיפה לעניין זה. הקבוצה נוקטת באמצעי הגנה מפני חשיפה זו, כגון ביטוח האשראי, דרישת ערבויות אישיות או ערבויות בנקאיות וקבלת מקדמות. לפרטים נוספים, ראה ביאור 6 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

2. ביטול מע"מ בשיעור אפס לתיירים

הכנסות ממתן שירותי לינה לתיירים חייבות במע"מ בשיעור אפס, בהתאם לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975. ביטולו עלול להביא לירידה בביקושים לחבילות נופש מצד תיירים, ובכך להשפיע לרעה על ענף המלונאות ככלל.

3. סיכוני סייבר

מרבית גורמי הסיכון והאיומים שעמם מתמודדת החברה בהקשר זה הינם גורמי סיכון כלליים. החברה חשופה, כמו כל הארגונים, לסיכוני סייבר אשר עלולים, בהתאם לעוצמת פגיעתם, לפגוע במאגרי המידע המוחזקים על ידה ו/או לפגוע בזמינות מערכות המחשב ו/או מערכות ההזמנות שלה. במקביל, החברה חשופה, בין היתר, לגורמי סיכון ספציפיים הנובעים מהיותה של החברה ישראלית. ההשפעה העיקרית של מימוש סיכונים אלו עשויה לפגוע בפעילות העסקית של החברה, כמפורט לעיל, לרבות הפסקה או שיבוש פעילות ההזמנות של החברה, פגיעה במוניטין מול לקוחות/ספקים, פגיעה ברווחיותה ובפעילותה העסקית, הפרת זכויות הפרט וכיוצא בזה. לאור סיכונים אלו נוקטת החברה באמצעים שונים על מנת להגן על מערכות המידע שלה מפני איומים אלה. החברה מעסיקה חברה מתמחה המייעצת לה בנושאי אבטחת המידע ומבצעת סקרי אבטחת מידע וסיכונים באופן שוטף. החברה מנהלת מערכי ניטור לבקרה על פעילות השרתים ומערכי אבטחת המידע. הגישה למערכות המידע בחברה ולבסיס הנתונים מבוקרת ומנוהלת. החברה משפרת את מערכי ההגנה שלה באופן שוטף.

4. סיכונים סביבתיים

ראו סעיף 33.22 לעיל.

גורמים מיוחדים לחברה

1. ריכוזיות גיאוגרפית

כמחצית מחדרי האירוח של מלונות הקבוצה נמצאים באילת. אירועים חריגים באילת, כגון פגעי טבע, ככל שיתרחשו באילת, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה.

2. ביטול הטבות מס באילת

ביטול הטבות מס באילת - ביטול הטבות מכוח חוק אזור סחר חופשי אילת (מס הכנסה ומס ערך מוסף) עלולים להשפיע לרעה על רווחיות מלונות הקבוצה שממוקמים באילת.

י.ב. פגיעה במוניטין

בענף המלונאות ישנה חשיבות למוניטין המותג. לחברה מוניטין עסקי מעולה שנצבר לאורך למעלה מ-40 שנים ומקורו באיכות השירות, מיקום, אופי ואיכות הנכסים המנוהלים על ידה, פגיעה בתדמית זו עלולה להשפיע לרעה על תוצאות הקבוצה.

סיכום

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכונים מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
קטנה	בינונית	גדולה	
			סיכונים מאקרו:
		√	מגמות גיאופוליטיות בישראל ובאזור המזרח התיכון (אירועים מדיניים/ביטחוניים)
	√		האטה כלכלית במשק הישראלי ובכלכלת העולם
√			שינוי בשערי חליפין
√			עלייה בשיעורי הריבית
√			עלייה בשיעור האינפלציה
			סיכונים ענפיים:
√			העלאת שכר המינימום
√			סיכונים אשראי ללקוחות
√			ביטול מע"מ אפס לתיירים
√			סיכונים סייבר
√			סיכונים סביבתיים
			סיכונים מיוחדים לקבוצה:
	√		ריכוזיות גיאוגרפית
	√		ביטול הטבות מס באילת
	√		פגיעה במוניטין

פרק ב' דוח דירקטוריון תקופתי על מצב ענייני התאגיד



26 במרץ 2026

חלק 1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדו"ח ולאחריה

ראה פרק א' לדו"ח התקופתי - תיאור עסקי התאגיד, וביאור 1,11,12,18 בדו"ח הכספי לשנת 2025.

במקביל להמשך תנופת הפיתוח של החברה והרחבת הפעילות בארץ ובחו"ל, שנת 2025 התאפיינה ברמות ביקושים גבוהות בתחום תיירות הפנים לצד חזרה הדרגתית ועלייה מתונה בתנועת התיירות הנכנסת, אלה השפיעו לחיוב על תוצאותיה הכספיות של החברה שממשיכה להציג תוצאות שיא בדומה לאלה שהשיגה בשנת 2024, זאת חרף הפגיעה שחוותה במהלך מלחמת "עם כלביא", המצב הביטחוני והתנאים המאקרו-כלכליים המתגרים.

2. מצב כספי

הסבר	31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	
עיקר השינויים בסעיף נובעים מירידה של כ- 144 מיליוני ש"ח ביתרות המזומנים, פיקדונות ונכסים פיננסיים.	710	575	סך הנכסים השוטפים
עיקר השינוי בסעיף נובע מגידול בנכסים בגין זכויות שימוש בסך של כ- 297 מיליוני ש"ח בגין מלון איילה וגימנסיה, איחוד לראשונה של מלון WCG Via Della Scrofa SRL באיטליה בסך של כ- 108 מיליוני ש"ח, השקעות ברכוש קבוע בסך של כ- 315 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות פחת בסך של כ- 203 מיליוני ש"ח ומתן הלוואות לבעלי בתי מלון בסך של כ- 48 מיליוני ש"ח.	4,099	4,690	סך הנכסים שאינם שוטפים
עיקר השינויים בסעיף הינם גידול ביתרת ספקים וזכאים אחרים נטו בסך של כ- 63 מיליוני ש"ח, בניכוי קיטון של	540	538	סך ההתחייבויות השוטפות ¹⁶

¹⁶ ללא אשראי, הלוואות לזמן קצר, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך.

כ- 65 מיליוני ש"ח בסעיף מיסי הכנסה לשלם.			
עיקר השינויים הינם פירעון הלוואות נטו בסך של 78 מיליוני ש"ח ומהפרשי שער הצמדה וריבית בסך של כ- 24 מיליוני ש"ח (כולל מהוון לרכוש).	572	518	סך ההלוואות לזמן ארוך, אשראי והלוואות לזמן קצר מבנק
עיקר השינוי נובע מתוספת התחייבות בגין מלון איילה וגימנסיה.	831	1,111	התחייבויות בגין חכירות
עיקר השינוי נובע מאיחוד לראשונה של חברת WCG Via Della Scrofa SRL.	326	347	סך התחייבויות שאינן שוטפות ¹⁷
עיקר השינוי נובע מרווח לתקופה בניכוי השפעת הדיבידנד ששולם באפריל 2025.	2,506	2,712	סך ההון העצמי

3. תוצאות הפעולות

3.1 להלן נתונים עיקריים מדוחות רווח והפסד מאוחדים באלפי ש"ח:

3 חודשים שנסתיימו		שנה שנסתיימה		
ב- 31 בדצמבר		ב- 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
473,423	556,058	1,915,415	2,176,346	הכנסות מהפעלה
274,782	328,478	1,065,267	1,274,436	עלויות הפעלה
198,641	227,580	850,148	901,910	רווח גולמי לפני פחת ותשלומים לבעלי מלונות
70,475	81,067	244,670	292,535	הוצאות מכירה והנהלה
(3,148)	(1,802)	(4,772)	(8,846)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו וחלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
125,018	144,711	600,706	600,529	רווח מפעולות רגילות לפני פחת ותשלומים לבעלי מלונות

¹⁷ ללא הלוואות לזמן ארוך.

51,253	53,403	179,555	202,577	פחת והפחתות
9,145	6,335	24,883	25,904	דמי חכירה משתנים
64,620	84,973	396,268	372,048	רווח לפני הוצאות מימון
3,617	12,739	18,558	46,891	הוצאות מימון, נטו
61,003	72,234	377,710	325,157	רווח לפני הוצאות מס
(961)	10,359	71,882	68,531	הוצאות מס
61,964	61,875	305,828	256,626	רווח נקי
(28,811)	(17,335)	(26,497)	(8,410)	רווח (הפסד) כולל אחר
33,153	44,540	279,331	248,216	רווח כולל לתקופה
61,345	61,458	303,659	254,547	יחוס הרווח הנקי לבעלי חברת האם
619	417	2,169	2,079	לבעלי מניות מיעוט
61,964	61,875	305,828	256,626	
32,534	44,123	277,162	246,137	יחוס הרווח הכולל: לבעלי חברת האם
619	417	2,169	2,079	לבעלי מניות מיעוט
33,153	44,540	279,331	248,216	

3.2. להלן הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות הפעולות בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025:

הסבר	31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	
עיקר הגידול נובע מפתחת מלונות איילה, גימנסיה וקיימא ומהשפעת העלייה במחזור בעבודה שבשגרה לעומת אשתקד שהיה חלקית אירוח מפונים.	1,915	2,176	הכנסות מהפעלה
השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.	1,065	1,274	עלויות הפעלה

הוצאות מכירה והנהלה	293	245	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו וחלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(8.8)	(4.7)	עיקר השינוי נובע מהפסדי אקויטי ממלונות ביוון.
פחת והפחתות	203	180	עיקר השינוי נובע מפתיחת מלונות איילה וגימנסיה
דמי חכירה משתנים	26	25	השינוי לא מהותי .
הוצאות מימון	47	19	השינוי נובע מהשפעת עליית המדד על התחייבות בגין חכירה (כולל גימנסיה ואיילה), קיטון בהכנסות ריבית מפקדונות וקיטון בהכנסות מהפרשי שער.
הוצאות מס	69	72	השינוי לא מהותי .
רווח (הפסד) כולל אחר	8	(26)	השינוי נובע מתיסוף בשער היורו על תרגום דוחות כספים מחו"ל.

3.3. להלן הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות של הרבעון שהסתיים ביום 31.12.2025:

הסבר	רבעון שהסתיים ביום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	רבעון שהסתיים ביום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	הכנסות
עיקר הגידול נובע מפתיחת מלונות איילה, גימנסיה וקיימא . ומלונות שהיו ברבעון המקביל סגורים לשיפוץ וברבעון זה עבדו.	473	556	

השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.	275	328	עלויות הפעלה
השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.	70	81	הוצאות מכירה והנהלה
השינוי לא מהותי.	(3.1)	(1.8)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו וחלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השינוי לא מהותי.	51	53	פחת והפחתות
השינוי לא מהותי.	9	6	דמי חכירה משתנים
השינוי נובע מהשפעת עליית המדד על התחייבות בגין חכירה (כולל גימנסיה ואיילה), קיטון בהכנסות ריבית מפקדונות וקיטון בהכנסות מהפרשי שער.	4	13	הוצאות מימון
השינוי נובע מהפרשים שנתיים.	(1)	10	הוצאות מס

3.4. להלן התפלגות מצבת ההלוואות והאשראים בין המטבעות השונים ושיעור הריבית הכוללת:

31.12.2024 מיליוני ש"ח	ריבית כוללת	31.12.2025 מיליוני ש"ח	ריבית כוללת	
סך הכל	שנת 2024 באחוזים*	סך הכל	שנת 2025 באחוזים*	
172	7.4	156	5.9	בש"ח בהצמדה למדד
76	3.2	56	2.6	בש"ח בריבית קבועה
308	6.1	288	6.1	בש"ח בריבית משתנה
101	(8.6)	99	1.3	צמוד לאירו
657		599		

• הריבית הכוללת משקפת את שיעור עליית / ירידת המדד בתוספת הריבית לתקופה.

4. נזילות ומקורות מימון

במהלך שנת 2025 נוצר לחברה תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של כ- 643 מיליוני ש"ח. כ- 314 מיליוני ש"ח שימשו להשקעות ברכוש קבוע ואחר (בניכוי מענק השקעה) במלונות הקבוצה נטו, כ- 137 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום מסי הכנסה, כ- 57 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום דיבידנד, כ- 46 מיליוני ש"ח שימשו להשקעה בחברת WCG Via Della Scrofa SRL, כ- 34 מיליוני ש"ח שימשו להלוואה לבעלי בתי מלון, כ- 54 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון התחייבויות חכירה, כ- 63 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום ריבית נטו על הלוואות (כולל בגין התחייבות חכירה) ופיקדונות וכ- 78 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון נטו של הלוואות מבנק. יתרות המזומנים גדלו בכ- 23 מיליוני ש"ח ויתרת הפיקדונות ונכסים פיננסיים ירדה ב- 167 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 309 מיליוני ש"ח (וזאת לעומת גרעון בהון חוזר בסך של כ- 153 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024). הגרעון בהון חוזר נובע בעיקר מהלוואות Oncall באירו והלוואת לזמן קצר המתחדשות מעת לעת בהתאם למדיניות עקבית של החברה לממן חלק מהשקעותיה ברכוש קבוע באמצעות אשראי לזמן קצר, על מנת להזיל את הוצאות המימון וליצור לחברה גמישות המאפשרת לה לפרוע הלוואות אלה בנקודות זמן בהן התזרים השוטף מאפשר. לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות, וכן רכוש קבוע בלתי משועבד בשווי משמעותי, אשר כנגדו יכולה החברה לגייס הלוואות נוספות לזמן ארוך. נכון לתאריך הדו"ח לחברה יתרות מזומן ופיקדונות שנוצרו מפעילות שוטפת.

מקורות מימון

לחברה אין פערים מהותיים בטווחי האשראי מלקוחות וספקים.

ההיקף הממוצע בשנת 2025 של הלוואות ואשראי מבנקים וניירות ערך מסחריים היה בסך של 567 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר ההיקף הממוצע של האשראי מספקים ומלקוחות, ר' סעיף 3.18 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדו"ח זה.

5. היבטי ממשל תאגידי

5.1 תרומות התאגיד

החברה מנהיגה מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות המבוססת על אחוז משתנה מרווחי החברה השנתיים. הקבוצה תרמה בשנת 2025 כ- 2.4 מיליוני ש"ח למוסדות שונים. הקבוצה רואה עצמה מחויבת לדאוג ולסייע לקהילות בהן היא פועלת ולתרום לרווחת תושביהן, בהתאם פועלת החברה מזה שנים רבות, לסייע לקהילה באילת, בעיקר בפעילויות המכוונות לבני נוער ולאוכלוסיות נזקקות.

5.2 דיווח על דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

ביום 25 במרס 2004 קבע דירקטוריון החברה כי בהתחשב בגודל החברה ובאופי פעילותה, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינו 1 וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה וכן בהרכב הדירקטוריון בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול ודיווח וכמו כן בליווי הצמוד של ראי החשבון של החברה בכל ישיבות הדירקטוריון.

נכון למועד הדוח, חברי הדירקטוריון בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית הינם מר בן (בנג'מין ג'וזף) לואיס, מר ג'וליאן לואיס, גב' מיכל מרום בריקמן, מר מייקל רוזהיל, גב' אתי אסתר לנגרמן ומר דייוויד קירק. בהתאם להצהרה שמסרו לחברה ונימוקה, דירקטוריון החברה אישר כי הדירקטורים כאמור הינם בעלי מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים.

לפרטים בדבר הדירקטורים כאמור, לרבות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, שבהסתמך עליהם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ר' תקנה 26 בפרק פרטים נוספים אודות התאגיד, הנכללים להלן על דרך ההפניה.

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

5.3 גילוי בדבר המבקר הפנימי

א. שם המבקר הפנימי בתאגיד:
דורון כהן.

תאריך תחילת כהונתו:

1.6.2010

הכישורים המכשירים את המבקר הפנימי לביצוע התפקיד:

- ר"ח במקצועו, שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.
- בעל תואר ראשון במנהל עסקים והתמחות בחשבונאות.
- בעל ניסיון בביקורת ועבודות חשבונאיות.
- מבקר פנימי במספר חברות ציבוריות, בהם תאגידים כלכליים מהגדולים במשק הישראלי.

ב. עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:

המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית.

ג. החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:

נכון למועד דוח זה, המבקר הפנימי או מי מעובדיו אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

ד. קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:

המבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים באמצעות משרדו. מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, המבקר הפנימי מכהן גם כמבקר פנימי בחברות בנות של החברה שאין להן מבקר פנימי. להערכת החברה והמבקר הפנימי, אין בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה. מעבר לאמור, המבקר הפנימי אינו מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים נוספים.

ה. תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:

שותף במשרד ר"ח פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מבקר פנים בארגונים נוספים.

ו. דרך המינוי

במאי 2010 אושר המינוי על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. בשים לב לכך שהמבקר הפנימי עומד בדרישות חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות וכן לאור ניסיונו וכישוריו המקצועיים של מר כהן, העריכו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי מר כהן יכול לעמוד בחובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים עליו על פי דין כמבקר פנים, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, היקף פעילותה ומורכבותה וכי יש במינויו כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

ז. זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:

מנכ"ל החברה.

ח. תכנית העבודה של המבקר הפנימי

תכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2025 מבוססת על סקר סיכונים שנערך בשנת 2020. במרץ 2023 אושרה תכנית עבודה דו שנתית לשנים 2025-2026. הנושאים הנבחרים הינם הנושאים שנמצאו כמסוכנים ביותר בהתאם לסקר סיכונים. בתכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים. תכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת של הדירקטוריון והנהלת החברה. תכנית העבודה נדונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.

ט. **היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו:** היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תכנית הביקורת השנתית. על פי הטבלה שלהלן:

מספר שעות שהושקעו בשנת 2024	מספר שעות שהושקעו בשנת 2025	
900	950	ביקורת פנימית בישרוטל בע"מ

י. **התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, וזאת על פי הודעת המבקר הפנימי:**

המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים המקובלים.

יא. **גישה למידע**

לעניין מידע ומסמכים של החברה ושל חברות בנות פרטיות של החברה, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

יב. **דין וחשבון המבקר הפנימי**

דוח בכתב על ממצאי המבקר הפנימי בדבר נושאים שונים, הוגש למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת ונדונו בוועדות הביקורת.

יג. **הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי**

לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

יד. **תגמול המבקר הפנימי**

שכר הטרחה המשולם למבקר הפנימי מבוסס על תקציב שעות שנתי (כאמור לעיל) ואיננו מותנה בתוצאות הביקורת. שכרו של המבקר הפנימי בשנת 2025 הסתכם לכ- 228 אש"ח. להערכת הדירקטוריון, השכר המשולם למבקר הפנימי אינו עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי.

5.4. פרטים בדבר המבקר החיצוני של התאגיד

רואה החשבון המבקר של הקבוצה הינו משרד קסלמן וקסלמן רו"ח הפירמה חברה ב – PricewaterhouseCoopers International Limitid (PwC Israel).

באסיפה הכללית שהתקיימה ביום 8 במאי 2025 החליטה החברה על מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה (PwC Israel).

שכרו של רואה החשבון המבקר של החברה מהחברה והחברות המאוחדות בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס הסתכם לסך של:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,056	1,152	שכר ביקורת
158	158	שכר שרותי מס

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות המאושרים על ידי הדירקטוריון. שכר הטרחה אושר על ידי הדירקטוריון ובהמלצת ועדת הביקורת ובחינת הדוחות הכספיים של החברה.

חברי הדירקטוריון מביעים את הערכתם ומודים לעובדי הקבוצה ומנהליה על תרומתם הרבה לקידום עסקי הקבוצה.

משה מגיד,
סמנכ"ל כספים

ליאור רביב,
מנהל כללי ודירקטור

בן לואיס,
יו"ר דירקטוריון

26 במרץ 2026

פרק ג' דוחות כספיים של התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2025



26 במרץ 2026



ישרוטל בע"מ

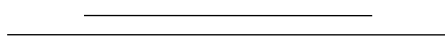
דוח שנתי
לשנת 2025

ישרוטל בע"מ

דוח שנתי 2025

תוכן העניינים

דף	
2	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות - ביקורת הדוחות הכספיים השנתיים הדוחות הכספיים המאוחדים בשקלים חדשים (ש"ח):
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-67	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ישראל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך השכר; (3) בקרות על תהליך ההכנסות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 26 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של ישרוטל בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של ישרוטל בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

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

בחינת ירידת ערך מוניטין

כפי שמתואר בביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 סך הערך בספרים של הנכסים התפעוליים של יחידות מניבות המזומנים אליהן משויכים נכסי מוניטין מגיע לכדי 598 מיליוני ש"ח. יתרת נכסי המוניטין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-62 מיליוני ש"ח. כמתואר בביאור 2ה', הנהלת החברה בוחנת את האפשרות שחלה ירידת ערך של כל אחת מהיחידות מניבות המזומנים אליה הוקצה מוניטין אחת לשנה, ובכל עת בה מתקיים סימן לכך שערכה של היחידה לא יהיה בר-השבה. אם הערך בספרים של היחידה מניבת המזומנים עולה על הסכום בר-ההשבה שלה, מוכר הפסד מירידת ערך בסכום השווה לעודף זה.

תהליך בחינת ירידת הערך של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה מוניטין, מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. בעת חישוב הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה מוניטין על ידי החברה, מופעל שיקול דעת לגבי תחזית תזרימי המזומנים ולגבי הנחות ואומדנים נוספים של החברה שיעיקרם: שיעור הצמיחה ושיעור ההיוון המיושם על תחזית תזרימי המזומנים, המביאים בחשבון תחזית וסיכונים ספציפיים הקשורים לענף בו פועלת החברה.

לשינוי באומדנים או בהערכות אלה, עשויה להיות השפעה משמעותית על יתרת המוניטין המוצגת בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים המשמשים בסיס לבחינת ירידת ערך מוניטין, כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על בחינת ירידת ערך מוניטין דורשת שיקול דעת של המבקר וכן ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות והנתונים ששימשו את ההנהלה בקביעת אומדן הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה מתייחס המוניטין.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- סקירת המתודולוגיה של החברה ששימשה לקביעת סכום מהוון של תזרים המזומנים הצפוי של כל יחידה מניבת מזומנים אליה מתייחס המוניטין (להלן - המודל).
- בדיקת שלמות הנתונים הבסיסיים המשמשים במודל.
- הערכת סבירותן של ההנחות המשמעותיות המשמשות את ההנהלה לרבות אלו הקשורות לשיעור הצמיחה ושיעור ההיוון, תוך התחשבות בביצועי עבר והווה של היחידות מניבות המזומנים.
- ביצוע ניתוחי רגישות בגין ההנחות המשמעותיות ששימשו את ההנהלה במודל.
- הערכת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית,

נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 26 במרס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אוריאל וידר.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
26 במרס 2026

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			ר כ ו ש
			נכסים שוטפים:
92,175	115,478	א'5	מזומנים ושווי מזומנים
209,929	99,595		פיקדונות בתאגידים בנקאיים
117,733	60,878	ב'5	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד חייבים ויתרות חובה:
161,402	164,932	6	לקוחות
58,205	69,616	7	אחרים
38,937	24,585	8	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
31,878	40,392	9	מלאי
<u>710,259</u>	<u>575,476</u>		
			נכסים שאינם שוטפים:
189,073	247,805	10	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
79,436	42,432	11	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,800,422	3,103,336	12	רכוש קבוע
960,492	1,224,566	13	נכסים בגין זכויות שימוש
69,767	71,534	14	נכסים בלתי מוחשיים
<u>4,099,190</u>	<u>4,689,673</u>		
<u>4,809,449</u>	<u>5,265,149</u>		סך נכסים

(בן לואיס, _____
 (יו"ר הדירקטוריון _____
 (ליאור רביב, _____
 (חבר הדירקטוריון ומנהל כללי _____
 (משה מגיד, _____
 (סמנכ"ל כספים _____

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 26 במרס 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
231,903	227,972	15
83,783	110,085	13
		אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
		חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות זכאים ויתרות זכות:
149,421	181,500	
8,000	8,000	15א',18ב'
310,413	341,526	16
79,820	15,087	20
863,340	884,170	
		התחייבויות שאינן שוטפות:
		הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות:
340,604	290,738	15
76,786	72,037	15א',18ב'
	25,363	
747,017	1,001,121	13
55,287	66,003	17
193,631	183,555	20ד'
1,413,325	1,638,817	
		התקשרויות והתחייבויות תלויות סך התחייבויות
2,276,665	2,522,987	18
		הון:
		הון המיוחס לבעלים של החברה:
175,770	176,195	19
378,432	394,241	
290,675	290,675	
27,172	26,586	
(26,582)	(32,369)	
1,701,819	1,897,197	
(40,924)	(40,924)	
2,506,362	2,711,601	
26,422	30,561	
2,532,784	2,742,162	
4,809,449	5,265,149	
		זכויות שאינן מקנות שליטה סך ההון סך ההתחייבויות וההון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
1,796,338	1,915,415	2,176,346	א'22	הכנסות: הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו
858,795	873,064	1,065,835	ב'22	עלות ההכנסות: הוצאות ישירות
179,988	192,203	208,601	ג'22	הוצאות תפעוליות אחרות
186,060	204,438	228,481	ד'22	פחת, הפחתות ודמי חכירה משתנים
1,224,843	1,269,705	1,502,917		
571,495	645,710	673,429		רווח גולמי
48,304	46,038	58,681	א'23	הוצאות מכירה ושיווק
190,615	198,632	233,854	ב'23	הוצאות הנהלה וכלליות
(288)	(80)	(2)	ג'23	הכנסות אחרות, נטו
2,592	4,852	8,848		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
330,272	396,268	372,048		רווח מפעולות
63,115	71,025	82,903	24	הוצאות מימון
38,939	52,467	36,012	24	הכנסות מימון
24,176	18,558	46,891		הוצאות מימון, נטו
306,096	377,710	325,157		רווח לפני מיסים על ההכנסה
70,424	71,882	68,531	ה'20	מיסים על הכנסה
235,672	305,828	256,626		רווח לשנה
				רווח (הפסד) כולל אחר -
2,037	85	(2,623)		סעיף אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד - מדידה מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד - נטו ממס
	(26,582)	(5,407)		סעיפים אשר עשויים להיות מסווגים מחדש לרווח או הפסד: הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ חלק ברווח הכולל האחר של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,037	(26,497)	(8,410)		
237,709	279,331	248,216		רווח כולל לשנה
233,421	303,659	254,547		ייחוס הרווח לשנה: לבעלים של החברה
2,251	2,169	2,079		לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
235,672	305,828	256,626		סך הכל
235,458	277,162	246,137		ייחוס הרווח הכולל לשנה: לבעלים של החברה
2,251	2,169	2,079		לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
237,709	279,331	248,216		סך הכל
ש"ח				
4.18	5.42	4.52	25	רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה: בסיס
4.15	5.39	4.50		מדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלים של החברה

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת	עודפים אלפי ש"ח	הפרשי תרגום	תשלום מבוסס מניות	שטרי הון צמיתים	פרמיה בגין מניות	הון מניות רגילות
2,047,910	22,002	2,025,908	(40,924)	1,214,430	-	17,728	290,675	368,485	175,514
235,672	2,251	233,421		233,421					
2,037		2,037		2,037					
(51,813)		(51,813)		(51,813)		(1,510)		1,473	37
8,465		8,465				8,465			
2,242,271	24,253	2,218,018	(40,924)	1,398,075	-	24,683	290,675	369,958	175,551
305,828	2,169	303,659		303,659					
(26,497)		(26,497)		85	(26,582)				
11,182		11,182				(8,693)		8,474	219
2,532,784	26,422	2,506,362	(40,924)	1,701,819	(26,582)	27,172	290,675	378,432	175,770
256,626	2,079	254,547		254,547					
(8,410)		(8,410)		(2,623)	(5,787)				
15,648		15,648				(16,234)		15,809	425
2,060	2,060					15,648			
(56,546)		(56,546)		(56,546)					
2,742,162	30,561	2,711,601	(40,924)	1,897,197	(32,369)	26,586	290,675	394,241	176,195

יתרה ליום 1 בינואר 2023
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:

רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
מימוש אופציות למניות
דיבידנד
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

רווח לשנה
הפסד כולל אחר לשנה
מימוש אופציות למניות
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:

רווח לשנה
הפסד כולל אחר לשנה
מימוש אופציות למניות
תשלום מבוסס מניות
זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מאיחוד לראשונה של חברת בת
דיבידנד

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

(המשך) - 1

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
530,497	641,660	643,112	
(42,000)	(67,847)	(137,085)	
<u>488,497</u>	<u>573,813</u>	<u>506,027</u>	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ראה נספח א')			
מיסי הכנסה ששולמו			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת			
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:			
(243,792)	(538,305)	(315,516)	12 רכישת רכוש קבוע
		(45,522)	11 מזומנים שנגרעו עקב איחוד לראשונה של חברה בת
(3,552)	(3,263)	(5,144)	14 רכישת נכסים בלתי מוחשיים
		6,837	מענק השקעה בגין רכוש קבוע
	(3,637)	(2,198)	תשלומים בגין זכויות שימוש
	(29,118)	(6,500)	11 השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
(40,577)	(86,251)	(7,141)	10 המאזני
(33,775)	(19,860)	(27,098)	10 מתן הלוואות לבעלים של בתי מלון
60	434	84	12 תמורה ממכירת רכוש קבוע
8,969	1,175	1,025	גביית הלוואות לזמן ארוך לבעלים של בתי מלון
			גביית הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי
45,184		536	המאזני
(10,000)	(114,988)	(60,011)	רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
	10,342	118,309	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
20,442	20,723	15,258	ריבית שהתקבלה
(223,727)	170,810	110,334	פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו
<u>(480,768)</u>	<u>(591,938)</u>	<u>(216,747)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:			
(17,713)	(25,102)	(26,027)	ריבית ששולמה בגין הלוואות
(36,572)	(37,911)	(52,135)	13 ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירות
(996)	111,104	(34)	15 הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
66,333	51,412	43,243	15 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(54,227)	(66,820)	(120,961)	15 פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(36,594)	(47,727)	(53,765)	13 פירעון קרן התחייבויות בגין חכירות
			פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת
(4,541)	(2,031)		השווי המאזני
(51,813)		(56,546)	דיבידנד ששולם
(136,123)	(17,075)	(266,225)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(128,394)	(35,200)	23,055	גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי
			יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי
<u>255,749</u>	<u>127,355</u>	<u>92,155</u>	לתחילת השנה
<u>127,355</u>	<u>92,155</u>	<u>115,210</u>	יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר
			השנה
			5

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישרוטל בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
306,096	377,710	325,157	(א) תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			רווח לפני מיסים על הכנסה התאמות בגין:
17,713	25,102	26,027	ריבית ששולמה בגין הלוואות
36,572	37,911	52,135	ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירות
(20,442)	(20,723)	(15,258)	ריבית שהתקבלה
			חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,592	4,852	8,848	פחת והפחתות
166,912	179,555	202,577	12,13,14 התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - נטו
6,075	6,601	7,691	17 הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע - נטו
46	(80)	(2)	12 ריבית שנצברה, הפרשי שער והפרשי הצמדה בגין הלוואות שניתנו ובגין הלוואות שהתקבלו והתחייבויות אחרות
7,635	(2,544)	(1,004)	רווח מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(268)	(2,819)	(1,443)	שינוי נטו ביתרת הלוואה מבעל עניין
(2,278)	(904)	(4,749)	תשלום מבוסס מניות
8,465	11,182	15,648	
<u>529,118</u>	<u>615,843</u>	<u>615,627</u>	
100,260	(108,301)	(15,002)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
(95,650)	136,641	51,001	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(3,231)	(2,523)	(8,514)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות גידול במלאי
1,379	25,817	27,485	
<u>530,497</u>	<u>641,660</u>	<u>643,112</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
8,937	11,575	12,447	עלויות מימון אשר הווננו לרכוש קבוע
17,809	48,817	308,948	הכרה בנכסים בגין זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

ישראל בע"מ (להלן - החברה) והחברות הבנות שלה (להלן יחד - הרשת או הקבוצה) מהוות קומפלקס מלונאי ותיירותי, המעניק לאורח המקומי והזר מגוון של אפשרויות אירוח, נופש, קולינריה, בידור, תרבות וספורט בישראל.

הרשת מחזיקה ו/או מפעילה ו/או מנהלת עשרים וששה בתי מלון ברחבי ישראל: באילת - רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריביירה, בים המלח - נבו נגה וקיימא, במצפה רמון - בראשית ופונדק רמון (דרומה), בשדה בוקר - קדמא, ביערות הכרמל - יערות הכרמל אחוזת בריאות וספא, בירושלים - אוריינט, בקריית ענבים (ליד ירושלים) - כרמים, בתל-אביב - רויאל ביץ' תל אביב, סי טאואר, פורט טאואר, אלברטו וגימנסיה, בהרצליה - פאבליקה, באזור צפת - מצפה הימים, במגדל על שפת הכנרת - גומא ובאיילת השחר - איילה. מספר החדרים במלונות אלה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של 5,228 מתוכם 4,111 חדרים בבעלות מלאה או חלקית.

בעלת השליטה בחברה הינה LFH International Ltd, חברה זרה הרשומה בג'רסי (להלן - LFH) והיא מחזיקה בחברה באמצעות חברת LFH Hotel Holdings B.V (חברה המאוגדת בהולנד).

החברה נמצאת בתהליך ייזום של עשרה בתי מלון נוספים בישראל:

פרויקטים בבניה (ראה ביאורים 11 ו-12):

מלון ברחוב שדרות ירושלים בתל אביב-יפו

מלון ברחוב דיזנגוף בתל אביב

מלון ברחוב באזל בתל אביב

מלון ברחוב פינסקר בתל אביב

מלון ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב (גימנסיה - אגף נוסף)

מלון באילת

מתחם גלאמפינג במכתש רמון

מלונות בהסכם שכירות ותפעול (ראה ביאור 18):

מלון במרכז העיר ירושלים

מלון ברחוב הרברט סמואל בתל אביב

מלון בחוף אמנון בכנרת

בשנת 2023 החלה החברה בפעילות מלונאית בינלאומית של רשת בתי מלון בחו"ל תחת המותג "Aluma". במסגרת זו, רכשה החברה שני בתי מלון ברומא - איטליה, ראה ביאורים 11 ו-12. בנוסף, בחודש מרס 2024 השלימה החברה רכישת 50% ממלון Skylark באתונה, יוון, בחודש אוגוסט 2024 השלימה החברה רכישת 50% ממלון Anise באתונה, יוון ובחודש דצמבר 2024 השלימה החברה רכישת 50% ממלון Adia באתונה, יוון, ראה ביאור 11.

החברה הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל והינה תושבת בה. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה יצחק שדה 8 תל אביב. מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

השפעת המצב הביטחוני בישראל

במהלך מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה באוקטובר 2023 ונמשכה לאורך שנת 2024 פעלה החברה לאירוח מפונים מאסיבי ותפעול דינאמי והיברידי של מלונותיה בהתאם להגבלות פיקוד העורף. בנובמבר 2024 נחתם הסכם הפסקת אש שהביא להתאוששות בפעילות ענף התיירות, ובכלל זה גידול מסוים בתיירות הנכנסת לישראל ושיפור בביקושים לשירותי אירוח.

ביוני 2025 החלה מלחמת "עם כלביא" שנמשכה 12 ימים והביאה לאובדן רווח גולמי לחברה. ביום 28 לפברואר 2026 פתחו ישראל וארה"ב בהתקפה צבאית משולבת על איראן, מכת הפתיחה המוחצת ותגובת הנגד האיראנית היוו את האות לתחילתה של מלחמת "שאגת הארי" אשר נמשכת גם בימים אלה. על רקע תגובת הנגד מאיראן הכוללת שיגור טילים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי והצטרפותה של חיזבאללה למערכה, ננקטו בישראל פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם ועצימות ותדירות התקיפות באזור.

על רקע האמור ובהתאם להנחיות פיקוד העורף, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, 13 ממלונות החברה פעילים באופן מלא: רויאל ביץ' רויאל גארדן, ריביירה, המלך שלמה, אגמים, לגונה, ספורט, וים סוף באילת, נבו בים המלח, קדמא, בראשית ודרומה במצפה רמון ופאבליקה - (-62% מכמות חדרי האירוח של החברה) כאשר יתר מלונות החברה סגורים.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי (המשך):

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא ניתן להעריך את משך הזמן שיידרש עד לסיום המלחמה ושיבה לפעילות מלאה של מלונותיה. צמצום הפעילות כאמור מהווה השפעה שלילית על תוצאותיה, ובשלב זה לא ניתן להעריך את היקפה. ככל והמלחמה תתארך גם לחודש אפריל (חג הפסח), הרי שההשפעה השלילית תמשך.

החברה פועלת להתמודד עם הנסיבות באופן דינמי ותוך גמישות תפעולית, מקיימת הערכות מצב באופן תדיר ומבצעת התאמות בהתאם להתפתחויות ולהנחיות הרשויות, מתוך כוונה להבטיח רצף תפעולי תוך צמצום עלויות והתאמתן להיקף הפעילות בפועל.

ניסיון העבר של החברה מלמד כי, עם תום המלחמה, צפויים ביקושים גבוהים למלונות החברה. כמו כן, אין ביכולת החברה להעריך כמה זמן יידרש לענף התיירות הנכנסת להתאושש וכפועל יוצא שיבת התיירים ארצה. על כל פנים נכון להיום אין בהשפעתה של היעדר תיירות נכנסת כדי לפגוע באופן משמעותי בפעילות החברה, שכן במציאות שנוצרה בתקופה האחרונה, ככלל, היקף תיירות הפנים מפצה על היעדר תיירות נכנסת במרבית מלונות החברה.

החברה בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה, לרבות קצב ניצול המזומנים ונגישותה למקורות אשראי עתידיים. מבחינת תוצאותיה הכספיות של החברה ניתן להסיק כי איתנותה הפיננסית הבאה לידי ביטוי בהיקף יתרות המזומנים שלה, פיקדונותיה הבנקאיים והיקף הנכסים הלא משועבדים המאפשרים קבלת מימון נוסף. בהתאם, להערכת החברה, יש לה היכולת לעמוד בכלל התחייבויותיה וגם ביחס לביצוע ההתקשרויות בפרויקטים עתידיים בישראל ומחוצה לה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

- (1) הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board (IASB) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- (2) עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים להלן, יישמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.
- (3) ערכת דוחות כספיים בהתאם לתקני IFRS Accounting Standards, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.
- (4) תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה לגבי פעילותה העיקרית, הפעילות המלונאית, הינה 12 חודשים.

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

- (1) חברות בנות וצירופי עסקים
חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. חברות בנות נכללות באיחוד החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הטיפול החשבונאי של החברה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוותן.

נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים נמדדים לראשונה בשווים ההוגן במועד הרכישה. במסגרת כל עסקת צירוף עסקים, קובעת החברה באם להכיר בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת לפי שווין ההוגן או לפי החלק היחסי של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של החברה הנרכשת. קביעה זו נעשית לגבי כל עסקה ועסקה בנפרד.

עודף הסכום הכולל של התמורה בגין צירוף העסקים מעל לסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו והסכום שהוכר בגין זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, שנמדדים כולם כאמור לעיל, מוכר כמוניטין (ראה גם סעיף ו' להלן).

(2) הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקאות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר.

הסדרים משותפים אשר החברה קבעה כי יש לסווגם כעסקאות משותפות, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ראה (3) להלן.

ביחס להסדרים משותפים אשר החברה קבעה כי יש לסווגם כפעילויות משותפות, החברה מכירה בזכויותיה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים הרלוונטיים.

(3) חברות כלולות ועסקאות משותפות

חברות כלולות הן ישויות בהן יש לחברה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה.

השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה. הערך הפנקסי של ההשקעה משתנה כך שהחברה מכירה בחלקה ברווח או הפסד וברווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

ג. תרגום יתרות ועסקאות במטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן: "מטבע הפעילות"). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה ועיקר החברות הבנות בקבוצה.

(2) עסקאות ויתרות

עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן: "מטבע חוץ") מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקאות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקאות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לרווח או הפסד במסגרת סעיף המימון.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

3) תרגום דוחות כספיים של חברות בנות וחברות כלולות שהינן פעילויות חוץ

התוצאות והמצב הכספי של חברות בנות וחברות כלולות אשר מטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע ההצגה (פעילויות חוץ), מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

א) נכסים והתחייבויות לכל דוח על המצב הכספי מוצג מתורגמים לפי שער הסגירה במועד אותו דוח על המצב הכספי.

ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של השפעה המצטברת של שערי החליפין במועדי העסקאות. במקרה זה מתורגמות ההכנסות וההוצאות לפי שער החליפין במועדי העסקאות).

ג) כל הפרשי התרגום הנוצרים מוכרים במסגרת רווח כולל אחר.

כאשר פעילות החוץ ממומשת, הפרשי התרגום שנזקפו לרווח כולל אחר מוכרים ברווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד הנובעים ממכירה.

ד. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נכלל לראשונה לפי עלות הרכישה, בניכוי מענקים ממשלתיים מתייחסים.

בתקופות עוקבות הרכוש הקבוע מוצג בעלות ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. פחת וירידות ערך בגין הרכוש הקבוע נזקפות לרווח או הפסד.

קרקע אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם או את ערכם המשוערך לערך השייר שלהם על-פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם, כדלהלן:

בניינים	50-67 שנים (בעיקר 67 שנים)
רהיטים, התקנות וציוד	5-14 שנים (בעיקר 10 שנים)
כלי רכב	7 שנים
מחשבים	3-5 שנים

עלויות של שיפוצים כלליים משמעותיים מופחתות על-פני אורך החיים השימושיים הנותר של הנכס המתייחס, או עד למועד השיפוץ הכללי הבא, לפי המוקדם ביניהם.

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה החכירה או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר ביניהם.

ירידה בערך בספרים של נכס לסכום בר השבה שלו מוכרת מיידית, במידה שערכו בספרים של הנכס גדול מאומדן הסכום בר השבה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. נכסים בלתי מוחשיים:

(1) מוניטין

המוניטין שנוצר במסגרת צירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות המניבות מזומנים או קבוצות של היחידות המניבות מזומנים של הקבוצה, אשר חזויות ליהנות מהיעילות המתקבלת מצירוף העסקים. כל יחידה או קבוצה של יחידות אליהן הוקצה המוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בקבוצה שבה קיים מעקב על המוניטין לצורכי הנהלה פנימיים. כל מלון של הקבוצה מהווה יחידה מניבת מזומנים נפרדת לגביה מתקיים מעקב של הנהלה, לכן כל מוניטין שנוצר במסגרת רכישה של מלון פעיל נבחן לצורך ירידת ערך ביחס לסכום בר השבה של המלון בכללותו.

בחינה לירידת ערך של כל אחת מהיחידות מניבות המזומנים, אליה הוקצה מוניטין, מבוצעת אחת לשנה, ובכל עת בה מתקיים סימן לכך שערכה של היחידה לא יהיה בר-השבה. ירידת ערך אפשרית מזוהה על ידי השוואת ערכה בספרים של היחידה, כולל מוניטין, לסכום בר השבה שלה, שהינו הגבוה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה.

כל הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד. הפסד כאמור שהוכר לגבי מוניטין לא יבוטל בתקופה מאוחרת יותר.

(2) עלויות פיתוח והקמה של אתר אינטרנט

עלויות פיתוח והקמה של אתר אינטרנט שהוכרו כנכסים בלתי מוחשיים מופחתות בהתאם לשיטת הקו הישר, על פני אורך החיים השימושיים שלו, שאינו עולה על חמש שנים.

ו. חכירות

זכויות הקבוצה במקרקעין עליהם בנויים רוב בתי המלון שבבעלותה הן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"). זכויות החכירה הן בד"כ לתקופה של 49 שנים, תוך אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. תקופת החכירה שקבעה החברה לגבי הזכויות במקרקעין אלה הינה 98 שנים, מכיוון שלגבי כלל חכירות החברה מרמ"י, היה ודאי באופן סביר, במועד תחילת החכירה, שהקבוצה תממש את האופציה להארכת תקופת החכירה.

הקבוצה חוכרת מבנים המשמשים כבתי מלון. הסכמי החכירה הינם לתקופה של בין 10 שנים לבין 16 שנים וכוללים אופציות הארכה לתקופה כוללת של עד 25 שנים. מכיוון שהקבוצה העריכה, במועד תחילת החכירות, כי ודאי באופן סביר שאופציות ההארכה תמומשנה, תקופות החכירה כוללת תקופות המכוסות על ידי אופציות אלה.

במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, תשלומים שישולמו בתקופה אשר מכוסה על ידי אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה וכן תשלומים שישולמו בתקופה המכוסה על ידי אופציה לבטל את החכירה אם וודאי באופן סביר שהקבוצה לא תממש אופציה זו. במקביל, מכירה החברה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד תחילת החכירה או לפניו. דמי חכירה מהווים ששילמה הקבוצה מראש בגין הסכמים לחכירת קרקעות מרמ"י, המטופלים כחכירות מוכרים כנכס זכות שימוש.

תשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד המחירים לצרכן נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד הקיים במועד תחילת החכירה, ונכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה. כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים של החכירה כתוצאה משינוי במדד, מודדת הקבוצה מחדש את ההתחייבות בגין חכירה בהתבסס על התזרימים החוזיים המעודכנים, כתיאום לנכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער אינם נכללים בחישוב ההתחייבות בגין חכירה, ומוכרים ברווח או הפסד בתקופה שבה התרחש האירוע או התנאי שהפעיל תשלומים אלה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של חברת הקבוצה אשר חוכרת את הנכס. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו הקבוצה הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, מותאם בגין מדידה מחדש כלשהי של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחכר או תקופת החכירה, לפי הקצר ביניהם.

קרקע מרמ"י	98 שנים
בניינים - מבנים של בתי מלון	7-25 שנים (בעיקר 25 שנים)
בניינים - מבנים מנהליים	2-20 שנים (בעיקר 11 שנים)
כלי רכב	3

תשלומים בגין חכירות לטווח קצר של ציוד וכן תשלומים בגין חכירות שבהן נכס הבסיס הינו בעל ערך נמוך מוכרים בשיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה, כהוצאה ברווח או הפסד.

ז. מלאי

המלאי נמדד לפי העלות או שווי מימוש נטו, לפי הנמוך שבהם. העלות נקבעת על בסיס "ממוצע משוקלל". שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ח. מענקים ממשלתיים

מענקים ממשלתיים מוכרים בשווי ההוגן, כאשר קיים ביטחון סביר כי המענק יתקבל, וכי החברה תציית לכל התנאים הנלווים אליו.

מענקים ממשלתיים המתייחסים לעלויות, מוכרים ברווח או הפסד על בסיס שיטתי על פני התקופות שבהן החברה מכירה בעלויות המתייחסות (שבגין המענקים מיועדים לתת פיצוי) כהוצאות. בהתאם, מענקים ממשלתיים בגין הטבות מכוח חוק אזור סחר חופשי באילת נכללים כניכוי מהוצאות השכר של העובדים בגינם הם ניתנים, ראה גם ביאור 20ב'.

מענקים ממשלתיים המתייחסים לרכוש קבוע נכללים כניכוי מערכם בספרים של הנכסים המתייחסים, ונזקפים לרווח או הפסד באמצעות זקיפת פחת מוקטנת, על פני אורך חייהם הצפוי של הנכסים המתייחסים.

ט. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, החל מהמועד בו מתקיימים התנאים להיוון. היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות אשראי אחרות נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה התהוו במסגרת סעיף המימון.

עלויות אשראי שהונו למלונות בהקמה נזקפו בדוח על תזרימי המזומנים לפעילות השקעה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. נכסים פיננסיים:

(1) סיווג

נכסיה הפיננסיים של הקבוצה מסווגים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם.

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם מכשירי חוב המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים פיננסיים אלה על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "מזומנים ושווי מזומנים", "פיקדונות בתאגידים בנקאיים", "חייבים ויתרות חובה", "הלוואות לזמן קצר" וכן "הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך" המופיעים בדוח על המצב הכספי (ראו גם סעיף י"ג להלן).

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות המפורטות ב-IFRS 9.

(2) הכרה ומדידה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט לקוחות (ראו סעיף יב' להלן). נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מההשקעות פקעו או הועברו, והקבוצה העבירה את כל הסיכונים והתשואות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

(3) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חוזיים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת (להלן: "הפרשה לירידת ערך").

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החוזיים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החוזיים (או ביטולם) מוכר ברווח או הפסד. על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. מזומנים ושווי מזומנים

במסגרת הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, כוללים המזומנים ושווי מזומנים: מזומנים בבנק ובקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופת ההפקדה המקורית שלהם לא עולה על 3 חודשים, וכן משיכות יתר בתאגידים בנקאיים העומדות לפירעון לפי דרישה ומהוות חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של הקבוצה.

במסגרת הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, משיכות יתר בתאגידים בנקאיים העומדות לפירעון לפי דרישה מסווגות לסעיף "אשראי והלוואות לזמן קצר", במסגרת התחייבויות שוטפות.

בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, מציגה הקבוצה ריבית שהתקבלה במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה. כמו כן, מציגה הקבוצה ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יב. לקוחות

יתרת הלקוחות מתייחסת לסכומים לקבל מלקוחותיה של הקבוצה עבור שירותי מלונאות שנמכרו או שירותים אחרים שהוענקו במהלך העסקים הרגיל.

לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם, כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15") ונמדדים לאחר מכן בעלות מופחתת על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה לירידת ערך, ראו י' (3) לעיל.

יג. ספקים

יתרות הספקים כוללות התחייבויות של הקבוצה לשלם עבור טובין או שירותים שנרכשו מספקים במהלך העסקים הרגיל. יתרות ספקים מוכרות לראשונה בשווי הוגן, ולאחר מכן נמדדות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

יד. הלוואות

הלוואות מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההלוואות מוצגות בעלות מופחתת. כל הפרש בין התמורה לבין ערך הפדיון מוכר ברווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

טו. הון המניות

מניות רגילות של החברה מסווגות כהון מניות.

כאשר אחת מחברות הקבוצה רוכשת מניות של החברה (מניות באוצר), מנוכה התמורה המשולמת מההון המיוחס לבעלים של החברה, עד אשר המניות מונפקות מחדש. כאשר מניות אלה מונפקות מחדש בתקופות עוקבות, נכללת התמורה שמתקבלת, בניכוי השפעת מסים על ההכנסה, בהון החברה.

טז. מסים שוטפים ונדחים

הוצאות מסים על הכנסה (הטבת המס) לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים ברווח או הפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנזקפו לרווח כולל אחר או ישירות להון, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר או בהון, בהתאמה.

הסכום שנזקק כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, במדינות בהן החברה והחברות הבנות פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצרכי מס, בהתאם לדיני המס הרלוונטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס. מסים שוטפים כוללים גם התאמות הנדרשות ביחס למסים שוטפים בגין שנים קודמות.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הקבוצה מכירה במסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצרכי מס. סכום המסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחוקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצרכי מס ובגין הפסדים מועברים לצרכי מס, בגבולות הסכומים אשר צפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

הקבוצה אינה זוקפת התחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים החייבים במס המיוחסים להשקעות בחברות בנות ובחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מאחר ועיתוי היפוך ההפרשים הזמנים נשלט על ידי הקבוצה וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים; וכן
- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

כאמור בביאור 20ב(1), במקרה של חלוקת דיבידנד שמקורו בהכנסה מ"מפעלים מאושרים או מפעלים מוטבים" שבעבר חל לגביה פטור ממס, יחול מס בגין הסכום שיחולק בהתאם לשיעור המס שהחברה הייתה חייבת בתשלומה אלמלא הפטור. במקרה של חלוקה כאמור, נקף סכום המס כהוצאה ברווח או הפסד. באשר לשימוש בהקלות שניתנו לעניין זה לפי חוק הרווחים הכלואים החדש, ראה ביאור 20ב(1).

יז. הטבות עובד:

(1) התחייבות לפיצויי פרישה

בהתאם לדיני העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ועל בסיס הנוהג הקבוע של חברות הקבוצה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. התחייבות חברות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה מטופלת כתוכניות להטבה מוגדרת או כתוכניות להפקדה מוגדרת.

בהתאם להתחייבות חברות הקבוצה לעובדים שלגביהם קיימת תוכנית המהווה תוכנית להטבה מוגדרת, סכומי ההטבות שיקבל העובד הזכאי לפיצויים בעת פרישה, מתבססות על מספר שנות הוותק ומשכורתו האחרונה.

התחייבות חברות הקבוצה לגבי יתר העובדים שהינם במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת הינה לבצע הפקדות קבועות לישות נפרדת ובלתי תלויה, כאשר על חברות הקבוצה לא רבצת חבות משפטית או משתמעת לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

ההתחייבות לפיצויי פרישה המוצגת בדוח על המצב הכספי הנה הערך הנוכחי של ההתחייבות להטבה מוגדרת לתאריך הדוח על המצב הכספי, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התכנית. ההתחייבות להטבה מוגדרת נמדדת על בסיס שנתי, על ידי אקטואר, על בסיס שיטת ה- Projected Unit Credit method.

החברה זוקפת מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת לרווח כולל אחר, בתקופה בה נבעו. מדידות מחדש אלה נוצרות כתוצאה משינויים בהנחות אקטואריות, משוני בין הנחות שהונחו בעבר לבין התוצאות בפועל ומהפרשים בין התשואה על נכסי התוכנית לסכומים שנכללו בריבית נטו על ההתחייבויות נטו בגין הטבה מוגדרת.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

עלויות בגין שירותי עבר מוכרות באופן שוטף ברווח או הפסד.

היעודות לפיצויים נמדדות לפי שווין ההוגן. היעודות האמורות מהוות נכסי תוכנית כהגדרתם בתקן חשבונאות בינלאומי 19 "הטבות עובד" (IAS 19), ועל כן קוזזו מיתרת ההתחייבות בגין יחסי עובד-מעביד לצורכי ההצגה בדוח על המצב הכספי.

כאמור לעיל, החברה רוכשת פוליסות ביטוח ומבצעת הפקדות בקופות פיצויים כנגד התחייבותה לתשלום פיצויי פרישה המהווה תכניות להפקדה מוגדרת. עם ביצוע ההפקדות, היא איננה מחויבת בתשלום נוסף. ההפקדות מוכרות כהוצאות בגין הטבות עובד במקביל לקבלת השירות מהעובדים שבגינם הם זכאים להפקדה.

(2) דמי חופשה והבראה

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

(3) שיתוף ברווחים ותכניות בונוסים

החברה מכירה בהתחייבות ובהוצאה בגין בונוסים ושיתוף עובדים ברווחים, בהתבסס על נוסחה המביאה בחשבון את הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לאחר התאמות מסוימות. החברה מכירה בהפרשה כאמור כאשר קיימת מחויבות חוזית או כאשר הנוהג בעבר יצר מחויבות משתמעת לבצע תשלומים כאלה וכן, ניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

יח. תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות לעובדים, המסולק במכשירים הוניים של החברה, שבהן החברה מקבלת שירותים מעובדים בתמורה למכשירים הוניים (בעיקר אופציות) של החברה. שווים ההוגן של השירותים המתקבלים מהעובדים בתמורה להענקת האופציות מוכר כהוצאה ברווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של האופציות המוענקות למועד ההענקה.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת החברה את אומדניה בנוגע למספר האופציות הצפויות להבשיל, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, ברווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

בעת מימוש האופציות, תנפיק החברה מניות חדשות. התקבולים, בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחסן במישרין, נזקפים להון המניות (ערך נקוב) ולפרמיה על מניות.

יט. הפרשות בגין תביעות משפטיות

הפרשות בגין תביעות משפטיות מוכרות, כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירועים מהעבר, צפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות, וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

בגין תביעות שסבירות התממשותן צפויה, נכללות בדוחות הכספיים הפרשות אשר לדעת הנהלת הקבוצה, בהתבסס בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים המטפלים באותן תביעות, הן נאותות בנסיבות כל מקרה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. הכרה בהכנסות:

(1) הכנסות מחוזים עם לקוחות:

(א) מדידת ההכנסות

הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, זיכויים, עמלות והנחות ולאחר ביטול הכנסות בין חברות הקבוצה.

(ב) מועד ההכרה בהכנסה

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן.

מחויבות ביצוע מקוימת לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים: (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה; (ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או (ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

ככל שמחויבות ביצוע אינה מקוימת לאורך זמן, היא מקוימת בנקודת זמן.

(ג) סוגי ההכנסות של הקבוצה:

(1) הכנסות ממתן שירותי אירוח ושירותים אחרים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות בתקופת הדיווח בה סופקו השירותים, שכן הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי הקבוצה.

הכנסות ממכירת מזון ומשקאות מוכרות במועד בו סופקו מוצרים אלה ללקוחות.

הקבוצה מפעילה תכנית נאמנות לקוחות במסגרתה לקוחותיה זכאים לצבירת נקודות בגין רכישותיהם, המזכות אותם בהנחה ברכישות עתידיות. בעת ביצוע העסקה נדחית ההכרה בהכנסה בסכום שיוחס לנקודות שהוענקו, הנקבע בהתבסס על מספר הנקודות שהחברה חוזה שימומשו.

(2) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס תקופתי, על בסיס הערך בספרים של נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. רווח למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח המיוחס לבעלים של החברה הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, בניכוי מניות החברה המוחזקות על ידי חברה בת.

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל למניה, לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות הומרו.

המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

ב. תקני IFRS Accounting Standards חדשים

תקן חדש אשר עדיין אינו בתוקף מחייב ואשר החברה לא בחרה ביישומו המוקדם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן - IFRS 18)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 *הצגת דוחות כספיים* (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקני IFRS Accounting Standards נוספים. IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין ישויות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקני IFRS Accounting Standards אחרים ביניהם תקן חשבונאות בינלאומי 7 *דוח על תזרימי מזומנים* (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 *רווח למניה* (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 *דיווח כספי לתקופות ביניים* (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

(א) מבנה דוח רווח או הפסד - בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. בנוסף, לפי IFRS 18 ישויות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד סיכומי משנה מסויימים, וביניהם רווח תפעולי.

(ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs) - ככלל, MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של הישות בכללותה.

(ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

במסגרת הוראות המעבר, IFRS 18 דורש כי בדוח השנתי לשנת היישום הראשונה של התקן, ישות תציג התאמה לכל סעיף בדוח רווח או הפסד עבור שנת ההשוואה שקודמת לשנת אימוץ התקן, בין הסכומים שיוצגו מחדש בהתאם ל-IFRS 18 לבין הסכומים שהוצגו במקור תוך יישום IAS 1. התאמה דומה נדרשת גם בדוחות כספיים ביניים בשנת היישום לראשונה עבור תקופת ההשוואה השוטפת והמצטברת בשנה שקודמת לשנת אימוץ התקן.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי הקבוצה, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, בדרך של יישום למפרע. הקבוצה בוחנת את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים שלה אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - אומדנים, שיקולי דעת והנחות חשבונאיים מהותיים

אומדנים, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

החברה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל.

האומדנים, שיקולי הדעת וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

א. ירידת ערך מוניטין

החברה בוחנת על בסיס שנתי, האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 2ה'. הסכומים בני ההשבה של היחידות מניבות המזומנים אליהן מתייחס המוניטין נקבעו על בסיס חישובי שווי שימוש. חישובים אלה מחייבים שימוש באומדנים.

תהליך בחינת ירידת הערך של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה מוניטין, מתבסס על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות. בעת חישוב הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים אליה הוקצה מוניטין על ידי החברה, מופעל שיקול דעת לגבי תחזית תזרים המזומנים ולגבי הנחות ואומדנים נוספים של החברה שעיקרם: שיעור הצמיחה ושיעור ההיוון המיושם על תחזית תזרים המזומנים.

באשר לאומדנים לקביעת הסכומים בני ההשבה, ראה ביאור 14ב'.

ב. אורך החיים השימושיים של רכוש קבוע

הנהלת החברה קובעת את אומדן אורך החיים השימושיים וכפועל יוצא את שיעורי הפחת המתייחסים לפריטי הרכוש הקבוע שלה. האומדן מבוסס על אורך החיים התפעולי הצפוי של כל נכס. הוצאות הפחת יגדלו או יקטנו, כאשר אורך החיים השימושיים יקטנו או יגדלו, בהתאמה, ביחס לאומדנים קודמים.

החברה מפעילה שיקול דעת בכל תקופת חתך, האם קיימים סימנים פנימיים או חיצוניים המעידים על ירידת ערך של פריטי הרכוש הקבוע שברשותה. החברה תכיר בירידת ערך או תמחק נכסים שהתיישנו מבחינה תפעולית.

ג. פיצויי פרישה

הערך הנוכחי של התחייבויות החברה בגין פיצויי פרישה תלוי במספר גורמים אשר נקבעים על בסיס אקטוארי, בהתאם להנחות שונות. ההנחות המשמשות בחישוב העלות, נטו בגין פיצויי פרישה כוללות, בין היתר, את שיעור ההיוון. שינויים בהנחות אלה ישפיעו על הערך בספרים של הנכסים וההתחייבויות בגין פיצויי הפרישה.

שיעור ההיוון המתאים נקבע בסוף השנה על ידי החברה, בהתבסס על התשואה של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה. שיעור היוון זה ישמש בקביעת הערך הנוכחי של אומדני תזרימי המזומנים העתידיים, הצפויים להידרש לצורך כיסוי ההתחייבויות לפיצויי פרישה. הנחות מפתח נוספות ביחס להתחייבות בגין פיצויי פרישה, כגון העלאות שכר עתידיות, ושיעורי פרישה, מבוססות בחלקן על תנאי השוק השוררים באותה עת ועל ניסיון העבר. למידע נוסף - ראו ביאור 17.

אם שיעור ההיוון היה שונה ב-1% בהשוואה לשיעור התשואה לפדיון על אגרות חוב קונצרניות, הערך בספרים של ההתחייבות בגין פיצויי פרישה נטו היה נמוך בכ-4 מיליוני ש"ח או גבוה בכ-5 מיליוני ש"ח בקירוב.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - אומדנים, שיקולי דעת והנחות חשבונאיים מהותיים (המשך)

ד. מיסים נדחים

הקבוצה מכירה בנכסי מיסים נדחים ובהתחייבויות מיסים נדחים על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

ניהול סיכונים פיננסיים:

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע וסיכון שיעורי הריבית), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של החברה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ובניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת לעיתים במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת להגן על עצמה בפני החשיפות לסיכונים כאמור.

ניהול הסיכונים מתבצע על-ידי מחלקת הכספים של החברה בהתאם למדיניות המאשרת על-ידי דירקטוריון החברה. מחלקת הכספים של החברה מזהה, מעריכה ומגדרת את הסיכונים הכספיים תוך שיתוף פעולה עם יחידותיה התפעוליות של החברה.

(1) סיכונים שוק:

(א) סיכון שער חליפין

סיכון שער חליפין נובע מעסקות מסחריות עתידיות, נכסים או התחייבויות הנקובים במטבע חוץ והשקעות נטו בפעילויות חוץ.

הכנסות החברה נקבעות בעיקר בש"ח. החל משנת 2024, נכללים בדוחות הכספיים נכסים כספיים והתחייבויות כספיות מהותיים הנקובים באירו, וכן לחברה השקעות במספר פעילויות חוץ שמטבע הפעילות שלהן הינו האירו. חשיפת המטבע הנובעת מנכסים אלה מנוהלת בעיקר באמצעות הלוואות הנלקחות באירו, אשר מגדרות את סיכון השינוי בשערי החליפין.

(ב) סיכון מחיר

סיכון בגין מחיר של מכשירים הוניים נובע מהשקעות המסווגות בדוח על המצב הכספי כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. במטרה לנהל את סיכון המחיר הנובע מהשקעות במכשירים אלה, החברה משקיעה במכשירים סולידיים בלבד מסוג קרנות כספיות.

(ג) סיכון שיעורי הריבית

סיכון שיעורי הריבית של החברה נובע מהלוואות לטווח ארוך. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים ואילו הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

(ד) סיכון שינוי במדד המחירים לצרכן (להלן "המדד")

סיכון שינוי במדד נובע מהלוואות לזמן ארוך הצמודות למדד. הלוואות צמודות למדד חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים.

להלן ניתוחי רגישות לשינויים של הוצאות המימון כתוצאה משינוי במדד בגין הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים הצמודות למדד:

גידול (קיטון) בהוצאות מימון			
אלפי ש"ח			
עלייה של 3% במדד	עלייה של 1% במדד	ירידה של 1% במדד	ירידה של 3% במדד
2,278	759	(759)	(2,278)
5,147	1,716	(1,716)	(5,147)
ליום 31.12.2025			
ליום 31.12.2024			

(2) סיכוני אשראי

סיכוני האשראי מטופלים ברמת הקבוצה. סיכוני האשראי נובעים ממזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות בתאגידים בנקאיים וכן חשיפות אשראי ביחס ללקוחות פרטיים, סוכני נסיעות וחברות מסחריות, לרבות יתרות חובה שטרם נפרעו.

באשר ללקוחות, סוכני נסיעות וחברות מסחריות, מחלקת ניהול הסיכונים סוקרת את איכות האשראי של הלקוח תוך התחשבות במצבו הפיננסי, בניסיון העבר עימו ובגורמים נוספים. מגבלות סיכון פרטניות נקבעות לכל לקוח ולקוח ובהתאם גם נקבע היקף הביטחונות שמתקבל מכל לקוח. השימוש במגבלות הסיכון נבחן באופן שוטף. לקוחות, סוכני נסיעות וחברות מסחריות מבוטחים בביטוח אשראי ובטחונות נוספים (ערבויות בנקאיות ואישיות).

מרבית הלקוחות הפרטיים משלמים באמצעות חברות כרטיסי האשראי הגדולות בישראל. החברה מבצעת ניכיון ליתרות רוב הלקוחות הפרטיים שנבעו ממתן שירותים וחויבו באמצעות כרטיסי אשראי בתשלומים.

ככלל עיקר מכירות החברה נעשות למספר רב של לקוחות. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה, אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי. סיכון האשראי בגין יתרת משרד התיירות הינו נמוך.

מזומנים ופיקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים גדולים בעלי דירוג אשראי גבוה ועל כן סיכון האשראי הגלום בהם הינו נמוך.

(3) סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכוני נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים, ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית והינה בעלת יכולת גיוס אשראי בנקל כל אימת שתידרש לכך.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממזומנים ושווי מזומנים (ראה ביאור 5) ומפיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה (ללא הפרשות), כשהם מסווגים לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעון החזוי נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים הכוללים תשלומי ריבית.

פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
202,598	232,723	50,018	61,046
113,383	118,457	311,865	1,199,640
523,026			
<u>839,007</u>	<u>351,180</u>	<u>361,883</u>	<u>1,260,686</u>
אלפי ש"ח			
249,252	225,332	51,067	81,658
82,269	80,887	230,154	787,688
459,834			
<u>791,355</u>	<u>306,219</u>	<u>281,221</u>	<u>869,346</u>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025:

אשראי והלוואות
התחייבויות בגין חכירות
ספקים ויתרות זכות אחרות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:

אשראי והלוואות
התחייבויות בגין חכירות
ספקים ויתרות זכות אחרות

ב. ניהול הון

יעדי ניהול ההון של החברה הם לשמר את יכולתה של החברה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק לבעלי המניות תשואה על השקעתם, והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

בדומה לגופים אחרים בענף, עוקבת החברה אחר מצב ההון תוך שימוש ביחס המינוף שלה. יחס זה מחושב באמצעות חלוקת גובה החוב נטו בסך ההון. גובה החוב נטו מחושב כסך האשראי (לרבות "אשראי שוטף ובלתי-שוטף" המופיע בדוחות המאוחדים), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים. סך ההון הכולל מחושב כגובה ההון המופיע בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בתוספת החוב נטו.

יחסי המינוף נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינם כדלקמן:

2024	2025	
אלפי ש"ח		
657,293	598,747	סך חוב (ראה ביאור 15)
		פחות: מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות בתאגידים בנקאיים (ראה גם ביאור 5)
302,104	215,073	הון זר נטו
355,189	383,674	סך ההון
2,532,784	2,742,162	סך ההון הכולל
2,887,973	3,125,836	יחס המינוף
12%	12%	

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ג. שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

סך הכל	התחייבויות	הלוואות לזמן	הלוואות לזמן
	בגין חכירות	ארוך	קצר
אלפי ש"ח			
1,270,906	798,972	379,764	92,170
381,035		51,412	329,623
(397,765)	(85,293)	(85,778)	(226,694)
48,817	48,817		
11,575		8,998	2,577
58,936	38,539	21,785	(1,388)
29,783	29,765	18	
<u>1,403,287</u>	<u>830,800</u>	<u>376,199</u>	<u>196,288</u>
108,098		43,243	64,855
(307,909)	(105,900)	(137,120)	(64,889)
308,948	308,948		
12,447		9,707	2,740
78,993	51,574	21,034	6,385
25,784	25,784		
<u>1,629,648</u>	<u>1,111,206</u>	<u>313,063</u>	<u>205,379</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2024
שינויים במהלך שנת 2024:
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים ששולמו
 התחייבויות שנוספו בגין חכירה
 סכומים שהונו לרכוש קבוע
 סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
 שינויים אחרים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
שינויים במהלך שנת 2025:
 תזרימי מזומנים שהתקבלו
 תזרימי מזומנים ששולמו
 התחייבויות שנוספו בגין חכירה
 סכומים שהונו לרכוש קבוע
 סכומים שנזקפו לרווח או הפסד
 שינויים אחרים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

א. מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
7,061	12,718	מזומנים בבנק ובקופה
85,114	102,760	פיקדונות בנקאיים לזמן קצר
92,175	115,478	מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים, שווי מזומנים ומשיכות יתר בבנקים כוללים את המרכיבים הבאים, לצורך הצגה בדוח תזרים מזומנים:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
92,175	115,478	מזומנים ושווי מזומנים, דלעיל
(20)	(268)	משיכות יתר בתאגידים בנקאיים (ביאור 15)
92,155	115,210	מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי

ערכם בספרים של המזומנים ושווי המזומנים מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים השקעות בקרנות כספיות סחירות. ההשקעות נכללות ברמה 1 של מדרג מדידת השווי ההוגן ונמדדות בשווי הוגן לפי מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים אלה.

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה - לקוחות:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
121,555	124,769	יתרת הלקוחות מורכבת כדלקמן:
38,123	40,094	חובות פתוחים
3,350	1,782	חברות כרטיסי אשראי
163,028	166,645	המחאות לגבייה
1,626	1,713	בניכוי - הפרשה לירידת ערך
161,402	164,932	

מודל ירידת ערך הנכסים הפיננסיים המיושם על ידי החברה בגין לקוחות לפי IFRS 9 (ראו גם ביאור 2), הינו כדלקמן:

החברה יוצרת הפרשה להפסדי אשראי באופן ספציפי על חובות בפיגור. החובות בגין הוכרה ירידת ערך קשורים בעיקר ללקוחות המתמודדים עם קשיים כלכליים בלתי צפויים. גיול יתרת חובות אלה הינו בין שנת 2018 לשנת 2025. החברה אינה יוצרת הפרשה לירידת ערך על חובותיה האחרים מאחר ולאור היסטוריית הגבייה של החברה הפסדי האשראי החזויים בגין חובות אלה הינם זניחים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה - לקוחות (המשך):

התנועה בהפרשה לירידת ערך הנה כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,529	1,534	1,626
5	92	87
<u>1,534</u>	<u>1,626</u>	<u>1,713</u>

יתרה לתחילת השנה
הפרשה לירידת ערך שהוכרה
יתרה לגמר השנה

סכומים הנזקפים להפרשה לירידת ערך או משוחררים ממנה נכללו במסגרת סעיף "הוצאות הנהלה וכלליות" ברווח או הפסד. סכומים הנזקפים להפרשה נמחקים בעיקר כאשר הנהלת החברה סבורה כי לא צפוי לגבות מזומנים נוספים.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלקוחות, הינה ערכם בספרים. החברה מחזיקה בבטוחות בגין רוב יתרות החובות הפתוחים, למעט בגין היתרה מול משרד התיירות לגביה סיכון האשראי הינו נמוך.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה - אחרים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,311	1,236
3,939	2,709
15,858	9,773
1,427	1,180
484	2,114
3,149	7,034
4,474	3,796
12,697	27,954
14,866	13,820
<u>58,205</u>	<u>69,616</u>

עובדים
מוסדות
הוצאות מראש
צדדים קשורים
הכנסות לקבל
מקדמות לספקים
מענק השקעה לקבל
בעלים של בתי מלון
שונים

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים אחרים" בגין פריטים כספיים אינן כוללות הפרשה לירידת ערך ואינן כוללות סכומים שעבר מועד פירעונם.

ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות החייבים ויתרות החובה האחרים, הינה ערכם בספרים של קבוצת החייבים ויתרות החובה כאמור לעיל, בניכוי היתרות הלא כספיות, דהיינו סך של 52,809 אלפי ש"ח. החברה אינה מחזיקה בבטוחה כלשהי בגין יתרות החובה.

ביאור 8 - הלוואות לזמן קצר:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,088	2,218
36,270	22,184
579	183
<u>38,937</u>	<u>24,585</u>

הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)
הלוואות לבעלים של בתי מלון (2)
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(1) הלוואה באירו ונושאת ריבית בשיעור 7.5%.
(2) הלוואות מסוג Oncall (אשראי בר פירעון לפי דרישה) בשיעור ריבית פריים מינוס 0.16% ועד פריים פלוס 0.11%.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - מלאי:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
9,223	11,121	מזון ומשקאות
3,231	3,350	מלאי בחנויות
19,424	25,921	מלאי תפעולי שוטף
<u>31,878</u>	<u>40,392</u>	

ביאור 10 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
98,062	150,482	הלוואות לזמן ארוך לבעלים של בתי מלון (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) (1)
89,327	95,943	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2)
1,684	1,380	אחרים
<u>189,073</u>	<u>247,805</u>	

(1) הלוואות כדלקמן:

31 בדצמבר		ריבית	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
83,647	117,978	פריים-פריים+2.8%	לא צמוד
6,000	6,000	8%	לא צמוד
8,415	23,429	יורוליבור+3.25%	באירו
	3,075	6%	באירו
<u>98,062</u>	<u>150,482</u>		

כל ההלוואות יעמדו לפירעון לאחר פתיחת בתי המלון בהקמה, ראה ביאור 12 ה'ט' ו-י"ג וביאור 18 ח' ו-י"א. לכל ההלוואות בטוחות מסוג משכנתא על הנכס או שעבוד על מניות.

(2) הלוואות כדלקמן:

31 בדצמבר		באור	ריבית	
2024	2025			
אלפי ש"ח				
6,529	6,806		4.25%-4.43%	לא צמוד
82,798	89,137	11 א' (4)	7.5%	באירו
<u>89,327</u>	<u>95,943</u>			

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - זכויות בישויות אחרות:

א. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
11,035	8,979	צפון הירקון תל אביב בע"מ (1)
7,432	6,268	חברת ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ (2)
-	6,500	לב במדבר בע"מ (3)
619	(460)	Aluma Greece IKE (4)
		Eastmed Capital Property 1 Single Member SA (Skylark) (4)
17,621	15,547	Evripidou Properties SA (Anise) (4)
8,452	7,582	Lykourgou real estate development single member SA (Adia) (4)
-,-	(1,985)	WCG Via Della Scrofa SRL (5)
34,277	-	
<u>79,436</u>	<u>42,432</u>	

(1) מלון פורט טאואר בתל אביב

בשנת 2014 רכשה החברה 50% ממניות חברת צפון הירקון תל-אביב בע"מ (להלן: "חברת צפון הירקון").

חברת צפון הירקון הקימה את מלון פורט טאואר בן 153 חדרים. המלון פועל החל משנת 2022.

בנוסף, חתמה החברה באמצעות חברה בת (בבעלות מלאה) על הסכם שכירות ותפעול עם חברת צפון הירקון לפיו תשכור החברה הבת את המלון ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים. החברה הבת התחייבה לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים או אחוזים מהמחזור, לפי הגבוה ביניהם.

(2) מלון באילת

בשנת 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים, לרכישת 45% מהון המניות של חברת ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ (להלן: "ש.א. אלה") שהינה בעלת זכות חכירה במקרקעין באילת בשטח של כשני דונם שנכון להיום בנוי עליהם מרכז מסחרי בן קומה אחת. בחודש ינואר 2020, הושלמה העסקה, וזאת לאחר התקיימות כל התנאים המתלים.

בהתאם לתב"ע המעודכנת ניתן להקים על המקרקעין מלון בן כ- 208 חדרים, (להלן: "המלון"). עבודות ביסוס וחפירה יתחילו ברבעון השני של 2026.

כמו כן נחתם הסכם שכירות, הקובע כי החברה תשכור מש.א. אלה את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים, בכפוף לעמידה בהתחייבויות ההסכם. החל ממועד קבלת המלון לתפעול מתחייבת החברה לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, לפי הגבוה ביניהם.

(3) מתחם גלאמפינג וקמפינג משולב במכתש רמון

ביום 25 בנובמבר 2025, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם לרכישת 50.25% מחברת לב המדבר בע"מ המחזיקה במתחם גלאמפינג וקמפינג משולב במכתש רמון. במתחם זכויות להקמת 36 יחידות גלאמפינג, 40 אוהלים לאירוח משפחתי ובנוסף אזורי אירוח באוהלים מסוגים שונים. בתום ההקמה ולאחר הפתיחה החברה תפעיל את המתחם לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים. מאחר ולאף אחד מהצדדים אין שליטה בחברה זו, ההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

(4) מלונות ביון

ביום 6 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% מהון המניות הרגילות בכל אחת מהחברות המחזיקות בזכויות בעלות או שכירות תפעול בחמישה נכסים מלונאים ביון (אתונה וסלוניקי) (להלן: "חברות הנכס"). המלונות כוללים 600 חדרים, שטחי הסעדה ומסחר. בתמורה לרכישת הזכויות בחברות הנכס, תשלם החברה סך כולל של כ-32 מיליוני אירו (להלן: "התמורה"), התמורה תשולם באופן מדורג בהתאם למועד השלמת הבניה ו/או ההפעלה של המלונות.

ביום 15 במרס 2024 שולמה מלוא התמורה ביחס למלון Skylark (מלון פעיל) בסך של כ-10.6 מיליוני אירו (כ-4.9 מיליוני אירו כהשקעה בהון וכ-5.7 מיליוני אירו כהלוואות בעלים) ובנוסף שולמה מקדמה על חשבון שני מלונות נוספים (Anise ו-Adia) בסך של כ-7.5 מיליוני אירו.

ביום 1 באוגוסט 2024 שולמה התמורה בגין החלק של מלון Anise בסך של כ-2.8 מיליוני אירו (כ-2.4 מיליוני אירו כהשקעה בהון וכ-0.4 מיליוני אירו כהלוואות בעלים ועוד כ-3 מיליוני אירו מתוך המקדמה יוחסו להלוואות בעלים).

ביום 23 בדצמבר 2024 שולמה התמורה בגין החלק של מלון Adia בסך של כ-7.6 מיליוני אירו כהלוואות בעלים ועוד כ-4.5 מיליוני אירו מתוך המקדמה יוחסו להלוואות בעלים.

יתרת התמורה בסך של כ-3.5 מיליוני אירו תשולם ביחס לכל חברת נכס נוספת במועד השלמת העסקה ביחס לרכישת האחזקות בה. החברה צפויה לממן את העסקה ממקורותיה העצמיים.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מפעילה החברה 3 בתי מלון באתונה - מלון Skylark, מלון Anise (אגף אחד מתוך שניים) ומלון Adia (נפתח לקהל במאי 2025). השלמת הבניה של אגף נוסף במלון Anise צפויה לחול בשנת 2027 כמו גם התחלת בניה של מלון נוסף בסלוניקי.

(5) מלון ברומא - La Scrofa

ביום 30 במאי 2023 התקשרה WCG Via Della Scrofa SRL, חברה שהוחזקה על ידי הקבוצה בשיעור של 33.33% (להלן - הרוכשת), בהסכם לרכישת נכס הממוקם בלב האזור ההיסטורי והתיירותי ברומא, איטליה. התמורה בגין הנכס הינה כ-27 מיליון אירו, מתוכם חלק החברה כ-9 מיליון אירו שכנגדה הונפקו שטרי הון. חלקה של החברה בעסקה מומן באמצעות מקורות עצמיים של החברה. החברה העמידה הלוואה בסך כ-2 מיליון אירו לחברת בנייני העיר הלבנה, שהינה בעל מניות אחר של הרוכשת, לצורך רכישת חלקה בנכס, ראה ביאור 10(1).

ביום 10 בפברואר 2025 רכשה החברה חלק מהשקעת בעלי המניות האחרים ברוכשת כך ששיעור אחזקתה בחברה זו עלה ל-75%, תמורת תשלום של כ-12 מיליון אירו (כ-46 מיליון ש"ח) שמומן באמצעות אשראי בנקאי לטווח קצר. במסגרת הרכישה החברה העמידה הלוואה נוספת בסך של כ-3.6 מיליון אירו לחברת בנייני העיר הלבנה, שהינה בעל מניות אחר של הרוכשת, לצורך רכישת חלקה בנכס, ראה ביאור 10(1).

החל מהרבעון הראשון של שנת 2025 נכללים הנכסים, ההתחייבויות ותוצאות הפעולות של חברה זו במסגרת הדוחות המאוחדים. ההשקעה האמורה טופלה כרכישה של חלק נוסף בנכס (מלון בהקמה) לפי העלות.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - זכויות בישויות אחרות (המשך):

להלן פירוט של התמורה ששולמה וסכומי הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה שהוכרו בעת האיחוד לראשונה:

אלפי ש"ח	
637	מזומנים ושווי מזומנים
108,139	רכוש קבוע
617	חייבים ויתרות חובה
(1,151)	זכאים ויתרות זכות
(25,746)	התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
82,496	סך הכל נכסים מזוהים נטו
2,060	זכויות שאינן מקנות שליטה
34,277	גריעת השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
46,159	מזומנים ששולמו
	תזרימי המזומנים בגין הרכישה שנכללו בתזרימי המזומנים מפעילות השקעה בדוח על תזרימי המזומנים:
46,159	מזומנים ששולמו
(637)	בניכוי: מזומנים ושווי מזומנים של החברה הבת
	מזומנים שנגרעו עקב איחוד לראשונה של חברה בת, כפי שמוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה
45,522	

ראה גם ביאור 12 יג'.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - זכויות ביטוח אחרות (המשך):

ב. חברות בנות עיקריות:

להלן פרטים לגבי חברות בנות ומוחזקות של הקבוצה:

שיעור המניות הרגילות המוחזקות ישירות על ידי החברה			
מדינת ההתאגדות	הפעילות העסקית	לימים 31 בדצמבר - 2025 2024	שם החברה
		%	
ישראל	מנהלת את מלונות רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, לגונה, ספורט, ים סוף, ריביירה ופאבליקה, מנהלת ומפעילה את מלונות דרומה ובראשית שבמצפה רמון, רויאל ביץ', סי טאואר, פורט טאואר, אלברטו, כרמים, נבו, נגה וקיימא- בים המלח, אחוזת הבריאות יערות הכרמל, מצפה הימים, אורינט, קדמא, גומא, איילה וגימנסיה.	100%	ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ
	מחזיקה 100% בחברת ישרוטל שיווק.		
איי קיימן	מחזיקה ב-50% מן הזכויות בשותפות מלון ספורט באילת.	100%	דובלון לימיטד
ישראל	מחזיקה את מלון ים סוף, מלון מצפה הימים, זכויות בבניין ברח' שדרות ירושלים ביפו וזכויות בבניין ברחוב דיזינגוף, ברחוב פינסקר, ברחוב מונטיפיורי וברחוב באזל בת"א, אחזקה ב- 50% ממלון גומא בכנרת, שכירות מלון פאבליקה בהרצליה באמצעות אחזקת 50% מהזכויות במלון פאבליקה שותפות כללית, 50% בחברת לב המדבר בע"מ שכירות מלון בירושלים (בהקמה) ומלונות בתל אביב (בהקמה) שכירות מלון במפרץ אמנון (בהקמה).	100%	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
	מחזיקה 100% בחברת טקסט ראנץ' בע"מ.		
ישראל	מחזיקה את אחוזת הבריאות והספא - יערות הכרמל.	100%	ישרוטל יערות הכרמל בע"מ
ליבריה	מחזיקה 100% בחברת ארמור פליט (1988) בע"מ.	100%	רויאל הולדינגס אינק.
	על המקרקעין באילת השייך לרויאל הולדינגס אינק ולארמור פליט (1988) בע"מ ממוקם מלון רויאל גארדן.		
ישראל	מחזיקה את מלון לגונה.	74.9%	לגונה בע"מ
ישראל	מחזיקה 100% במניות מנטה ספורט ימי בע"מ.	100%	רד סי ספורט קלאב (אר.א.ס.י) בע"מ
ישראל	מחזיקה את מלון סי טאואר ת"א.	100%	קרניבל בע"מ
ישראל	מחזיקה את מלון פורט טאואר.	50%	צפון הירקון בע"מ
ישראל	מקימה מלון באילת	45%	ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ
הולנד ואיטליה	מחזיקה בחלק ממלונות החברה באירופה, כדלקמן: 100% ב- Savoy Rome SRL ו-67% ב-W.C.G. Via della Scrofa S.r.l.	100%	Eurotel Holding B.V.
איטליה	מחזיקה עם Eurotel Holding B.V. במלון באיטליה	8.33%	W.C.G. Via della Scrofa S.r.l.
יוון	מנהלת בתי מלון ביוון	50%	Aluma Greece IKE
יוון	מחזיקה את מלון Skylark באתונה	50%	Eastmed Capital Property 1 Single Member SA
יוון	מחזיקה את מלון Anise באתונה	50%	Evrpidou Properties SA
יוון	מחזיקה את מלון Adia באתונה	50%	Lykourgou real estate development single member SA

(1) כל החברות הבנות והמוחזקות אינן נסחרות בבורסה.

(2) לחברה ולחברות הבנות: מלון לגונה בע"מ, ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, ישרוטל ניהול מלונות

(1981) בע"מ, ארמור פליט (1988) בע"מ, מנטה ספורט ימי בע"מ, ערבויות הדדיות בלתי

מוגבלות בסכום כלפי בנק הפועלים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע:

א. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2025, הינם:

יתרה מופחתת	פחת והפחתות שנצברו				העלות					
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים*	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
31 בדצמבר 2025	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח					
1,898,257	1,104,812		73,261	1,031,551	3,003,069	222,704		147,368	2,632,997	קרקע ובניינים
401,493	684,330	(7)	52,157	632,180	1,085,823	26,142	(46)	94,256	965,471	רהיטים, התקנות וציוד
814	3,014	(135)	267	2,882	3,828		(178)	258	3,748	כלי רכב
15,967	13,498		1,187	12,311	29,465			5,079	24,386	שיפורים במושכר
786,805					786,805	(146,383)		80,444	852,744	מלונות בהקמה (ראה ה'ג')
<u>3,103,336</u>	<u>1,805,654</u>	<u>(142)</u>	<u>126,872</u>	<u>1,678,924</u>	<u>4,908,991</u>	<u>102,463</u>	<u>(224)</u>	<u>327,406</u>	<u>4,479,346</u>	

* כולל סך של 108,139 אלפי ש"ח בגין איחוד לראשונה של חברה בת וסך של (5,676) אלפי ש"ח בגין הפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברה בת הערוכים במטבע חוץ.

ב. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2024, הינם:

יתרה מופחתת	פחת והפחתות שנצברו				העלות					
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים*	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
31 בדצמבר 2024	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח					
1,601,446	1,031,551		65,343	966,208	2,632,997			49,062	2,583,935	קרקע ובניינים
333,291	632,180	(156)	50,833	581,503	965,471		(156)	41,308	924,319	רהיטים, התקנות וציוד
866	2,882	(425)	330	2,977	3,748		(779)	771	3,756	כלי רכב
12,075	12,311		1,069	11,242	24,386			2,931	21,455	שיפורים במושכר
852,744					852,744	(25,014)		467,744	410,014	מלונות בהקמה (ראה ה'א')
<u>2,800,422</u>	<u>1,678,924</u>	<u>(581)</u>	<u>117,575</u>	<u>1,561,930</u>	<u>4,479,346</u>	<u>(25,014)</u>	<u>(935)</u>	<u>561,816</u>	<u>3,943,479</u>	

* נובעים מהפרשים מתרגום דוחות כספיים של חברה בת הערוכים במטבע חוץ.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

ג. הרכב הרכוש והפחת שנצבר בגינו, לפי קבוצות עיקריות, והתנועה בהם בשנת 2023, הינם:

יתרה מופחתת	פחת והפחתות שנצברו				העלות					
	יתרה לגמר השנה	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים	גריעות במשך השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח					
1,617,727	966,208		62,811	903,397	2,583,935	4,820		65,593	2,513,522	קרקע ובניינים רהיטים, התקנות וציוד כלי רכב שיפורים במושכר מלונות בהקמה (ראה ה'יא')
342,816	581,503	(388)	50,271	531,620	924,319	1,019	(495)	61,025	862,770	
779	2,977		393	2,584	3,756			14	3,742	
10,213	11,242		1,132	10,110	21,455			1,116	20,339	
410,014				410,014	(5,839)			121,753	294,100	
<u>2,381,549</u>	<u>1,561,930</u>	<u>(388)</u>	<u>114,607</u>	<u>1,447,711</u>	<u>3,943,479</u>	<u>-,-</u>	<u>(495)</u>	<u>249,501</u>	<u>3,694,473</u>	

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

הסעיף כולל (הינו לאחר ניכוי):

יתרה מופחתת		הסכום המקורי	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
96,423	107,060	171,140	180,852
1,681	4,498	10,420	13,704
98,104	111,559	181,560	194,556
25,554	25,944	36,855	37,726
(260,602)	(239,928)	(412,364)	(418,523)

הוצאות שהונו:

עלויות אשראי:

לבניינים ולמלונות בהקמה

לציוד

הוצאות פיקוח והקמה

מענקי השקעה

ד. זכויות במקרקעין:

1) זכויות החברה במקרקעין בסך של כ- 405,429 אלפי ש"ח המוצגות במסגרת הרכוש הקבוע, הינן זכויות בעלות המוקנות לחברות בנות.

2) זכויות החברה והחברות הבנות במקרקעין באילת, במצפה רמון ובים המלח אינן רשומות בספרי לשכת רישום המקרקעין (טאבו) מאחר שכל המקרקעין באזורים אלה, שהינם בבעלות מדינת ישראל ומנוהלים על ידי רמ"י, טרם עברו הליכי הסדר ורישום בלשכת רישום המקרקעין.

ה. מלון בהקמה - בניין השקם - תל אביב יפו

בשנת 2016 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, (להלן: "הרוכשת") בהסכם עם צד שלישי (להלן: "המוכר"), לרכישת מחצית מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן שתי קומות וקומה מסחרית, הידוע כ"בניין השקם" הממוקם בשדרות ירושלים 8 ביפו, בשטח בנוי של 3,522 מ"ר (להלן: "הנכס"). המחצית הנותרת של הזכויות בנכס נותרה בידי המוכר. בתמורה לרכישת הנכס שילמה הרוכשת סך של כ- 34.8 מיליוני ש"ח. החברה מימנה את הרכישה ממקורותיה העצמיים.

החברה והמוכר מקימות בנכס מלון יוקרה אשר יכלול כ- 132 חדרי מלון, בריכה, לובי, שטחי שירות, ספא, חדרי ישיבות ומסעדה ("המלון"). הצדדים פועלים בדרך של פעילות משותפת. המלון נמצא בשלבי עבודות גמר. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 122 מיליוני ש"ח. החברה העמידה הלוואה בסך של כ- 59 מיליוני ש"ח למוכר לצורך הקמת הפרויקט.

כמו כן, התקשרו המוכר והרוכשת, כבעלי הנכס, בהסכם שכירות עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ ("ישרוטל ניהול"), לפיו ישרוטל ניהול תשכור את המלון אשר יוקם ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד קבלת המלון. ישרוטל ניהול מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים או אחוזים מהמחזור, לפי הגבוה מבניהם.

ו. מלון בהקמה - דיזינגוף 97 ו- 99 - תל אביב

בשנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם עם צד שלישי (להלן: "המוכר"), לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור בן 3 קומות וקומה מסחרית הממוקם ברחוב דיזינגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח רשום של 1,128 מ"ר. (להלן: "הנכס"). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו על ידי חברה בת של חברת בנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ (להלן: "בנייני העיר הלבנה") ויתר זכויות הבעלות בנכס בגין קומת המסחר נרכשו ע"י שתי חברות נוספות (להלן יחד: "החברות הנוספות"). בתמורה לרכישת הנכס שילמה הרוכשת סך של כ- 32 מיליון ש"ח.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12- רכוש קבוע (המשך):

הרוכשת והחברות הנוספות מקימות בנכס מלון עירוני בן כ- 122 חדרים (להלן: "המלון") וכן קומת מסחר שתושכר לצדדים שלישיים. הצדדים פועלים בדרך של פעילות משותפת. המלון נמצא בשלבי עבודות גמר. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 164 מיליוני ש"ח. החברה מממנת את ההקמה באמצעות אשראי בנקאי. החברה העמידה הלוואה לבניית העיר הלבנה בסך של 4.7 מיליוני ש"ח לצורך הקמת הפרויקט.

כמו כן, התקשרו הרוכשת ובניית העיר הלבנה, כבעלי הנכס המיועד למלון, בהסכם שכירות עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("ישרוטל ניהול"), לפיו ישרוטל ניהול תשכור את המלון אשר יוקם ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, החל ממועד קבלת המלון. ישרוטל ניהול מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים קבועים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

ז. מלון בהקמה - מתחם מד"א, באזל - תל אביב

בשנת 2019 זכתה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת"), במסגרת מיזם משותף עם צדדים שלישיים, במכרז שערכה עיריית תל אביב בשיתוף עם מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") בקשר עם רכישת הזכויות של מד"א בנכס המצוי ברחוב השל"ה 2 א פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של הרוכשת במיזם המשותף הינו כ- 20%. הסכם המיזם המשותף קובע כי 5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלוני (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר חניות ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") יוקנו לרוכשת ולצדדים השלישיים בחלקים שווים כך שהרוכשת תחזיק 50% מהמלון והצדדים השלישיים יחזיקו 50% מהמלון. יתרת הזכויות בנכס יוחזקו על ידי הצדדים השלישיים. בתמורה לרכישת הנכס שילמו הרוכשים למד"א ולעיריית תל אביב סך של כ-261 מיליון ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ-45 מיליון ש"ח.

בחודש פברואר 2023 רכשה הרוכשת מצד שלישי שטחי מסחר וחניות נוספות בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח. סך ההשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בבניית המלון הסתכמה לסך של כ-54 מיליוני ש"ח (לא כולל קרקע). החברה העמידה הלוואה בסך של כ-15 מיליוני ש"ח לצורך הקמת הפרויקט. המלון נמצא בשלבים מאוחרים של בניית השלד.

בנוסף, ישרוטל ניהול, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") התקשרה עם המיזם המשותף בהסכם עקרונות לשכירות והפעלת מלון (להלן: "הסכם העקרונות"). בהתאם להסכם העקרונות, השוכרת תשכור את המלון אשר יוקם ותפעילו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, אשר תחל במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת.

ח. מלון בהקמה - פינסקר 2 - תל אביב

בתחילת שנת 2020 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב פינסקר 2 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "הנכס"). יתרת הזכויות נרכשו על ידי חברה בבעלות בניית העיר הלבנה. בתמורה לרכישה שילמה הרוכשת למוכרים כ- 42 מיליון ש"ח, מתוך כוונה להקים מלון בן כ-152 חדרים בכפוף לאישור התכניות שתוגשנה לאישור הרשויות הרלוונטיות. החברה תממן את ההקמה באמצעות אשראי בנקאי. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 36 מיליון ש"ח. בשלב זה מצוים החברה והשותפה בשלבים מאוחרים של קבלת היתרי בניה. החברה העמידה הלוואה בסך של 1.6 מיליון ש"ח לרוכשת לצורך הקמת הפרויקט. כמו כן, נחתם הסכם שכירות (להלן: "הסכם השכירות") הקובע כי החברה תשכור את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור. ביום 16.6.25, במהלך מלחמת עם כלביא, נפגע הנכס מטיל איראני. ביום 17.12.2025 נפתחה חקירה של רשות המיסים (מס רכוש), הנוגעת לתביעת פיצויים שהוגשה ביחס לנזק שנגרם לנכס. במסגרת החקירה נחקרו מנהלים בחברה וכן נגבו עדויות מעובדים נוספים. לעמדת החברה, בהתבסס על יעוץ משפטי שקיבלה, לא דבק רבב בהתנהלותם. להערכת החברה ובהתבסס על המידע הקיים בידה נכון למועד דוח זה, לא צפויה השלכה שלילית מהותית על פעילותה או על דוחותיה הכספיים. עם זאת, למיטב ידיעת החברה, החקירה עדיין מתנהלת, ולפיכך, החברה תמשיך ותבחן, לרבות באמצעות יעוצה המשפטית, את ההשפעות עליה (אם בכלל) בהתאם להתפתחויות בפועל.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12- רכוש קבוע (המשך):

ט. מלון בהקמה - מונטיפיורי 9-11 - תל-אביב - מלון גימנסיה

בשנת 2019 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 25% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 9-11 בתל אביב בשטח של כדונם וחצי (להלן: "המקרקעין") 25% נוספים מהזכויות נרכשו על ידי חברה בבעלות בנייני העיר הלבנה להלן: ("בנייני העיר הלבנה").

המלון בן כ-145 חדרים נפתח לפעילות ביום 11 במרס 2025. סך ההשקעה של החברה במלון הסתכמה לסך של כ- 116 מיליוני ש"ח. החברה העמידה הלוואה לבנייני העיר הלבנה בסך של 18 מיליוני ש"ח לצורך הקמת הפרויקט.

כמו כן נחתמו הסכמי שכירות (להלן: "הסכם השכירות") לפיהם החברה תשכור מהמוכרים ומבנייני העיר הלבנה (ביחד 75% בעלות במקרקעין) את המלון ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכמי השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו-11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים שחלקם כפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

י. מלון בהקמה - מונטיפיורי 7 - תל-אביב

בינואר 2020 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "הרוכשת") בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). יתרת הזכויות נרכשו על ידי חברה בבעלות בנייני העיר הלבנה. בתמורה לרכישה שילמה הרוכשת למוכרים כ-19 מיליון ש"ח. החברה מימנה את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

באוגוסט 2021 התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם החברה ובנייני העיר הלבנה ב- 50% מהמקרקעין במונטפיורי 9-11 למכירת 50% מהזכויות במקרקעין במונטפיורי 7. בתמורה שולם לחברה סך של כ-10 מיליון ש"ח ותשלום השתתפות בעלות הבנייה בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

החברה מקימה על המקרקעין מלון בן כ-47 חדרים. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

כמו כן נחתמו הסכמי שכירות (להלן: "הסכם השכירות") לפיהם החברה תשכור מהמוכרים ומבנייני העיר הלבנה (ביחד 75% בעלות במקרקעין) את המלון ושיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון כאשר החברה רשאית להאריך את הסכמי השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו-11 חודשים. השלמת בניית המלון צפויה לחול במהלך המחצית השנייה של שנת 2026, החל ממועד קבלת המלון החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים שחלקם כפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

יא. מלון בהקמה בים המלח - מלון קיימא

בקרקע צמודה לחוף ים המלח, אשר שייכת לחלקה עליה בנוי מלון נבו, הקימה החברה מלון נוסף ויוקרתי ברמת 5 כוכבים. במלון 44 סוויטות לרבות סוויטה נשיאותית, ספא, בריכות, חדר כושר, לובי ומסעדה. המלון נפתח לקהל בספטמבר 2025.

סך ההשקעה במלון, בניכוי מענק השקעה, ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-135 מיליוני ש"ח.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - רכוש קבוע (המשך):

י.ב. מלון ברומא - Hotel Savoy Rome

בספטמבר 2024 השלימה החברה את רכישתו של נכס מלונאי ברומא איטליה ("המלון") תמורת כ-70 מיליון אירו. העסקה מומנה באמצעות מימון בנקאי לזמן קצר. המלון ממוקם בלב האזור התיירותי של רומא ומופעל כיום תחת השם "Hotel Savoy" כולל 130 חדרים, שטחי הסעדה ומסחר ובר על הגג עם נוף פנורמי לעיר. טרם פתיחתו המחודשת של המלון מבצעת בו החברה עבודות שיפוץ ושדרוג משמעותיות. המלון המחודש, ברמת 5 כוכבים שיכלול 117 חדרים צפוי להיפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2027 והיקף ההשקעה בעבודות השדרוג מוערך בכ- 30 מיליון אירו. סך ההשקעה בשיפוץ ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ-3 מיליון אירו.

י.ג. מלון ברומא - La Scrofa

בפברואר 2025 רכשה החברה חלק מהשקעת בעלי המניות האחרים ב WCG Via Della Scrofa SRL, הרוכשת של נכס הממוקם בלב האזור ההיסטורי והתיירותי ברומא, איטליה, כך ששיעור אחזקתה בחברה זו עלה ל-75% (להלן - הרוכשת). במסגרת הרכישה החברה העמידה הלוואה נוספת בסך של כ-3.6 מיליון אירו לחברת בנייני העיר הלבנה, שהינה בעל מניות אחר של הרוכשת, לצורך רכישת חלקה בנכס, ראה ביאור 10 ו-11.

הרוכשת פועלת להסבת המבנה הקיים למלון 5 כוכבים יוקרתי העתיד להכיל כ-37 סוויטות מפוארות, מסעדות ומסחר. הליך השיפוץ וההסבה צפוי להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027 עלותו הכוללת מוערכת בכ-20 מיליון אירו. סך ההשקעה בשיפוץ ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לכ-3 מיליון אירו.

בנוסף, החברה תתקשר עם הרוכשת בהסכם ניהול בקשר עם הנכס, אשר יכנס לתוקף בתום הליך שיפוץ והסבת הנכס כאמור לעיל.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות:

א. נכסים בגין זכות שימוש:

פחת והפחתות שנצברו				העלות				
יתרה מופחתת	יתרה לגמר השנה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים (1)	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח				
1,141,836	398,216	58,339	339,877	1,540,052	23,974	295,812	1,220,266	שנת 2025 - קרקע בחכירה מרמ"י (2) ובניינים של בתי מלון
82,730	34,365	14,512	19,853	117,095	1,810	15,329	99,956	מבנים מנהליים וכלי רכב
<u>1,224,566</u>	<u>432,581</u>	<u>72,851</u>	<u>359,730</u>	<u>1,657,147</u>	<u>25,784</u>	<u>311,141</u>	<u>1,320,222</u>	
880,389	339,877	47,681	292,196	1,220,266	25,920	3,639	1,190,707	שנת 2024 - קרקע בחכירה מרמ"י (2) ובניינים של בתי מלון
80,103	19,853	11,973	7,880	99,956	3,845	48,817	47,294	מבנים מנהליים וכלי רכב
<u>960,492</u>	<u>359,730</u>	<u>59,654</u>	<u>300,076</u>	<u>1,320,222</u>	<u>29,765</u>	<u>52,456</u>	<u>1,238,001</u>	
937,925	300,076	50,421	249,655	1,238,001	29,639	17,781	1,190,581	שנת 2023 - קרקע בחכירה מרמ"י (2) ובניינים של בתי מלון

ב. התחייבויות בגין חכירות:

סך הכל	התחייבויות בגין חכירות לזמן ארוך	חלויות שוטפות בגין התחייבות בגין חכירות	יתרה לגמר השנה	שינויים אחרים(1)	הוצאות ריבית	תשלומים בגין חכירה	תוספות במשך השנה	יתרה לתחילת השנה	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח						
<u>1,111,206</u>	<u>1,001,121</u>	<u>110,085</u>	<u>1,111,206</u>	<u>25,784</u>	<u>51,574</u>	<u>(105,900)</u>	<u>308,948</u>	<u>830,800</u>	שנת 2025
<u>830,800</u>	<u>747,017</u>	<u>83,783</u>	<u>830,800</u>	<u>29,765</u>	<u>38,539</u>	<u>(85,293)</u>	<u>48,817</u>	<u>798,972</u>	שנת 2024
<u>798,972</u>	<u>725,835</u>	<u>73,137</u>	<u>798,972</u>	<u>29,639</u>	<u>37,408</u>	<u>(73,074)</u>	<u>17,809</u>	<u>787,190</u>	שנת 2023

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות (המשך):

- (1) נובעים משינויים במדד.
 (2) זכויות הקבוצה במקרקעין, בעלות מופחתת של כ-225,792 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, עליהם בנויים רוב בתי המלון שבבעלותה הן בחכירה מרמ"י. זכויות החכירה הן לתקופות של 49 שנים המסתיימות בשנים 2027 עד 2070, תוך אפשרות להארכת תקופות החכירה ב-49 שנים נוספות.

ג. גילויים נוספים:

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
אלפי ש"ח			
6,723	3,730	2,380	ההוצאה המתייחסת לחכירות לטווח קצר (מוכרות במסגרת עלות הכנסות והוצאות הנהלה וכלליות)
9,819	-,-	-,-	ההוצאה המתייחסת לחכירות שבהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך ושאינה נכללת בהוצאה המתייחסת לחכירות לטווח קצר לעיל (מוכרות במסגרת עלות הכנסות והוצאות הנהלה וכלליות)
19,148	24,883	25,904	ההוצאה המתייחסת לתשלומי חכירה משתנים אשר לא נכללו במדידה של התחייבויות בגין חכירה (מוכרות במסגרת עלות הכנסות) (1)

- (1) בהתאם לחוזי השכירות של בתי המלון אותם החברה שוכרת, החברה משלמת על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון המושכר, כפי שנקבע בהסכמים, או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה ביניהם. הקבוצה חשופה, באופן פוטנציאלי, לגידול בתשלומי חכירה משתנים, אשר אינם משתקפים במדידת ההתחייבויות בגין חכירת בתי מלון.
 (2) הסכמי החכירה בהם התקשרה הקבוצה כוללים אופציות להארכת ההסכם ו/או לביטולו בהודעה מוקדמת. אופציות ההארכה/ביטול הן בידי הקבוצה, ולא בידי המחכיר. בגין כלל ההסכמים כאמור, הניחה הקבוצה כי וודאי באופן סביר שתנוצל אופציית ההארכה וכי לא תנוצל אופציית הביטול. לפיכך, למעט תשלומי החכירה המשתנים המפורטים לעיל, לא קיימים תזרימי מזומנים עתידיים להם חשופה הקבוצה באופן פוטנציאלי, אשר אינם משתקפים במדידת ההתחייבויות בגין חכירה.

ביאור 14 - נכסים בלתי מוחשיים:

א. הרכב הנכסים הבלתי מוחשיים וההפחתה שנצברה בגינם, לפי קבוצות עיקריות:

עלות מופחתת		הפחתה שנצברה		העלות		
31 בדצמבר		31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
36,400	36,400			36,400	36,400	מוניטין מרכישת מלון מצפה הימים
1,193	1,193	3,461	3,461	4,654	4,654	מוניטין מרכישת מלון ישרוטל יערות הכרמל
4,987	4,987			4,987	4,987	מוניטין מרכישת מלון ישרוטל ים סוף
19,800	19,800			19,800	19,800	מוניטין מרכישת מלון גומא
7,387	9,154	14,732	17,591	22,119	26,745	הקמת אתר אינטרנט
69,767	71,534	18,193	21,052	87,960	92,586	

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - נכסים בלתי מוחשיים (המשך):

ב. בחינת ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת על בסיס שנתי, בתום השנה, האם קיימת ירידת ערך של מוניטין, בהתאם למדיניות החשבונאית המוצגת בביאור 2. כמצוין לעיל, יתרת נכסי המוניטין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-62 מיליוני ש"ח. סך הערך בספרים של הנכסים התפעוליים של יחידות מניבות המזומנים אליהן משויכים נכסי המוניטין האמורים מגיע לכדי 598 מיליוני ש"ח.

המוניטין שנוצר בכל עסקת צירוף עסקים יוחס במלואו למלון שנרכש במסגרת אותה העסקה, המהווה יחידה מניבה מזומנים נפרדת. הסכום בר ההשבה של כל אחת מהיחידות מניבות המזומנים מבוסס על חישובי שווי שימוש. בביצוע חישובים אלו משתמשים בתזרימי המזומנים החזויים בהתבסס על תקציבים פיננסיים שאושרו על ידי ההנהלה לאורך תקופה בת 5 שנים. תזרימי המזומנים החזויים לאחר 5 השנים נאמדים לאור שערי הצמיחה הצפויים שלהלן. ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב שווי השימוש של היחידות אליהן שייך המוניטין ליום 31 בדצמבר 2025 הן: שיעור צמיחה של 2% (2024 - 2%) ושיעור היוון של 9.4% (2024 - 10%). שיעורים אלו מביאים בחשבון תחזית וסיכונים ספציפיים הקשורים לענף בו פועלת החברה.

בהתאם לבחינות שבוצעו עולה כי הסכום בר-השבה של פעילויות המלונות אליהם שייך המוניטין גבוה מערך נכסי היחידות בספרים.

ביאור 15 - אשראי והלוואות:

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
20	268	התחייבויות שוטפות:
196,288	205,379	משיכות יתר מתאגידים בנקאיים
35,595	22,325	הלוואות לזמן קצר (1)
		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
		סך התחייבויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים
231,903	227,972	חלויות שוטפות של התחייבויות מבעלי עניין (2)
8,000	8,000	סך התחייבויות שוטפות
239,903	235,972	התחייבויות לזמן ארוך, לאחר ניכוי חלויות שוטפות:
		הלוואות מתאגידים בנקאיים
340,604	290,738	התחייבויות אחרות - מבעלי עניין (2)
76,786	72,037	סך התחייבויות לזמן ארוך
417,390	362,775	סך אשראי והלוואות
657,293	598,747	

הערך בספרים של התחייבויות הקבוצה נקוב בש"ח כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
101,211	98,969	צמוד לאירו (3)
171,562	155,966	צמוד מדד (4)
384,520	343,812	לא צמוד (5)
657,293	598,747	

(1) הלוואות לזמן קצר כולל ניירות ערך מסחריים אשר מועד פרעון הסופי חל ביוני 2030. ההלוואות נושאות ריבית שנתי בשיעור של פריים מינוס 1.3%.

(2) ראה ביאור 18ב'.

(3) שעורי הריבית הינם בטווח של 2.41%-2.75% (בעיקר 2.55%).

(4) שעורי הריבית הינם בטווח של 2.75%-4.51% (בעיקר 3.85%).

(5) שעורי הריבית הינם בטווח של 1.82%-6.05% (בעיקר 4.99%).

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אשראי והלוואות (המשך):

ב. ערכן בספרים של ההתחייבויות השוטפות שווה בקירוב לשווים ההוגן, כיוון שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ג. שווי הוגן תיאורטי של ההתחייבויות שאינן שוטפות, הינו כדלקמן:

31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024		2025	
אלפי ש"ח			
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
159,414	162,791	129,342	131,374
91,094	84,786	81,578	80,037

הלוואות מבנקים בריבית קבועה (1)
הלוואות מבעלי עניין בריבית קבועה

(1) הלוואות מבנקים מגובות בהסכמים אשר יציאה מהם כרוכה בתשלום קנסות.

מדידת השווי ההוגן של הלוואות נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מבוססת על תזרימי מזומנים מהוונים לפי שיעורי ריבית של 4.11%-5.78% (31 בדצמבר 2024 – 3.88%-6.39%), בהתאם לריבית השוק שמתאימה לדירוג האשראי של החברה נכון לאותו מועד ולמשך חיים הממוצע המתייחס.

ד. באשר לשעבודים להבטחת הלוואות - ראה ביאור 21.

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות - אחרים:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
97,450	103,199	שכר עובדים והוצאות נלוות, לרבות ביטוח לאומי ומסים נוספים
33,958	38,963	דמי חופשה והבראה
46,786	53,161	הוצאות לשלם
27,096	34,550	התחייבות בגין תוכנית נאמנות לקוחות
35,371	29,059	מקדמות מלקוחות
43,630	45,256	התחייבויות בגין אירוח
26,122	37,338	שונים
310,413	341,526	

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות, למעט היתרות הלא כספיות, מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבות לאחר סיום העסקה:

א. בהתאם לדיני העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה ו/או פנסיה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסוימות. סכומי ההטבות שיקבל עובד שיהיה זכאי לפיצויים בעת פרישה כאמור, מתבססים על מספר שנות הוותק שלו ומשכורתו האחרונה.

בנוסף, בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, לרבות צו הרחבה (נוסח משולב) לפנסיה חובה לפי חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957 (להלן - צו הרחבה), מחויבות חברות הקבוצה בביצוע הפקדות לקופות גמל, קרנות פנסיה או קרנות אחרות כיוצא באלה (להלן - הקופות), לשם כיסוי ביטוח פנסיוני של עובדיהן ולשם כיסוי חלק ממחויבותן לפיצויי פיטורים לעובדיהן.

בכפוף לתנאים האמורים בצו הרחבה, הפקדות חברות הקבוצה כאמור בגין פיצויי פיטורים המחויבות מכוח צו הרחבה, וכן הפקדות חברות הקבוצה שלגביהן בחרו חברות הקבוצה שיבואו "במקום פיצויי פיטורים" והודיעו על כך באופן המפורט בצו הרחבה, באות במקום תשלום פיצויי פיטורים בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, בגין השכר, הרכיבים, התקופות והשיעורים בגינם נעשתה ההפקדה בלבד (להלן - הפקדות לפי סעיף 14).

בגין יתרת מחויבות חברות הקבוצה לפיצויי פיטורים שאינה מכוסה באמצעות הפקדות לפי סעיף 14, לרבות בגין תקופות העסקה שקדמו למועד כניסתו לתוקף של צו הרחבה (להלן - יתרת המחויבות לפיצויים), מפקידות חברות הקבוצה באופן שוטף כספים לקופות גמל אישיות לפיצויים על שם העובדים. סכומים שהופקדו כאמור הינם על חשבון יתרת המחויבות לפיצויים ואינם באים במקום פיצויי פיטורים. בגין יתרת המחויבות לפיצויים חברות הקבוצה אינן מחויבות לרמת הפקדה מינימלית כלשהי.

התחייבות חברות הקבוצה בישראל לביצוע הפקדות לכיסוי ביטוח פנסיוני של עובדיה וכן התחייבות חברות הקבוצה בישראל לביצוע הפקדות לפי סעיף 14, מהוות תכניות להפקדה מוגדרת המכוסות על ידי ההפקדות השוטפות. סכומים שהופקדו במסגרת תכניות הפקדה מוגדרת כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי. בגין תוכניות להפקדה מוגדרת אלה לחברות הקבוצה אין כל מחויבות משפטית או משתמעת לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסים שנצברו בקופות או בקרנות כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

יתרת המחויבות לפיצויים מהווה תכנית להטבה מוגדרת אשר חושפת את חברות הקבוצה לסיכון אקטוארי (בעיקר שעליות השכר תהינה גבוהות מהחזוי) ולסיכון השקעה (שהתשואות על הנכסים שהושקעו בקופות הגמל האישיות לפיצויים תהינה נמוכות מהחזוי). ההשקעות המבוצעות בקופות הגמל האישיות לפיצויים מנוהלות על ידי החברות המנהלות של הקופות וכפופות לתקנות שונות ולפיקוח של אגף שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר (לרבות לגבי דרכי ההשקעה).

ב. התחייבות חברות הקבוצה לתשלומי פנסיה וכן התחייבות החברה לתשלומי פיצויים בגין עובדים שלגביהם המחויבות האמורה הינה לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים מכוסה על ידי הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרות. הסכומים שהופקדו כאמור אינם כלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

הסכומים שנזקפו כהוצאות בגין תוכניות הפקדה מוגדרות בשנים 2025, 2024 ו-2023 הינם 21,136 אלפי ש"ח, 21,074 אלפי ש"ח ו-21,039 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. לחברות הקבוצה התחייבות לתשלומי פיצויים לעובדיהן המהוות תוכניות הטבה מוגדרת. בגין התחייבות זו קיימים יעודות לפיצויים וביטוחי מנהלים בהם מפקידות החברות הבנות כספים. סכומי ההתחייבות לפיצויים, נטו, הכלולים בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2024 משקפים את הפער שבין ההתחייבות לפיצויי פרישה לבין נכסי תכניות הפיצויים, כמפורט ב- ד' להלן.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

ד. התחייבות בגין פיצויי פרישה במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת

הסכומים המוצגים בדוח על המצב הכספי נקבעו כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
64,748	76,482
(9,461)	(10,479)
<u>55,287</u>	<u>66,003</u>

הערך הנוכחי של התחייבויות הנובעות מתוכניות הממומנות במלואן או בחלקן השווי ההוגן של נכסי התוכנית יתרת התחייבות נטו בדוח על המצב הכספי

התנועה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד המהווה תוכנית הטבה מוגדרת במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
53,495	57,465	64,748
9,069	8,832	10,655
2,485	2,865	2,898
(2,833)	(124)	3,561
(4,751)	(4,290)	(5,380)
<u>57,465</u>	<u>64,748</u>	<u>76,482</u>

יתרה לתחילת השנה
עלות שירות שוטף
הוצאות ריבית
מדידה מחדש של התחייבות
הטבות ששולמו
יתרה לגמר השנה

התנועה בשווים ההוגן של נכסי התוכנית במהלך התקופות המוצגות הנה כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
8,127	8,668	9,461
448	513	545
(187)	(13)	151
280	293	322
<u>8,668</u>	<u>9,461</u>	<u>10,479</u>

יתרה לתחילת השנה
הכנסות ריבית
מדידה מחדש של הנכס
הפקדות מעסיק
יתרה לגמר השנה

הסכומים שנקפו בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לתקופות האמורות הנם כדלקמן:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
9,069	8,832	10,655
2,037	2,352	2,353
(2,646)	(111)	3,410
<u>8,460</u>	<u>11,073</u>	<u>16,418</u>

עלויות שירות שוטף
הוצאות ריבית
מדידה מחדש של התחייבות (נכס) נטו - נכלל
ב-"רווח כולל אחר"
סה"כ נכלל בדוח על הרווח או הפסד והרווח הכולל

מתוך סך הסכום שנכלל בדוח על הרווח הכולל בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025, הוצאה בסכום של 8,155 אלפי ש"ח נכללה במסגרת עלות ההכנסות והוצאה בסכום של 4,853 אלפי ש"ח נכללה במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות (2024 - 6,805 אלפי ש"ח ו- 4,377 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הטבות לאחר סיום העסקה (המשך):

בשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025 סכום של 3,410 אלפי ש"ח בגין מדידות של התחייבות (נכס) נטו נכלל ברווח כולל אחר, נטו ממס (2024 - רווח כולל אחר 111 אלפי ש"ח, נטו ממס).

התשואה בפועל על נכסי התוכנית הסתכמה בשנים שהסתיימו ב-31 בדצמבר 2025, 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023 לסך של 696 אלפי ש"ח, 500 אלפי ש"ח ו-261 אלפי ש"ח, בהתאמה.

להלן ההנחות האקטואריות המשמעותיות ששימשו כדי לקבוע את הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת:

31 בדצמבר		
2024	2025	
%	%	
5.7	5	שיעור ההיוון
2.6	2.2	שיעור עליית המדד
8	8	שיעור פרישה צפוי אצל עובדים בכירים
1-69	1-69	שיעור פרישה צפוי אצל עובדים אחרים
2	2	עליות עתידיות בשכר אצל עובדים בכירים (נומינאלי)
2.5	2.5	עליות עתידיות בשכר אצל עובדים אחרים (נומינאלי)

* שיעור ההיוון ששימש בקביעת המחויבות להטבה מוגדרת לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 מבוסס על שיעור התשואה של אג"ח קונצרניות באיכות גבוהה.

הנחות ביחס לשיעורי תמותה עתידיים נקבעות בהתאם לסטטיסטיקות שפורסמו והניסיון שנצבר בנושא זה בישראל.

להלן ניתוח הרגישות של המחויבות להטבה מוגדרת לשינויים בהנחות אקטואריות משוקללות משמעותיות, שהיו אפשריים באופן סביר לסוף תקופת הדיווח:

גידול (קיטון) במחויבות להטבה מוגדרת		
31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
(3,332)	(4,315)	שיעור ההיוון:
3,904	5,092	גידול ב-1%
		קיטון ב-1%
1,509	2,064	שיעור פרישה צפוי:
(2,279)	(2,979)	גידול ב-2%
		קיטון ב-2%
3,995	5,179	שיעור הגידול בשכר:
(3,457)	(4,454)	גידול ב-1%
		קיטון ב-1%

ניתוחי הרגישות לעיל בוצעו על ידי שינוי בהנחה מסוימת אחת בכל פעם, תוך קיבוע של יתר ההנחות. בפועל אין זה סביר שכך יקרה, שכן ייתכן מתאם בין שינויים בהנחות.

בחישוב הרגישות של המחויבות להטבה מוגדרת לשינויים בהנחות אקטואריות משמעותיות, יושמה אותה השיטה (מדידה של הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת על בסיס שיטת יחידת הזכאות, ה-Projected Unit Credit Method, בסוף תקופת הדיווח) כמו זו שיושמה בחישוב המחויבות להטבה מוגדרת בדוח על המצב הכספי.

השיטות וסוגי ההנחות ששימשו בהכנת ניתוח הרגישות לא השתנו בהשוואה לתקופה הקודמת.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות:

א. באשר להתקשרויות בקשר להקמת מלונות - ראה ביאור 12 ה'י-ג.
באשר להתקשרויות עם שותפים בפעילויות משותפות ועם חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בקשר לשכירות של חלקם במלונות - ראה ביאורים 11א' ו-12 ה'י-ו יג'.

ב. התקשרויות למתן שירותי אירוח

החברה וישרוטל ניהול התקשרו עם חברות בשליטת בעלת השליטה בחברה ("החברות המנהלות") בשני הסכמים זהים למתן שירותי אירוח עתידיים, כדלקמן: הסכם מיום 1 בנובמבר 1994 שתוקפו עד ליום 2042 והסכם מיום 1 במרס 1995 שתוקפו עד לשנת 2050 (להלן ביחד בסעיף זה: "ההסכמים").

ההסכמים תוקנו ועודכנו בשנת 1995, בינואר 1997, בינואר 2008 ובאוקטובר 2012 (בתוקף מיום 1 ביולי 2012) ("תיקון 2012").

במסגרת ההסכמים הוסכם כי החברים המצטרפים לשלושת המועדונים שבבעלות החברות המנהלות יוכלו להשתמש ביחידות נופש מלונאיות של הקבוצה מדי שנה, כאשר באחריותן של החברות המנהלות לספק לחברי המועדונים יחידות נופש מלונאיות מתאימות.

במסגרת ההסכמים, הוסכם כי החברה תקצה חדרים מסוגים שונים במלונות הקבוצה (בהתאם לרשימת מלונות וחדרים שהוסכמה בהסכם) לצורך הזמנותיהם של חברי המועדונים, במהלך השנה (וכן שירותים מיוחדים שונים שיינתנו במלונות לחברי המועדונים).

מחיר חדר ייקבע לפי הנמוך מבין: (א) מחיר המחירון של כל מלון בניכוי הנחה של 35%; או (ב) המחיר הנמוך ביותר שישולם על ידי סוכן נסיעות בעבור חדר זהה באותו מועד.

הוסכם בין הצדדים כי החברות המנהלות יוכלו להפקיד בידי החברה מקדמות על חשבון עלויות אירוח עתידיות של חברי המועדונים. בינואר 2008 הוגדלו סכומי המקדמות לסך של עד 130 מיליון ש"ח.

בתיקון 2012 הוסכם כי מקדמות אלו יהפכו להלוואות לזמן ארוך, כדלקמן ("ההלוואות"):

(1) סך של כ-60 מיליון ש"ח למשך 20 שנים (קרי, עד ליום 1 ביולי 2032) צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית בשיעור 5.1%.

(2) סך של כ-58 מיליון ש"ח למשך 15 שנים (קרי, עד ליום 1 ביולי 2027) צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית בשיעור 4.7% ("ההלוואה השנייה").

החברות המנהלות יהיו רשאיות בהתראה של 90 ימים למשוך סך של 8 מיליון ש"ח מכספי ההלוואה השנייה ו/או מהריבית שנצברה על ההלוואות עד למועד המשיכה (צמוד למדד המחירים לצרכן).

ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואות בסכום של כ-8,000 אלפי ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2024 - 8,000 אלפי ש"ח) מוצגות בסעיף "זכאים ויתרות זכות - בעלי עניין" ובסכום של כ-72,037 אלפי ש"ח (נכון ל-31 בדצמבר 2023 - 76,786 אלפי ש"ח) מוצגות בסעיף "הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות - בעלי עניין".

ג. שותפות מלון ספורט

החברה, באמצעות חברה בת - דובלון לימיטד - מחזיקה במחצית (50%) מן הזכויות בשותפות מלון ספורט באילת (להלן - השותפות), אשר בבעלותה מלון ספורט באילת. המחצית הנוספת בשותפות מוחזקת בידי תאגיד שאינו בעל עניין בחברה.

בהתאם להסכם שנחתם עם השותף האחר, ישרוטל ניהול תנהל ותפעיל את מלון ספורט, בכפוף לתנאי ההסכם, תמורת דמי שכירות מינימליים או אחוזים מהמחזור כגבוה מבניהם. ההסכם בתוקף עד 31 בדצמבר 2026.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

ד. הסכם מלון ריביירה באילת

החברה התקשרה בהסכם שכירות וניהול עם אשילון מלונאות בע"מ ועמיתי אילת, לפיו תנהל החברה את מלון ריביירה באילת עד ליום 31 בדצמבר 2031.

החברה משלמת דמי שכירות על פי אחוזים משתנים ממחזור המכירות של בית המלון המושכר, או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה ביניהם.

ה. הסכם מלון רויאל ביץ' בתל אביב

בשנת 2010 התקשרה החברה עם אלקטרה נדל"ן בע"מ ופרויקט אורנים בע"מ (להלן וביחד: "המשכירה") לשכירות והפעלה של מלון היוקרה רויאל ביץ' תל אביב בן כ- 260 חדרים ברחוב הירקון בתל אביב (להלן - המלון). ההסכם נחתם לתקופה של 16 שנים עם שתי אופציות להאריך ב-9 שנים נוספות (עד שנת 2038 בהנחה ושתי תקופות האופציה ינוצלו). המלון נפתח ביוני 2013. כמו כן, החברה מפעילה ומנהלת את השטחים הציבוריים של דירות המגורים הנמצאות באגף נפרד מהמלון. בהתאם לחוזה השכירות, החברה משלמת דמי שכירות על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה ביניהם.

ו. הסכם מלון ספא קריית ענבים - כרמים

באוגוסט 2011 חתמה החברה על הסכם שכירות תפעול עם חברת מלון ספא קריית ענבים בע"מ להפעלת מלון הממוקם בקיבוץ קריית ענבים. במלון 156 חדרים, מסעדות, בר, בריכות ומתחם ספא נרחב מפנק ואיכותי הכולל בין היתר 24 חדרי טיפולים. המלון נפתח לקהל ביוני 2013.

תקופת השכירות הינה ל-15 שנים עם אופציה להארכה לתקופה של 9 שנים ו-11 חודשים. החברה משלמת דמי שכירות על פי אחוזים משתנים מהמחזור של בית המלון המושכר או מחיר שנתי קבוע צמוד למדד, לפי הגבוה ביניהם.

ז. הסכם מלון פאבליקה בהרצליה

במרס 2016 חתמה חברת בת, בבעלותה המלאה של החברה, (ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, להלן ישרוטל יזמות) על הסכם להסבת זכויות והתחייבויות עם צד שלישי שאינו קשור (להלן: "השוכר"), לפיו העביר והמחה השוכר לישרוטל יזמות מחצית מזכויותיו והתחייבויותיו בהתאם להסכם שכירות לשכירת מלון ברחוב גלגלי הפלדה 2, הרצליה, הכולל 159 חדרים ("המלון"), בריכה על הגג, בר, מתחמי הסעדה וחללי עבודה. את המחצית האחרת של זכויות השכירות הותיר השוכר בידי, כך שהשוכר וישרוטל יזמות ישכרו את המלון במשותף ובחלקים שווים, ביחד ולחוד. המלון נפתח לקהל באוגוסט 2017.

תקופת השכירות הינה ל-10 שנים כאשר לשוכר ולישרוטל יזמות אופציה להאריך את תקופת השכירות במלון בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן: "תקופת השכירות").

כמו כן, התקשרו השוכר וישרוטל יזמות (להלן: "השוכרות") בהסכם ניהול עם חברה בת אחרת בבעלות מלאה של החברה, ישרוטל ניהול, לפיו ישרוטל ניהול ותפעיל את המלון בשם ועבור השוכרות, לפי סטנדרטים החלים בישראל על בתי מלון מדרגתו של המלון. תקופת הניהול תהיה זהה לתקופת השכירות.

הטיפול החשבונאי במלון הוא בהתאם ל-IFRS 11 - פעילות משותפת.

ח. הסכם מלון בירושלים

בינואר 2017 חתמה חברה בת בבעלותה המלאה של ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ (להלן: "השוכרת") על הסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי ("המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל את הנכס המלונאי שעתיד להיות מוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים במרכז העיר בירושלים (להלן: "המלון").

המלון עתיד להיבנות ברמה של ארבעה כוכבים פלוס (סופריוור) ולהכיל כ-320 חדרים, מסעדות, בריכה, מתחם ספא ושטחי ציבור מפוארים. תקופת השכירות הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים, אשר תחל במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת. מועד המסירה המשוער צפוי לשנת 2029.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד), או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, הגבוה ביניהם.

החברה העמידה למשכיר הלוואה בסך של כ-10 מיליון ש"ח, אשר תיפרע באמצעות דמי השכירות.

ט. הסכם מלון בתל אביב

בפברואר 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי יוקרתי המוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בקו ראשון לחוף הים בתל אביב בצמוד למלון רויאל ביץ' תל אביב (להלן: "המלון").

המלון צפוי להיבנות ברמה של 5 כוכבים סופרירור ולהכיל כ-300 חדרי אירוח וסוויטות, אולם כנסים מפואר וייחודי בשטח של כ-1,000 מ"ר, בריכה, מתחם ספא מפנק, לובי, מתחמי הסעדה, שטחי מסחר, חדר כושר משוכלל וכיו"ב. תקופת השכירות הינה 15 שנים עם אופציה של השוכרת להארכתה ב-9 שנים ו-11 חודשים נוספים, אשר תחל במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת. בניית יסודות המלון החלה ומועד המסירה המשוער צפוי לסוף שנת 2029.

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד) או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, לפי הגבוה ביניהם.

י. הסכם מלון אלברטו בתל אביב

במרס 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי יוקרתי שהוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים בפינת הרחובות אחד העם ונחלת בנימין בתל אביב (להלן: "המלון").

המלון הינו מלון בוטיק יוקרתי בבניין לשימור, בן 91 חדרי אירוח וניתן למצוא בו מסעדה בסגנון אירופאי, מתחם ספא מפנק, בריכה ובר על גג המלון ממנו ניתן להשקיף על כל תל אביב. תקופת השכירות הראשונה הינה 15 שנים, ולאחריה שתי תקופות אופציה של השוכרת להאריך את תקופת השכירות לתקופה מצרפית נוספת של 9 שנים ו-11 חודשים. מלון אלברטו נפתח במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022.

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים (צמודים למדד) או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, הגבוה ביניהם.

יא. הסכם מלון קדמא בשדה בוקר

ביוני 2019 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי (להלן: "המשכיר"). בהתאם להסכם השוכרת תשכור ותפעיל נכס מלונאי המוקם על ידי המשכיר על מקרקעין המצויים במבואות קיבוץ שדה בוקר (להלן: "המלון").

במלון 163 חדרי אירוח, נבנה בסגנון ייחודי התואם את סביבתו המדברית, מתחם ספא מפנק וחמאם, בריכה ומתחמי הסעדה. תקופת השכירות הראשונה הינה 5 שנים, ולאחריה ארבע תקופות אופציה של המשכיר להאריך את תקופת השכירות לתקופה מצרפית נוספת של 20 שנים (האופציה הראשונה מומשה על ידי המשכיר). החברה הבת הלוותה למשכיר כ-2.5 מיליוני ש"ח לצורכי השקעה במלון.

בהסכם התחייבה השוכרת לשלם דמי שכירות שנתיים מינימאליים החל מחודש אוגוסט 2020 (צמודים למדד) או אחוזים מהמחזור השנתי של המלון, לפי הגבוה ביניהם. בשנת 2025 נחתם הסכם בין השוכרת לבין המשכיר להקמת אולם כנסים ובריכה בעלות כוללת של 32 מיליון ש"ח ובמימון 50% על ידי המשכיר ו-50% על ידי השוכרת.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

יב. הסכם מלון גומא בכנרת

בנובמבר 2021 נחתם הסכם מכר בין החברה ושותף שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף"), לבין צדדים שלישיים מצד שני (להלן: "המוכרים"), לרכישת מלון גומא (לשעבר The Sea Of Galilee), מלון בן 212 חדרים השוכן לחופי הכנרת (להלן: "המלון"), בחלקים שונים בין החברה לבין השותף. המלון נפתח לקהל במהלך חודש מרס 2022.

בהתאם להסכם שנחתם בין חברה בת של החברה והשותף, החברה הבת תנהל ותפעיל את המלון לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים תמורת דמי שכירות מינימליים או אחוזים מהמחזור לפי הגבוה מבניהם.

יג. הסכם מלון בכנרת

ביום 7 ביולי 2022, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ישרוטל יזמות (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי (להלן: "המשכיר") ביחס לנכס מלונאי יוקרתי בן כ-200 סוויטות, בריכות ציבוריות ופרטיות, מתחמי הסעדה, ספא מפואר שיוקם על ידי המשכיר ככפר נופש מפואר למרגלות חוף רחצה מבודד בחלקו הצפוני של אגם הכנרת (להלן: "המלון"). תקופת השכירות הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים, שתחילתה במועד מסירתו של המלון לידי השוכרת. מועד המסירה המשוער צפוי לחול בשנת 2029.

יד. הסכם מלון איילה בקיבוץ איילת השחר

ביום 17 בדצמבר 2024, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ישרוטל ניהול (להלן: "השוכרת"), בהסכם שכירות ותפעול עם צד שלישי (להלן: "המשכיר") ביחס לנכס מלונאי בן כ-147 חדרים, בריכות ציבוריות, מתחמי הסעדה, ספא ואולם כנסים הממוקם בקיבוץ איילת השחר (להלן: "המלון"). תקופת השכירות הינה ל-24 שנים ו-11 חודשים, שתחילתה ביום 5 במרס 2025.

טו. התקשרויות לרכישת רכוש קבוע - ליום 31 בדצמבר 2025 תשלומים בהתאם לחוזים הקיימים לתאריך הדוח על המצב הכספי שטרם נגמרו בפועל מסתכמים לכ-52,593 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 - כ-134,787 אלפי ש"ח).

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך):

יד תובענות ייצוגיות

- (1) בחודש ספטמבר 2019, התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה וכן כנגד חברת בת של החברה ("הנתבעת") בבית המשפט המחוזי בתל-אביב. עניינה של הבקשה הינו בין היתר בטענות כי הנתבעת הפרה את הוראות חוק הגנת הצרכן תשמ"א-1981 ותקנותיו, וכן את הוראות תקנות שירותי תיירות (בתי מלון) תשע"ג-2013 והיא התייחסה למספר נושאים. המבקש העריך את סכום התביעה הייצוגית כנגד הנתבעת בסך של כ- 365 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2022 ניתן פסק דין המקבל באופן חלקי את בקשת האישור ודוחה את חלקה האחר. על פסק הדין הוגש לבית המשפט העליון ערעור מטעם המבקש (על החלק הדוחה חלק מעילות הבקשה) וערעור מטעם הנתבעת (על החלק המקבל חלק מעילות הבקשה). בשלב זה טרם ניתן פסק דין בערעורים שהוגשו. להערכת החברה בשלב זה ובין היתר מאחר וטרם ידוע מהן העילות שיאושרו, לא ניתן להעריך את היקף החשיפה בתיק.
- (2) בחודש יולי 2022 התקבלה בחברה בקשה לאישור תביעה כייצוגית אשר הוגשה כנגד חברה בת של החברה ("הנתבעת") ומנכ"ל החברה בבית המשפט המחוזי בחיפה. עניינה של הבקשה הינו בין היתר בטענות כי הנתבעת הפרה הדין כאשר שלחה הודעות פרסומות ללא קבלת הסכמה מפורשת לכך. לאחר שהתקיים הליך גישור בתיק הוגש הסכם פשרה לאישור בית המשפט לפיו החברה תפצה את חברי הקבוצה בהטבות שונות בשווי כולל של כ-4 מיליון ש"ח ותשלם למבקשים ובאי כוחם גמול ושכר טרחה בסך של 725 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הסכם פשרה מתוקן לעניין סוג ההטבות שייכלל בפשרה צפוי להיות מוגש לבית המשפט. להערכת החברה קיים סיכוי סביר כי בית המשפט יאשר הסכם פשרה בסכומים אלו. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה מתאימה בגין תביעה זו.
- (3) בחודש נובמבר 2025 התקבלה בחברה תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה לבית המשפט המחוזי מרכז על סך למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח. עניינה של הבקשה בין היתר בטענות כי החברה הפרה את דיני הפרטיות בכך שעשתה שימוש במידע אישי של המשתמשים באתרה במרשתת, ללא קבלת הסכמה כדין של מוסר המידע. בשלב זה טרם הוגשה תשובת החברה לבקשת האישור ולא ניתן להעריך בשלב זה את היקף החשיפה בתיק.
- (4) בחודש מרץ 2025 הוגשה תביעה כנגד החברה וחברה בת של החברה לבית המשפט המחוזי בחיפה על סך למעלה מ-2.5 מיליון ש"ח בטענה כי החברה מחקה לחברי מועדון הלקוח שלה נקודות שניתנו להן כהטבה, ללא ששלחה להם הודעה מוקדמת בטרם מועד פקיעת תוקף הנקודות, ובניגוד לדין. בשלב זה טרם הסתיים שלב הגשת הטענות בתיק וטרם נערך דיון בבית המשפט. הסתיים הליך גישור בתיק ללא שהושגה הסכמה בין הצדדים. לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף החשיפה בתיק.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון:

א. הון המניות:

מורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב, כדלקמן:

מספר המניות (באלפי מניות) וערך הנקוב (באלפי ש"ח)		
31 בדצמבר		
2024	2025	
80,000	80,000	רשום
59,559	59,984	מונפק ונפרע
3,434	3,434	בניכוי - מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת
56,125	56,550	

המניות נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב לפי 156.8 ש"ח למניה רגילה בת 1 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

כל מניה מקנה לבעליה זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות למינוי דירקטורים, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרוכש בעת פירוק החברה.

ב. שטרי הון צמיתים

שטרי ההון, שהונפקו לחברה קשורה, אינם צמודים, אינם נושאים ריבית, אינם ניתנים להעברה ואינם ניתנים לפירעון לפני פירוק החברה שרשמה את השטר (בכפוף לפירעון החובות האחרים של החברה במצב של פירוק).

בהתחשב בתנאי שטרי ההון הצמיתים, כמתואר לעיל, מוצגים שטרי הון צמיתים אלו בדוחות הכספיים במסגרת ההון.

ג. חלוקות דיבידנד:

(1) ביום 30 באוגוסט 2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של 55 מיליון ש"ח (כ- 93 אגורות למניה). היום הקובע לזכאות לקבלת הדיבידנד נקבע ליום 7 בספטמבר 2023. הדיבידנד שולם ביום 21 בספטמבר 2023. בדוח על השינויים בהון נזקף סכום של כ-52 מיליון ש"ח כהקטנה של העודפים, דיבידנד ששולם בניכוי החלק המתייחס לאחזקות החברה הבת במניות באוצר.

(2) ביום 25 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-60 מיליון ש"ח (כ-1.007 ש"ח למניה). היום הקובע לזכאות לקבלת הדיבידנד נקבע ליום 14 באפריל 2025. הדיבידנד שולם ביום 29 באפריל 2025. בדוח על השינויים בהון נזקף סכום של כ-57 מיליון ש"ח כהקטנה של העודפים, דיבידנד ששולם בניכוי החלק המתייחס לאחזקות החברה הבת במניות באוצר.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך):

ד. פרסום תשקיף מדף

ביום 19 במאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף. בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף תוכל החברה להציע ניירות ערך לציבור. תשקיף המדף יהיה בתוקף עד ליום 19 במאי 2027 וניתן יהיה להאריך אותו לתקופה נוספת בת שנה.

ה. תשלום מבוסס מניות

(1) בחודש יוני 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה), הקצאה לעובדי החברה, ללא תמורה, של עד 2,257,892 אופציות, מתוך מסגרת ההקצאה על פי תכנית האופציות, בלתי סחירות, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח של החברה.

ככלל, תקופת הבשלת האופציות תהיה כדלקמן: 1/3 בתום שנתיים ממועד הענקתן, 1/3 בתום 3 שנים ממועד הענקתן ו-1/3 בתום 4 שנים ממועד הענקתן. האופציות ניתנות למימוש עד לשנתיים לאחר יום ההבשלה של כל מנה. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע. מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו בסך של 63.63 ש"ח, כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד.

מימוש האופציות למניות החברה יתבצע בדרך של Cashless Exercise, כך שבעת מימוש האופציות לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהן, כי אם כמות המניות המשקפת את שווי ההטבה הגלום בהן.

הערך הכלכלי התיאורטי של סך האופציות שהוענקו, במועד ההענקה, הינו כ-27 מיליוני ש"ח. הערך הכלכלי התיאורטי של כל אופציה במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, מגיע ל-12-14.2 ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 25.6-28.9%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.28%-0.57% ואורך חיים צפוי על למועד המימוש של 3-5 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה, לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

(2) בחודש מאי 2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ביחס לניצע שהינו נושאי משרה), הקצאה לעובדי החברה, ללא תמורה, של 210,229 אופציות, מתוך מסגרת ההקצאה על פי תכנית האופציות, בלתי סחירות, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח של החברה.

ככלל, תקופת הבשלת האופציות תהיה כדלקמן: 1/2 בתום שנתיים ממועד הענקתן ו-1/2 בתום 3 שנים ממועד הענקתן. האופציות ניתנות למימוש עד לשנתיים לאחר יום ההבשלה של כל מנה. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע. מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו בסך של 104.55 ש"ח, כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד.

מימוש האופציות למניות החברה יתבצע בדרך של Cashless Exercise, כך שבעת מימוש האופציות לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהן, כי אם כמות המניות המשקפת את שווי ההטבה הגלום בהן.

הערך הכלכלי התיאורטי של סך האופציות שהוענקו, במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, הינו כ-4.7 מיליוני ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 30.23% - 30.81%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 0.17% - 0.19% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 3-4 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה, לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך):

(3) בחודש ינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה, הקצאה לעובדי החברה, ללא תמורה, של 41,926 אופציות, מתוך מסגרת ההקצאה על פי תכנית האופציות, בלתי סחירות, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח של החברה.

ככלל, תקופת הבשלת האופציות תהיה כדלקמן: 1/3 בתום שנתיים ממועד הענקתן, 1/3 בתום 3 שנים ממועד הענקתן ו- 1/3 בתום 4 שנים ממועד הענקתן. האופציות ניתנות למימוש עד לשנתיים לאחר יום ההבשלה של כל מנה. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע. מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו בסך של 71.74 ש"ח.

מימוש האופציות למניות החברה יתבצע בדרך של Cashless Exercise, כך שבעת מימוש האופציות לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהן, כי אם כמות המניות המשקפת את שווי ההטבה הגלום בהן.

הערך הכלכלי התיאורטי של סך האופציות שהוענקו, במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, הינו כ- 0.8 מיליוני ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 26%-31%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 3.65%-3.72% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 3-5 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה, לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

(4) בחודש יולי 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה), הקצאה לעובדי החברה, ללא תמורה, של 1,717,493 אופציות, מתוך מסגרת ההקצאה על פי תכנית האופציות, בלתי סחירות, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח של החברה ו-25,384 יחידות מניה חסומות לא סחירות.

ככלל, תקופת הבשלת האופציות תהיה כדלקמן: 1/3 בתום שנתיים ממועד הענקתן, 1/3 בתום 3 שנים ממועד הענקתן ו- 1/3 בתום 4 שנים ממועד הענקתן. האופציות ניתנות למימוש עד לשנתיים לאחר יום ההבשלה של כל מנה. אופציה שלא תמומש עד לאותו מועד, תפקע. מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו בסך של 83.33 ש"ח. ביחס ליחידות מניה חסומות תקופת ההבשלה כדלקמן: 50% בתום שנתיים ממועד הענקתן ו-50% בתום 3 שנים ממועד הענקתן.

מימוש האופציות למניות החברה יתבצע בדרך של Cashless Exercise, כך שבעת מימוש האופציות לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהן, כי אם כמות המניות המשקפת את שווי ההטבה הגלום בהן.

הערך הכלכלי התיאורטי של סך האופציות שהוענקו, במועד ההענקה, מחושב על פי נוסחת בלאק ושולס, הינו כ- 37.1 מיליוני ש"ח. שווי זה מבוסס על ההנחות הבאות: סטיית תקן צפויה בשיעור של 29.28%-27.1%, ריבית חסרת סיכון בשיעור של 4.48%-4.62% ואורך חיים צפוי עד למועד המימוש של 3-5 שנים. מידת התנודתיות מבוססת על התנודתיות ההיסטורית של מניית החברה, לתקופות המקבילות לאורך החיים הצפוי של האופציה עד למועד המימוש.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הון (המשך):

התנועה במספר האופציות למניות והממוצעים המשוקללים של מחירי המימוש שלהן, הינם כדלקמן:

2023		2024		2025	
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות
65.61	2,642,311	73.58	2,402,274	74.72	3,345,258
61.30	(79,171)	61.30	(28,952)	81.09	(40,691)
55.81	(160,866)	59.21	(812,867)	78.18	(1,308,713)
		81.87	1,784,803		
<u>73.58</u>	<u>2,402,274</u>	<u>74.72</u>	<u>3,345,258</u>	<u>81.40</u>	<u>1,995,854</u>
<u>58.96</u>	<u>834,494</u>	<u>66.31</u>	<u>791,032</u>	<u>77.99</u>	<u>251,741</u>

קיימות במחזור לתחילת השנה חולטו מומשו הונפקו קיימות במחזור לתום שנה ניתנות למימוש בתום השנה

מחיר המימוש המתואם של האופציות מתכנית 2021 - 60.85 ש"ח לאופציה, מתוכנית 2022 - 101.77 ש"ח לאופציה, מתוכנית ינואר 2024 - 71.74 ש"ח לאופציה ומתוכנית יולי 2024 - 82.32 ש"ח לאופציה.

ממוצע משוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות הקיימות במחזור לתום שנת 2025 - 3.18 שנים ולתום שנת 2024 - 3.19 שנים.

סכומי ההוצאות שהוכרו בדוחות רווח או הפסד של החברה בשנים 2023 ו-2024, 2025 בגין הענקות של אופציות לעובדים הינם 15,648 אלפי ש"ח, 11,182 אלפי ש"ח, ו- 8,465 אלפי ש"ח, בהתאמה.

התכניות אמורות להתנהל במסגרת כללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונות החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירוטי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברות בישראל:

(1) מדידת התוצאות לצרכי מס

התוצאות לצרכי מס של החברה והחברות הבנות שלה בישראל, נמדדות בערכים שקליים נומינליים.

(2) שיעורי המס

הכנסות החברה והחברות הבנות בישראל (למעט הכנסות הנהנות משיעורי מס מופחתים בהתאם לחוקי העידוד בישראל), חייבות במס חברות בשיעור רגיל של 23%.

רווחי הון בידי החברה והחברות הבנות בישראל חייבים במס לפי שיעור מס החברות הרגיל החל בשנת המס.

ב. חוקי עידוד בישראל:

(1) הטבות במס מתוקף החוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן - החוק לעידוד השקעות הון)

על פי החוק לעידוד השקעות הון, זכאית החברה להטבות מס שונות, בתוקף המעמד של "מפעל מאושר" שניתן לה בגין הקמת מלון בראשית ומלון אוריינט.

בתקופת ההטבות - עשר שנים לגבי "חברת משקיעי חוץ" החל מהשנה שבה היתה לראשונה הכנסה חייבת מ"המפעל המאושר" - חל על ההכנסה המיוחסת למפעלים אלה מס בשיעורים מופחתים, או שקיים פטור בגין הכנסה זו, כדלהלן: פטור ממס לתקופה של שנתיים, כאשר ביתרת התקופה ההכנסה ממפעלים אלה חייבת במס בשיעור של 15% (השיעור נקבע על פי שיעור השקעת החוץ בחברה כהגדרתו בחוק לעידוד השקעות הון).

תקופת ההטבות לגבי מלון בראשית עומדת להסתיים בשנת 2026 ואילו תקופת ההטבות לגבי מלון אוריינט החלה בשנת 2024.

במקרה של חלוקת דיבידנד מתוך הכנסה שבעבר חל לגביה פטור ממס כאמור לעיל, תהיה החברה חייבת בתשלום מס על הסכום המגולם, בהתאם לשיעור המס שהיה חל על ההכנסות בשנה בה נצברו אלמלא הפטור, בגין הסכום שיחולק (ראו גם ביאור 2טז').

ביום 15 בנובמבר 2021, פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, אשר כולל פרק העוסק במיסוי הכנסות פטורות (להלן - "חוק הרווחים הכלואים החדש"), הקובע הקלות לעניין מיסוי הכנסות שחל לגביהן פטור ממס כאמור לעיל, כתמריץ להקדים את תשלום המס בגינם.

חוק הרווחים הכלואים החדש אפשר לחברות "להפשיר" רווחים, אשר היו פטורים ממס חברות כחלק מתכניות מפעל מאושר ומפעל מוטב, שנבעו מהכנסה שנצברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 ואשר החברה טרם חבה במס חברות בגינם טרם כניסתו לתוקף של חוק הרווחים הכלואים (להלן - "ההכנסה הצבורה"). המס על ההכנסה הצבורה הנבחרת (חלק ההכנסה הצבורה שהחברה בוחרת להפשיר) לא יפחת מ-6% ויחושב באמצעות הנוסחה שנקבעה במסגרת החוק, אשר לוקחת בחשבון את שיעור ההכנסה הצבורה הנבחרת מתוך סך כל ההכנסה הצבורה ואת שיעור מס החברות ממנו הופטרה החברה במקור.

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

חברה אשר בוחרת "להפשיר" הכנסות צבורות נדרשת להשקיע בתקופה של עד חמש שנים שתחילתן בשנת המס בה בחרה להפשיר את ההכנסות, במפעל תעשייתי השקעה מיועדת אשר סכומה יחושב בהתאם לנוסחה שנקבעה במסגרת החוק. ההשקעה המיועדת תבוצע באמצעות רכישה של נכסים יצרניים, כהגדרתם בסעיף 51 לחוק עידוד השקעות הון, למעט בניינים ו/או השקעה במו"פ בישראל ו/או בתשלום שכר עבודה לעובדים חדשים שנוספו למפעל ביחס למספר העובדים שהועסקו בתום שנת 2020, למעט שכר עבודה לנושא משרה.

יצוין כי תשלום המס על פי הוראות החוק, בגין ההכנסה הצבורה או חלקה, אינו מחייב את החברה לחלק בפועל את אותה הכנסה כדיבידנד לבעלי מניותיה.

חוק הרווחים הכלואים החדש כולל בנוסף את ביטול סעיף 74(ד)(4)(ב) לחוק עידוד השקעות הון אשר לפיו חברות המחלקות דיבידנד רשאיות לבחור שלא לחלק רווחים אשר מיוחסים להכנסות צבורות. משמעות ביטול הסעיף האמור הינה שלא תינתן יותר לחברה המחלקת דיבידנד האפשרות לבחור שלא לחלק מהכנסתה הצבורה. כלומר, בכל חלוקת דיבידנד על ידי חברה שיש לה הכנסה צבורה, יראו חלק מהדיבידנד, בהתאם ליחס בין ההכנסה הצבורה לכלל רווחי החברה, כאילו חולק בתקופה שבה הייתה החברה פטורה ממש, כך שהחברה תחויב במועד חלוקת הדיבידנד להשלים את מס החברות ממנו הפטורה בעבר. האמור תקף גם לגבי חלוקת "דיבידנד רעיוני" לפי 51 לחוק עידוד השקעות הון וסעיף 51(ח) לחוק עידוד השקעות הון כנוסחו לפני תיקון 60.

חברות יכלו לבחור "להפשיר" הכנסות צבורות במשך שנה ממועד פרסום חוק הרווחים הכלואים החדש, ואילו ביטול סעיף 74(ד)(4)(ב) לחוק עידוד השקעות הון יחול לגבי כל דיבידנד אשר חולק החל מיום 15 באוגוסט 2021.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה הייתה הכנסה פטורה צבורה כאמור, בסך כולל של כ-11 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2022, החברה בחרה להשתמש בהקלות האמורות במסגרת חוק הרווחים הכלואים החדש ולשלם מס בגין מלוא ההכנסה הפטורה הצבורה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין לחברה הכנסות פטורות צבורות אשר במקרה של חלוקתן כדיבידנד יחולו הוראות החוק לעידוד השקעות הון, כאמור לעיל.

(2) חוק עידוד התעשייה (מיסים), תשכ"ט-1969:

(א) החברה וחלק מהחברות הבנות הינן "חברות תעשייתיות" כמשמעותן בחוק הנ"ל. בתוקף מעמד זה זכאיות החברות לתבוע, ואף תבעו, פחת בשיעורים מוגדלים לגבי בניינים וציוד, כפי שנקבע בתקנות מכוח חוק התיאומים.

(ב) החברה ומרבית מהחברות הבנות שלה מגישות דוח מס מאוחד לפי חוק עידוד התעשייה; בהתאם לכך, זכאית כל אחת מהחברות האמורות, לקזז את הפסדיה לצרכי מס (אשר נוצרו משנת הדיווח המאוחד לראשונה) מההכנסה החייבת של חברות הקבוצה המתאחדות לצרכי מס, בכפוף למגבלות מסוימות.

(3) הטבות במס עקב פעילות החברה והחברות הבנות באילת, במצפה רמון וים המלח:

(א) החברה ומרבית החברות הבנות רשומות ופועלות באזור אילת, המוגדר החל מ-1.11.85 כ"אזור סחר חפשי".

מכוח חוק אזור סחר חפשי באילת (פטורים והנחות ממיסים), התשמ"ה-1985 זכאיות החברה והחברות הבנות הפועלות באילת למענק בשיעור של עד 20% מהכנסת עבודה, ברוטו המחושבת בנפרד עבור כל עובד - המתבצעת באזור אילת.

(ב) מכוח תקנות מס הכנסה (הנחות ממיס על הכנסות של תושבי אילת וישובי הערבה), התשל"ו-1975 זכאיות החברה והחברות הבנות הפועלות באילת לנכות "ניכוי לבעלי נכסים" המהווה ניכוי פחת נוסף (מעבר למכסת הפחת הרגילה) המוגבל ב- 50% ממחירו המקורי של הנכס וזאת עד לנכסים שנרכשו עד לשנת 2003.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

מכוח תקנות מס הכנסה (הנחות ממס בישובים מסויימים ובהאחזויות נח"ל), התשל"ח-1978 זכאית החברה ובקשר עם מלון פונדק רמון (דרומה) שבמצפה רמון ומלון ישרוטל ים המלח לנכות "ניכוי מהכנסה לבעלי מפעלים" המהווה ניכוי פחת נוסף (מעבר למכסת הפחת הרגילה) המוגבל ב- 25% ממחירו המקורי של הנכס וזאת עד לנכסים שנרכשו עד לשנת 2003.

בהמשך להודעות היועץ המשפטי של רשות המיסים מימים 18 בדצמבר 2008 ו-28 באפריל 2010, תבעה החברה ניכוי על פי תקנות מס הכנסה (הנחות ממס על הכנסות של תושבי אילת וישובי הערבה) וכן תבעה החברה ניכוי על פי תקנות מס הכנסה (הנחות ממס ביישובים מסויימים ובהאחזויות נח"ל) בגין נכסים שנרכשו עד ה-30 ביוני 2003.

ג. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

נכס מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה לשנים הבאות מוכר במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הוא צפוי.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 לא קיימת יתרת הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בחברה ובחברות הבנות המתאחדות עמה לצורכי מס.

ליום 31 בדצמבר 2025 סך הפסדים לצורכי מס מלפני שנת האיחוד המועברים לשנים הבאות בחברות הבנות המאוחדות עם החברה לצורכי מס הינו 152,588 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 160,497 אלפי ש"ח). בגין הפסדים בסך כולל של 5,352 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 26,974 אלפי ש"ח) מתוך הסכום המצוין לעיל, לא הוכרו נכסי מסים נדחים מאחר שניצולם אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

ליום 31 בדצמבר 2025 סך הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בחברות הבנות, אשר אינן מתאחדות עם החברה לצורכי מס הינם 29,760 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 - 29,297 אלפי ש"ח). בגין הפסדים אלו, לא הוכרו נכסי מסים נדחים מאחר שניצולם אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

ד. מסי הכנסה נדחים:

(1) ניתוח נכסי והתחייבויות מסים נדחים הנו כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
215,252	274,482
27,442	39,190
<u>242,694</u>	<u>313,672</u>
436,325	497,227
<u>436,325</u>	<u>497,227</u>
<u>(193,631)</u>	<u>(183,555)</u>

נכסי מסים נדחים:

נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מסים נדחים -

התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבות מסים נדחים, נטו

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

(2) הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

סך הכל	בגין הפסדים להעברה לצורך מס (ראה ג' לעיל)	התחייבויות בגין חכירות	הפרשות לזכויות עובדים			רכוש קבוע בר פחת	הפרשה לירידת ערך לקוחות	דמי חופשה והבראה	פיצויי פרישה	נכסים בגין זכויות שימוש אלפי ש"ח	
			נכסים בגין זכויות שימוש אלפי ש"ח	דמי חופשה והבראה	פיצויי פרישה						
(192,975)	24,815	181,054	(160,697)	7,645	12,998	330	(259,120)				יתרה ל- 1.1.2023 שינויים בשנת 2023: זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
(7,988) (606)	(2,383)	2,710	154	(1,875)	1,397 (606)	23	(8,014)				יתרה ל- 31.12.2023 שינויים בשנת 2024: זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
(201,569)	22,432	183,764	(160,543)	5,770	13,789	353	(267,134)				יתרה ל- 31.12.2024 שינויים בשנת 2025: זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
7,963 (25)	8,278	7,320	(5,097)	2,040	(1,048) (25)	21	(3,551)				יתרה ל- 31.12.2025 שינויים בשנת 2025: זקיפה לרווח והפסד זקיפה לרווח כולל אחר
(193,631)	30,710	191,084	(165,640)	7,810	12,716	374	(270,685)				
9,365 711	3,154	64,494	(60,832)	1,151	1,448 711	20	(70)				
(183,555)	33,864	255,578	(226,472)	8,961	14,875	394	(270,755)				

(3) המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023 חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

ה. להלן הוצאות המסים (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח והפסד:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
7,988	(7,963)	(9,365)	מסים נדחים
62,436	84,250	76,429	מסים שוטפים:
	(4,405)	1,467	בגין השנה המדווחת
62,436	79,845	77,896	בגין שנים קודמות
70,424	71,882	68,531	

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות בישראל (ראה א(2) לעיל), לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024		
אלפי ש"ח			
306,096	377,710	325,157	רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
70,402	86,873	74,786	המס ה"תיאורטי" בגין רווח זה
(571)	(329)	(169)	פחות - השפעת המס בגין:
			קיטון במסים הנובע מניכוי פחת נוסף (ראה ב(3) לעיל)
			קיטון במסים הנובע מניצול בשנה המדווחת של הפסדים
			לצורכי מס משנים קודמות שבגינם לא נזקפו מסים נדחים
(2,481)	(8,291)	(5,642)	בעבר
(365)	(5,963)	(6,009)	הפחתה בשיעור המס בגין מפעל מאושר
596	1,116	2,035	השפעת המס בגין תוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי
	(4,405)	1,467	המאזני הנכללות בדוח רווח או הפסד נטו ממס
2,843	2,881	2,063	מסים בגין שנים קודמות
70,424	71,882	68,531	אחרים
			מסים על הכנסה

ו. שומות מס

על פי הוראות הדין, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה וחברות בנות בישראל עד שנת 2020 נחשבות סופיות. בעיקבות ביקורת של מס הכנסה לשנים 2020-2023 נקבעה לחברה שומה לפי מיטב השפיטה לשנת 2020 בסך כ-7 מיליוני ש"ח. החברה הגישה השגה על שומה זו ודוחה את כל הקביעות בשומה. עיקר השומה מתייחס להפרשי פחת לגבי בתי מלון שהיו סגורים בתקופת הקורונה.

ז. מס ערך מוסף

החברה רשומה לצרכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה. חלק מחברות הקבוצה רשומות כעוסק מורשה משותף.

ח. השפעת אימוץ תקני IFRS Accounting Standards בישראל על חבות המס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, החל מיום 1 בינואר 2008, לפי תקני IFRS Accounting Standards.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - מסים על ההכנסה (המשך):

תקני IFRS Accounting Standards שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS Accounting Standards עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל.

בהתאם להוראות חוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות השעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראות השעה היא שתקני IFRS Accounting Standards לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות.

במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני IFRS Accounting Standard בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני IFRS Accounting Standard. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני IFRS Accounting Standard אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב.

עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2025. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2026.

בהתחשב בהוראות השעה החלות על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתן גם לשנים 2014 עד 2025, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 עד 2025 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני IFRS Accounting Standard בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

ביאור 21 - התחייבויות מובטחות בשעבודים, ערבויות ואמות מידה פיננסיות:

א. לתאריכי הדוחות על המצב הכספי יתרות ההתחייבויות המובטחות בשעבודים וערבויות של החברה וחברות בנות מסוימות הן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
196,308	205,647	משיכות יתר, הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וניירות ערך מסחריים
376,199	313,063	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) מתאגידים בנקאיים
84,786	80,037	התחייבויות אחרות לבעלי עניין (ראה ביאור 18 ב')
4,844	1,560	ערבויות*

* החברה וחברות בנות נתנו ערבויות באמצעות תאגיד בנקאי - במהלך העסקים הרגיל - לטובת גופים שונים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התחייבויות מובטחות בשעבודים, ערבויות ואמות מידה פיננסיות (המשך):

להבטחת ההלוואות לזמן ארוך והאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים רשמו החברה וחברות בנות שעבוד קבוע על הון המניות שנפרע ושטרם נפרע, שעבוד קבוע ומשכון ראשון על כלי הרכב והמוניטין ועל כספים ותקבולים מחברות האשראי ושעבוד שוטף על כל הנכסים, הזכויות והרכוש האחר, שטרות, ניירות ערך ובטחונות אחרים הנמצאים בתאגיד הבנקאי, וכן על זכויות הביטוח של הרכוש. חברות בנות רשמו שעבודים על זכויות החכירה במקרקעין של מלונות שבבעלותן, ציוד המלון ותכולתו, זכויות הביטוח של המלון ושל תכולתו ועל זכויות ו/או הכנסות המגיעות ו/או עשויות להגיע על פי הסכם ו/או הסכמים לניהול המלון ו/או מתקני הספורט שלו.

במסגרת הסכמי הלוואות עם תאגידים בנקאיים כמפורט בביאור 15א', רשמו החברה וחברות בנות משכנתאות בדרגה ראשונה, או שעבודים בדרגה ראשונה או שעבודים קבועים בדרגה ראשונה או שעבודים קבועים בדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום על זכויותיהן במקרקעין של מלונות שבבעלותן לטובת התאגידים הבנקאיים. סכום העלות המופחתת בגין הנכסים המשועבדים נכון ליום 31/12/2025 עומד על 975,622 אלפי ש"ח (נכון ל- 31/12/24 עומד על 772,758 אלפי ש"ח).

כמו כן החברה וחברה בת רשמו שעבודים שוטפים כלליים על העלות המופחתת של רכוש החברה והחברות הבנות, לטובת התאגידים הבנקאיים.

ב. החברה קיבלה מענקי השקעה ממדינת ישראל בגין הקמת מלון בראשית, אוריינט, מצפה הימים וקיימא בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (ראה ביאור 20ב'1). אם לא תעמוד החברה בתנאים הקשורים בקבלת המענקים, יהיה עליה להחזיר את סכומי המענקים, כולם או מקצתם, בצירוף ריבית מיום קבלתם.

להבטחת קיום התנאים הקשורים בקבלת המענק רשמה החברה שעבוד שוטף על מלון בראשית ואוריינט, לטובת מדינת ישראל.

ג. הסכמי הלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך וזמן קצר אשר יתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 הינה 387,158 אלפי ש"ח, מטילים הגבלות שונות, לרבות דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (covenants) אשר נבחנות בתום כל רבעון ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים, כדלהלן:

(1) שיעור ההון העצמי המוחשי (סך כל הון העצמי בניכוי נכסים לא מוחשיים) מסך הנכסים בכל דוח על המצב הכספי לא יפחת בכל עת שהיא מ- 20%.

(2) יחס בין סך כל החוב הפיננסי הבנקאי נטו של החברה לבין ה- EBITDA (כהגדרתו בהסכם ממוצע הרווח התפעולי בתוספת פחת והפחתות בשמנות הרבעונים הרצופים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין לכל אחד מהרבעונים הנ"ל) של החברה לא יעלה על 10.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עמדה החברה בתנאים האמורים.

במסגרת הסכמי אשראי מבנק החברה ערבה לחובות השותף בפרויקטים בהקמה (דיזינגוף, פינסקר ומונטיפיורי) בסך של 219 מיליוני ש"ח (ראה ביאור 12). הערבויות מובטחות בבטוחות מסוג שעבוד על מניות.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הכנסות ועלות הכנסות:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,174,357	1,261,820	1,499,976
510,297	531,229	521,928
111,684	122,366	154,442
<u>1,796,338</u>	<u>1,915,415</u>	<u>2,176,346</u>
	<u>279,705</u>	
598,377	600,581	737,780
149,946	161,183	188,095
110,472	111,300	139,960
<u>858,795</u>	<u>873,064</u>	<u>1,065,835</u>
<u>8,805</u>	<u>10,485</u>	<u>12,445</u>
70,314	72,629	80,429
54,181	61,549	65,523
55,493	58,025	62,649
<u>179,988</u>	<u>192,203</u>	<u>208,601</u>
166,912	179,555	202,577
19,148	24,883	25,904
<u>186,060</u>	<u>204,438</u>	<u>228,481</u>

א. הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים - נטו:
חדרים
מזון ומשקאות
שירותים אחרים

הכנסות מלקוח עיקרי (משרד התיירות)

ב. הוצאות ישירות:

שכר עבודה (1)
מזון ומשקאות
אחרות

(1) לאחר ניכוי הטבה מכוח חוק אזור סחר חופשי
באילת, ראה גם ביאור 20ב' (3)א'

ג. הוצאות תפעוליות אחרות:

חשמל, מים ומאור
אחזקת רכוש
מסים עירוניים וביטוח

ד. פחת, הפחתות ודמי חכירה משתנים:

פחת והפחתות
דמי חכירה משתנים

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות והכנסות אחרות:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
35,292	36,438	43,416
13,012	9,600	15,265
<u>48,304</u>	<u>46,038</u>	<u>58,681</u>
519	636	732
130,073	140,397	164,250
14,283	15,319	17,960
11,983	12,950	15,902
34,276	29,966	35,742
<u>190,615</u>	<u>198,632</u>	<u>233,854</u>
1,914	2,451	2,771
-	92	87
47		
287		
(46)	80	2
<u>288</u>	<u>80</u>	<u>2</u>

א. הוצאות מכירה ושיווק:
שכר עבודה (1)
פרסום

(1) לאחר ניכוי הטבה מכוח חוק אזור סחר חופשי
באילת, ראה גם ביאור 20 ב'3)א'

ב. הוצאות הנהלה וכלליות:
שכר עבודה (1)
הוצאות משרד וצורכי משרד
עמלות כרטיסי אשראי
אחרות (2)

(1) לאחר ניכוי הטבה מכוח חוק אזור סחר חופשי
באילת, ראה גם ביאור 20 ב'3)א'
(2) כולל חובות אבודים והפרשה לירידת ערך

ג. הכנסות אחרות, נטו:
מענקים בגין משבר הקורונה
מענק בגין מלחמת חרבות ברזל
רווח (הפסד) ממכירות רכוש קבוע

ביאור 24 - הוצאות והכנסות מימון:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
18,868	25,522	24,319
6,549	6,109	1,790
4,859	2,483	9,138
	5,483	536
37,408	38,539	52,137
		2,213
4,368	4,464	5,217
(8,937)	(11,575)	(12,447)
<u>63,115</u>	<u>71,025</u>	<u>82,903</u>
13,997	13,646	21,655
20,178	23,102	12,271
	15,061	
4,764	658	2,086
<u>38,939</u>	<u>52,467</u>	<u>36,012</u>

הוצאות מימון:
בגין הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך:
ריבית
הפרשי הצמדה
בגין אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים:
ריבית
הפרשי שער
בגין התחייבויות בגין חכירות
הפרשי שער
אחרות
בניכוי - הוצאות מימון שהוונן

הכנסות מימון:
בגין הלוואות שניתנו - ריבית
בגין פיקדונות - ריבית
הפרשי שער
אחרות

ישראל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלים של החברה האם במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, למעט מניות רגילות שנרכשו על ידי חברה בת ומוחזקות כמניות באוצר.

הרווח המדולל למניה מחושב על ידי התאמת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור תוך הכללת כל המניות הרגילות הפוטנציאליות בעלות אפקט מדלל שינבעו ממימוש אופציות למניות.

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
233,421	303,659	254,547
באלפי מניות		
55,892	56,012	56,323
339	284	240
56,231	56,296	56,563
ש"ח		
4.18	5.42	4.52
4.15	5.39	4.50

רווח המיוחס לבעלי מניות החברה
שימש בחישוב הרווח למניה – בסיסי ומדולל

ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפי מניות) התאמה בגין מניות תוספתיות בשל מימוש אופציות ממוצע משוקלל של מספר המניות ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפי מניות)

רווח למניה בסיסי

רווח למניה מדולל

ביאור 26 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה בתקן חשבונאות בינלאומי 24 - "גילויים בהקשר לצד קשור" (להלן - IAS 24).

אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key Management Personnel - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב-IAS24) כוללים את: חברי הדירקטוריון וחברי ההנהלה הבכירה.

החברה מוחזקת על-ידי חברת LFH Hotel Holdings B.V. (המאוגדת בהולנד), אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בבעלותה כ-64% ממניות החברה. כ-6% מהמניות מוחזקות על-ידי חברה בת של החברה ויתרת 30% מהמניות מוחזקות על ידי הציבור. בעלת השליטה הסופית בחברה הינה חברת LFH International (רשומה באיי קיימן).

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים - הכנסות (הוצאות):

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
18,381	19,471	22,235	הכנסות, נטו, ביאור 18 ב'
3,654	5,380	-	הכנסות מדמי ייעוץ, ראה ז' להלן
(7,192)	(6,907)	(6,529)	הוצאות מימון, ביאור 18 ב'
			הטבות לצדדים קשורים - שכר ומשכורת לצדדים קשורים המועסקים בחברה ובחברה בת, ראה ג'-ו' להלן *
(23,253)	(25,793)	(29,049)	מספר האנשים שאליהם מתייחסות ההטבות
9	9	9	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה והוצאות נלוות
(981)	(992)	(1,024)	מספר הדירקטורים שאליהם מתייחסות ההטבות
7	7	7	

* בשנת 2025 כולל שווי הטבה בגין אופציות שהוענקו לצדדים קשורים המועסקים בחברה בסך של 7,139 אלפי ש"ח (2024 - 5,362 אלפי ש"ח ו-2023 - 3,949 אלפי ש"ח).
באשר לקביעת השווי האמור וההנחות ששימשו בחישובו - ראו ביאור 19 ד'.

ב. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		(1) יתרות חובה שוטפות - מוצגות בדוחות על המצב הכספי במסגרת הרכוש השוטף - יתרה ליום הדוח על המצב הכספי
1,427	1,180	
		(2) הלוואה לחברה המטופלות לפי שיטת השווי מאזני - מוצגת בדוחות על המצב הכספי במסגרת הלוואות לזמן קצר
2,088	2,218	
		(3) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני - מוצגות בדוחות על המצב הכספי במסגרת הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
123,604	95,943	
		(4) הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך לפירעון (לפני ניכוי חלויות שוטפות) - לתנאי הלוואות ראה ביאור 18 ב'
84,786	80,037	
		(5) התחייבויות שוטפות (למעט חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) - יתרה ליום הדוח על המצב הכספי
1,905	9,422	
		(6) התחייבויות לזמן ארוך
10,990	11,785	

ג. על פי הסכם ההעסקה עם מנכ"ל החברה, זכאי המנכ"ל לבונוס במזומן בשיעור של 0.85% מהרווח התפעולי של החברה בתוספת פחת מימון ומס לאותה שנה. (כפוף לתקרה בגובה של עד 300% מעלות העסקה השנתית של המנכ"ל). כמו כן, בסיום תקופת העסקתו המנכ"ל יהיה זכאי לסכום השווה ל-0.1706% מתוך הרווח התפעולי של החברה בתוספת פחת, המצטבר עבור התקופה המתחילה ביום 1 בספטמבר 2010 ומסתיים ביום 31 באוגוסט 2027, וזאת בתנאי שהמנכ"ל יכהן בתפקידו עד למועד כאמור. בחודש מאי 2025 אושרה מדיניות תגמול מעודכנת לחברה ועודכנו תנאי העסקת המנכ"ל וסך עלות מקסימלית של תגמול המנכ"ל בגין שנת 2024.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 26 - עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- ד. על פי הסכם העסקה עם סמנכ"ל הכספים של החברה, החל משנת 2022 זכאי סמנכ"ל הכספים למענק שנתי בשיעור 0.35% מהרווח התפעולי לפני פחת מימון ומס שמעל 40 מיליוני ש"ח (בכל מקרה לא יעלה המענק השנתי על סך 18 פעמים שכר בסיס). כמו כן, זכאי סמנכ"ל הכספים לפיצויים מוגדלים בגובה שתי משכורות בגין כל שנת עבודה, החל מ-1.1.06 ועד למועד הפרישה.
- ה. חברי ההנהלה הבכירים האחרים זכאים לבונוס שנתי המבוסס על תוצאות החברה.
- ו. במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית את הארכת התקשרות החברה עם LFH בהסכם לקבל שירותי ניהול הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 20% ושירותים של שלושה דירקטורים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מכהנים ה"ה בנגמין לואיס, ג'וליאן לואיס, מייקל רוזהיל ודיוויד קירק, בהתאמה, כיו"ר הדירקטוריון והדירקטורים מטעם LFH. בתמורה למתן השירותים תהיה זכאית LFH לסך של 100 אלף דולר בשנה (כולל מע"מ) וכן לסך השווה לגמול השנתי וגמול ההשתתפות של שני הדירקטורים. כמו כן, תהיה זכאית LFH לקבל החזר הוצאות בגין שלושת הדירקטורים כמקובל בחברה. הסכם השירותים עודכן ובשנת 2026 תהיה זכאית LFH לסך של 120 אלף דולר בשנה (כולל מע"מ) וכן לסך השווה לגמול השנתי וגמול ההשתתפות של שני הדירקטורים. ההסכם בתוקף לשנה.
- ז. ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה התקשרות בהסכם ליווי וייעוץ למלון Eau Palm Beach Resort & Spa ("הסכם הליווי"), מלון הממוקם בפאלם ביץ', פלורידה, ונמצא בבעלות (בעקיפין) של LFH International Ltd., בעלת השליטה בחברה. הסכם הליווי החליף הסכם ליווי וייעוץ קודם, אשר הסתיים ביום 1 בינואר 2023 ("ההסכם הקודם"). הסכם הליווי נכנס לתוקף באופן רטרואקטיבי החל ממועד סיום ההסכם הקודם, לתקופה של 3 שנים, אולם נפסק עם מכירת המלון ביוני 2024. הסכם הליווי קבע כי החברה, באמצעות עובדים ונושאי משרה בה, תעמיד למלון שירותי ייעוץ וליווי, אשר יכללו, בין היתר, ייעוץ בתחומי משאבי אנוש, סחר ורכש. כמו כן, סיוע בתחום השיווק של המלון בארצות הברית באמצעות מנהל שיווק מטעם החברה אשר בעלת השליטה תישא ב-50% מעלות שכרו. בתמורה למתן השירותים, שילמה בעלת השליטה לחברה תשלום שנתי קבוע בסך של 800 אלף דולר לשנה (בתשלומים חודשיים שווים), בתוספת החזר הוצאות שהוציאה במסגרת מתן השירותים, לרבות הוצאות נסיעה. כמו כן, החברה הייתה זכאית למענק שנתי שנקבע בהתאם לשיפור ברווח התפעולי של המלון.
- ח. באשר להתקשרויות נוספות עם בעלי עניין, ראה ביאור 18 ב'.

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

דף

2

**דוח רואה החשבון המבקר
נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):**

3-4

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

5

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

6-7

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

8-17

ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים



לכבוד
בעלי המניות של ישרוטל בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של ישרוטל בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

ביקורת המבוצעת, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית במידע הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונויה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,
26 במרס 2026

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
 נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2024	2025		
א ל פ י ש " ח			
86,358	104,617	2	נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים
209,929	99,595		פיקדונות בתאגידים בנקאיים
117,733	60,878		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד חייבים ויתרות חובה:
78,090	73,831	א'4	לקוחות
34,043	33,831	ב'4	חייבים אחרים
75,037	144,611	א'5	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
18,765	25,411		מלאי
<u>619,955</u>	<u>542,774</u>		
נכסים שאינם שוטפים:			
156,275	213,102	ב'5	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
79,436	35,932	6	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
774,360	763,950	ד'10	הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
1,166,527	1,279,214		רכוש קבוע
224,904	220,191		נכסים בגין זכויות שימוש
<u>456,390</u>	<u>573,528</u>		סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי
<u>2,857,892</u>	<u>3,085,917</u>		סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע
<u>3,477,847</u>	<u>3,628,691</u>		כספי בגין חברות מוחזקות

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

(בן לואיס, _____
 (יו"ר הדירקטוריון _____

(ליאור רביב, _____
 (חבר הדירקטוריון ומנהל כללי _____

(משה מגיד, _____
 (סמנכ"ל כספיים _____

תאריך אישור הנתונים הכספיים על-ידי דירקטוריון החברה: 26 במרס 2026.

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

31 בדצמבר		ביאור
2024	2025	
ח	א ל פ י ש " ח	
התחייבויות והון עצמי		
התחייבויות שוטפות:		
188,143	181,487	7
12,039	13,066	
59,275	73,999	
8,000	8,000	7
124,468	139,198	8
50,138		9
<u>442,063</u>	<u>415,750</u>	
התחייבויות שאינן שוטפות:		
145,321	124,674	7
76,786	72,037	7
55,771	53,399	
35,588	41,348	
215,956	209,882	9
<u>529,422</u>	<u>501,340</u>	
971,485	917,090	
<u>2,506,362</u>	<u>2,711,601</u>	
<u>3,477,847</u>	<u>3,628,691</u>	
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם		
סך הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם		
סך ההתחייבויות והון עצמי		

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

השנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
ח"ש"ח		
959,269	1,076,947	1,164,952
657,248	697,515	754,350
302,021	379,432	410,602
15,926	15,087	20,272
139,832	158,100	175,915
27	(37)	(16)
2,592	4,852	8,848
143,644	201,430	205,583
6,962	16,176	10,069
136,682	185,254	195,514
39,883	40,429	55,008
96,799	144,825	140,506
136,622	158,834	114,041
233,421	303,659	254,547
1,244	53	(2,623)
1,244	53	(2,623)
793	(26,550)	(5,787)
2,037	(26,497)	(8,410)
235,458	277,162	246,137

הכנסות:

הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו

עלות ההכנסות:

עלות ההכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח מפעולות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה

רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות

בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים

תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות

רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם

רווח (הפסד) כולל אחר -

סעיף אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד -

מדידה מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-

מעביד - נטו ממס

סך רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה, של פריטי רווח כולל אחר,

המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין

חברות מוחזקות

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, המיוחס לבעלים של

החברה האם

סך הכל רווח כולל לשנה, המיוחס לבעלים של החברה האם

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

1 - (המשך)

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
א ל פ י ש " ח		

258,413	276,112	349,979	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת - מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א) מיסי הכנסה ששולמו מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(14,137)	(29,113)	(111,347)	
<u>244,276</u>	<u>246,999</u>	<u>238,632</u>	
(88,111)	(129,272)	(189,176)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה: רכישת רכוש קבוע מענק השקעה בגין רכוש קבוע תמורה ממכירת רכוש קבוע השקעה בחברת בת השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד תמורה ממכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד מתן הלוואות לבעלים של בתי מלון גביית הלוואות לזמן ארוך לבעלים של בתי מלון גביית הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ריבית שהתקבלה פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
18	167	59	
		(676)	
	(29,118)		
(40,577)	(86,251)	(7,141)	
(10,000)	(114,988)	(60,011)	
	10,342	118,309	
(19,562)	(24,963)	(111,025)	
16,023	1,049	712	
45,184		536	
19,305	20,156	14,478	
(223,727)	170,810	110,334	
<u>50,790</u>	<u>(123,552)</u>	<u>20,204</u>	
<u>(250,657)</u>	<u>(305,620)</u>	<u>(96,560)</u>	
(9,025)	(13,227)	(13,049)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון: ריבית ששולמה בגין הלוואות ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירות הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים פירעון קרן התחייבויות בגין חכירות פירעון הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לתחילת השנה יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר השנה
(1,139)	(2,581)	(4,881)	
	110,741	44	
(49,688)	(49,757)	(35,840)	
(6,316)	(9,273)	(10,270)	
(4,541)	(2,031)		
(54,994)		(60,004)	
<u>(125,703)</u>	<u>33,872</u>	<u>(124,000)</u>	
(132,084)	(24,749)	18,072	
<u>243,184</u>	<u>111,100</u>	<u>86,351</u>	
<u>111,100</u>	<u>86,351</u>	<u>104,423</u>	

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישרוטל בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר

2023	2024	2025
א ל פ י ש " ח		

נספח לדוח תזרימי מזומנים

2023	2024	2025	
136,682	185,254	195,514	(א) תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת המיוחסים לחברה עצמה כחברה האם:
			רווח לפני מסים על ההכנסה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
9,025	13,227	13,049	ריבית ששולמה בגין הלוואות ואגרות חוב
1,139	2,581	4,881	ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירות
(19,305)	(20,156)	(14,478)	ריבית שהתקבלה
2,592	4,852	8,848	חלק בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחתות
76,008	79,648	85,437	התחייבות בשל סיום יחסי עובד- מעביד – נטו הפסד (רווח) הון ממכירת רכוש קבוע – נטו
2,833	4,866	3,699	ריבית והפרשי שער בגין קרן הלוואות לזמן ארוך שניתנו לחברות מוחזקות
27	(37)	(16)	ריבית והפרשי הצמדה בגין קרן הלוואות והתחייבויות אחרות
19,481	34,979	19,677	רווח מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שינוי נטו ביתרת הלוואה מבעל עניין
7,079	(5,785)	(1,177)	תשלום מבוסס מניות
(268)	(2,819)	(1,443)	
(2,278)	(904)	(4,749)	
8,465	11,182	15,648	
241,480	306,888	324,890	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
50,632	(66,340)	3,793	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(32,617)	38,098	27,942	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(1,082)	(2,534)	(6,646)	גידול במלאי
16,933	(30,776)	25,089	
258,413	276,112	349,979	
			(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
	29,797	7,490	הכרה בנכסים בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות
		678	מענק השקעה בגין רכוש קבוע

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

א. הגדרות:

"החברה" - ישרוטל בע"מ.

"המידע הכספי הנפרד" - מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023 (להלן - הדוחות המאוחדים).

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה מאוחדת המחזיקה חלק יחסי בנכסים.

"עסקות בינחברתיות" - עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות מאוחדות המחזיקות חלק יחסי בנכסים.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" - יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. השפעת המצב הביטחוני בישראל

ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. להלן עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9ג') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9ג' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך):

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההתחייבויות, בניכוי סך הנכסים, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הכנסות והוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי הכנסות והוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות והוצאות האמורים משקפים את הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה מיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (המשך):

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגות בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ד. תקני IFRS Accounting Standards חדשים

באשר לתקני IFRS חדשים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם, ראה ביאור 2 כב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 2 - מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם כוללים מזומנים בבנק ובקופה בלבד.

מזומנים ומשיכות יתר בבנקים, לצורך הצגה בדוח על תזרימי המזומנים, כוללים את המרכיבים הבאים:

31 בדצמבר		
2024	2025	
א ל פ י ש " ח		
86,358	104,617	מזומנים ושווי מזומנים
(7)	(194)	משיכות יתר בבנקים
<u>86,351</u>	<u>104,423</u>	מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביאור 3 - סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים, ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית והינה בעלת יכולת גיוס אשראי בנקל כל אימת שתידרש לכך.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממזומנים ושווי מזומנים (ראה ביאור 5) ומפיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה

הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה, כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על-פי התקופה הנותרת למועד פירעון החוזי נכון לתאריך 31 בדצמבר 2025. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים הכוללים תשלומי ריבית:

פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
א ל פ י ש " ח			
186,185	27,076	50,018	61,046
13,435	13,883	34,027	13,906
187,459			
387,079	40,959	84,045	74,952
פחות משנה	בין 1-2 שנים	בין 2-5 שנים	יותר מ-5 שנים
א ל פ י ש " ח			
193,733	30,049	51,067	81,658
12,310	10,864	30,684	23,909
183,743			
389,786	40,913	81,751	105,567

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025:
אשראי והלוואות
התחייבות בגין חכירה
ספקים ויתרות זכות אחרות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:
אשראי והלוואות
התחייבות בגין חכירה
ספקים ויתרות זכות אחרות

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:

א. לקוחות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
א ל פ י ש " ח	א ל פ י ש " ח
60,692	62,216
16,128	11,232
2,148	1,262
(878)	(879)
<u>78,090</u>	<u>73,831</u>

יתרת הלקוחות מורכבת דלקמן:
 חובות פתוחים
 חברות כרטיסי אשראי
 המחאות לגבייה
 בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

החשיפה המירבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות הלקוחות, הינה ערכם בספרים. החברה מחזיקה בבטוחות בגין מרבית יתרות החובות הפתוחים, למעט בגין היתרה מול משרד התיירות לגבייה סיכון האשראי הינו נמוך.

ב. אחרים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
א ל פ י ש " ח	א ל פ י ש " ח
948	878
5,548	1,726
820	590
1,071	4,354
359	289
12,697	15,258
12,600	10,736
<u>34,043</u>	<u>33,831</u>

עובדים
 הוצאות מראש
 צדדים קשורים
 מקדמות לספקים
 הכנסות לקבל
 בעלים של בתי מלון
 שונים

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים אחרים" בגין פריטים כספיים אינן כוללות הפרשה לירידת ערך ואינן כוללות סכומים שעבר מועד פירעונם.

ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה אחרים מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

החשיפה המרבית לסיכוני אשראי לתאריך הדוח על המצב הכספי, בגין יתרות החייבים ויתרות החובה, הינה הערך בספרים של קבוצת החייבים ויתרות החובה כאמור לעיל בניכוי היתרות הלא כספיות, דהיינו סך של 27,751 אלפי ש"ח.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביאור 5 - הלוואות:

א. הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך- הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,088	2,218
72,539	142,393
410	
<u>75,037</u>	<u>144,611</u>

הלוואה לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (1)

הלוואות לבעלים של בתי מלון (2)

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(1) הלוואה באירו ונושאת ריבית בשיעור 7.5%.

(2) הלוואות מסוג oncall (אשראי בר פירעון לפי דרישה) בשיעור ריבית פריים מינוס 0.16% ועד פריים פלוס 0.11%.

ב. הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך- הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
66,948	117,159
89,327	95,943
<u>156,275</u>	<u>213,102</u>

הלוואות לזמן ארוך לבעלים של בתי מלון (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) (1)

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (2)

(1) הלוואות כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
58,533	90,655
8,415	23,429
	3,075
<u>66,948</u>	<u>117,159</u>

ריבית

פריים-פריים+2.8%	לא צמוד
יורוליבור+3.25%	באירו
6%	באירו

כל ההלוואות יעמדו לפירעון לאחר פתיחת בתי המלון בהקמה, ראה ביאור 12 ה'ט' ו-י"ג וביאור 18 ח' ו-י"א. לכל ההלוואות בטוחות מסוג משכנתא על הנכס או שעבוד על מניות.

(2) הלוואות כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,529	6,806
82,798	89,137
<u>89,327</u>	<u>95,943</u>

באור

ריבית

11א' (4)	4.25%-4.43%	לא צמוד
	7.5%	באירו

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 6 – השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לפרטים בדבר השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ראה ביאור 11'א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 7 - אשראי והלוואות:

ג. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
7	194
152,540	158,969
35,596	22,324
188,143	181,487
8,000	8,000
196,143	189,487
145,321	124,674
76,786	72,037
222,107	196,711

התחייבויות שוטפות:
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 הלוואות לזמן קצר (2) (4)
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
 סך התחייבויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של התחייבויות לבעלי עניין (3)
 סך התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לזמן ארוך, לאחר ניכוי חלויות שוטפות:
 הלוואות מתאגידים בנקאיים (1) (2)
 התחייבויות אחרות - מבעלי עניין (3)
 סך התחייבויות לזמן ארוך

- (1) לגבי הלוואות צמודות למדד, שעורי הריבית הינם בטווח של 2.75%-4.51% (בעיקר 3.85%).
- (2) לגבי הלוואות שקליות, שעורי הריבית הינם בטווח של 1.82%-6.05% (בעיקר 4.99%). לגבי הלוואות באירו שיעורי הריבית הם בטווח של 2.41%-2.75% (בעיקר 2.55%).
- (3) לפרטים בקשר להתחייבויות לבעלי עניין, ראה ביאור 18'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
- (4) הלוואות לזמן קצר כוללות ניירות ערך מסחריים בהיקף כולל של 60 מיליוני ש"ח אשר מועד פרעון הסופי חל ביוני 2030. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 1.3%.

ד. ערכן בספרים של ההתחייבויות השוטפות שווה לשווים ההוגן, כיוון שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 7 - אשראי והלוואות (המשך):

ה. שווי הוגן תיאורטי של ההתחייבויות שאינן שוטפות, הינו כדלקמן:

31 בדצמבר			
2024		2025	
אלפי ש"ח			
ערך		ערך	
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
159,414	162,791	129,342	131,374
91,094	84,786	81,578	80,037

הלוואות מבנקים בריבית קבועה (1)
הלוואות מבעלי עניין בריבית קבועה

(1) ההלוואות מבנקים מגובות בהסכמים אשר יציאה מהם כרוכה בתשלום קנסות.

השווי ההוגן נקבע בהתאם לריבית השוק שמתאימה לדירוג האשראי של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמשך חיים הממוצע המתייחס.

ו. באשר לשעבודים להבטחת ההלוואות - ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 8 - זכאים ויתרות זכות - אחרים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
47,182	51,764
18,089	19,621
15,318	16,934
20,599	26,248
13,911	11,650
9,369	12,981
124,468	139,198

שכר עובדים והוצאות נלוות, לרבות ביטוח לאומי ומסים נוספים
הפרשה לחופשה והבראה
הוצאות לשלם
התחייבות בגין תוכנית נאמנות לקוחות
מקדמות מלקוחות
שונים

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 9 - מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, חוקי עידוד החלים על החברה ושומות מס שלה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצורכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וחוקי עידוד החלים עליה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

ב. מסי הכנסה נדחים הכלולים בדוחות המאוחדים:

(1) ניתוח נכסי והתחייבויות מסים נדחים הנו כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
19,469	20,732
9,372	10,574
28,841	31,306
244,797	241,188
(244,797)	(241,188)
(215,956)	(209,882)

נכסי מסים נדחים:

נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

נכסי מסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מסים נדחים -

התחייבויות מסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מסים נדחים, נטו

ישרוטל בע"מ
ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
התש"ל-1970

ביאור 9 - מסים על ההכנסה (המשך):

(2) הרכב המסים הנדחים לתאריכי הדוחות על המצב הכספי והתנועה בהם באותן שנים הינם כדלקמן:

סך הכל	בגין הפסדים להעברה מס לצורך מס	התחייבויות בגין חכירות	הפרשות לזכויות עובדים			הפרשה לירידת ערך לקוחות	רכוש קבוע בר פחת	
			נכסים בגין זכויות שימוש	דמי חופשה והבראה	פיצויי פרישה			
			אלפי ש"ח					
(209,153)	1,933	9,198	(8,705)	7,645	12,998	330	(232,552)	יתרה ל- 31.12.2022
(11,736)	(1,933)	(627)	692	(1,912)	1,163	23	(9,142)	שינויים בשנת 2023 - זקיפה לרווח והפסד
(372)					(372)			זקיפה לרווח כולל אחר
(221,261)	-,-	8,571	(8,013)	5,733	13,789	353	(241,694)	יתרה ל- 31.12.2023
								שינויים בשנת 2024 - זקיפה לרווח והפסד
5,330	11	(641)	690	2,077	(1,048)	21	4,220	זקיפה לרווח כולל אחר
(25)					(25)			יתרה ל- 31.12.2024
(215,956)	11	7,930	(7,323)	7,810	12,716	374	(237,474)	שינויים בשנת 2025 - זקיפה לרווח והפסד
								זקיפה לרווח כולל אחר
5,363	9	(874)	904	1,151	1,448	20	2,705	יתרה ל- 31.12.2025
711					711			זקיפה לרווח כולל אחר
(209,882)	20	7,056	(6,419)	8,961	14,875	394	(234,769)	

(3) המסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 מחושבים לפי שיעור מס 23%.

ג. הרכב הוצאות המסים :

31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
28,147	45,759	60,371	מיסים שוטפים
11,736	(5,330)	(5,363)	מיסים נדחים
39,883	40,429	55,008	

ד. מס ערך מוסף

החברה רשומה לצרכי מס ערך מוסף כעוסק מורשה.

ה. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס

למידע בדבר השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס, ראה ביאור 20 ח' לדוחות המאוחדים.

ישרוטל בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביאור 10 - קשרים, התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המוחזקות שלה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות מוחזקות

באשר לפרטים בדבר שיעורי ההחזקה בחברות מוחזקות ראה ביאור 11ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הסכמי הפעלה

בין החברה לחברות המוחזקות קימים הסכמים להפעלת בתי מלון. סך ההוצאות בגין הפעלת בתי מלון מסתכמות ל- 80,669 אלפי ש"ח בשנת 2025 (בשנת 2024 – 72,678 אלפי ש"ח).

ג. דמי ניהול

החברה קשורה בהסכם דמי ניהול עם חברת הבת ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ החל מיום 1 בינואר 1989. סך הוצאות דמי הניהול לשנת 2025 מסתכמות ל- 54,670 אלפי ש"ח (בשנת 2024 - 51,387 אלפי ש"ח).

ד. הלוואות ושטרי הון

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(45)	(45)
1,064,046	1,145,837
(365,110)	(515,583)
75,469	133,741
<u>774,360</u>	<u>763,950</u>

שטרי הון שהונפקו לחברות מוחזקות (1)
 שטרי הון שהונפקו על ידי חברות מוחזקות (1)
 הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות (2)
 הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות (2)

(1) מרבית שטרי הון אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה. שטרי הון אלו אינם ניתנים להמרה במניות ומועד פירעונם יהיה לאחר תקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום הנפקתם.

ב- 1.1.2025 חברות מוחזקות בישראל הנפיקו לחברה שטרי הון בסך של 36,661 אלפי ש"ח. היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת סך של 314,630 אלפי ש"ח בגין שטרי הון שהונפקו על ידי חברה מוחזקת בחו"ל הנקובים באירו ואינם נושאים ריבית.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025, הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות והלוואות שניתנו לחברות מוחזקות בסך של כ- 426,680 אלפי ש"ח ו- 74,786 אלפי ש"ח, בהתאמה, הינן בריבית שנתית בשיעור 5.02%. הלוואה שהתקבלה מחברה מוחזקת בסך של 88,903 אלפי ש"ח הינה בריבית שנתית של פריים מינוס 1.5%. הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת בסך 58,955 אלפי ש"ח הינה בריבית שנתית של פריים.

ביאור 11 - התקשרויות למתן שירותי אירוח עתידיים

לפרטים בדבר עסקת ההתקשרות, ראה ביאור 18ב' לדוחות המאוחדים.

פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד



26 במרץ 2026

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה : ישרוטל בע"מ
 מס' חברה ברשם : 520042482
 כתובת : במשרדי ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ,
 רח' יצחק שדה 8, תל-אביב 6777508
 טלפון : 03-5197777
 פקסימיליה : 03-5104646
 תאריך הדו"ח :
 על המצב הכספי : 31 בדצמבר 2025
 תאריך הדוח : 26 במרץ 2026

תקנה 10 א: תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים באלפי ש"ח

שלושת החודשים שנסתיימו ב -				
31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025	
556,058	709,936	542,112	368,240	הכנסות
<u>388,216</u>	<u>437,069</u>	<u>377,453</u>	<u>300,179</u>	עלות הפעלה
167,842	272,867	164,659	68,061	רווח גולמי
81,067	77,555	74,105	59,808	הוצאות מכירה והנהלה
				הוצאות (הכנסות) אחרות וחלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>1,802</u>	<u>728</u>	<u>3,421</u>	<u>2,895</u>	
84,973	194,584	87,133	5,358	רווח מפעולות רגילות
<u>12,739</u>	<u>16,066</u>	<u>15,949</u>	<u>2,137</u>	הוצאות מימון נטו
72,234	178,518	71,184	3,221	רווח לפני מס
<u>10,359</u>	<u>41,059</u>	<u>16,372</u>	<u>741</u>	הוצאות מס
61,875	137,459	54,812	2,480	רווח נקי
<u>(17,335)</u>	<u>(7,669)</u>	<u>(5,850)</u>	<u>22,444</u>	רווח (הפסד) כולל אחר
<u>44,540</u>	<u>129,790</u>	<u>48,962</u>	<u>24,924</u>	רווח כולל
<u>44,123</u>	<u>129,145</u>	<u>48,398</u>	<u>24,571</u>	ייחוס הרווח לבעלי מניות החברה
<u>417</u>	<u>745</u>	<u>564</u>	<u>353</u>	ייחוס הרווח לבעלי מניות המעוט
<u>44,540</u>	<u>129,790</u>	<u>48,962</u>	<u>24,924</u>	

תקנה 11 : רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות ליום 31
בדצמבר 2025:

שטר הון למאוחדת	שטר הון ממאוחדת	הלוואה (ממאוחדת) למאוחדת ⁽¹⁾	השקעה בחברה	ערכם בדוח הכספי הנפרד לפי תקנה 9ג'	שיעור האחזקה				סה"כ נ"ע	מספר מניות	סוג מניה	שם החברה ⁽¹⁾
					בסמכות למנות דירקטור	בהצבעה	בהון	בנייר הערך				
		(375,039)	588,693	3	100%	100%	100%	100%	*1,000	1,000,000	רגילה	ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ
45	769	(72,257)	47,691	25,066	100%	100%	100%	100%	US10,000\$	10,000	רגילה	דובלון לימיטד
	593,764	25,163	(2,155)	13,696	100%	100%	100%	100%	*2,817,428	2,817,428	רגילה A	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
					100%	100%	100%	100%	*15,462,985	16,063,726	בכורה B	
					0%	0%	0%	0%	*989,907	989,907	נדחות C	
	51,558	25	141,113	10,083	100%	100%	100%	100%	\$ US 1,300,000	1,300	רגילה	רויאל הולדינגס אינק.
	6,094	3	(7,209)	2,513	100%	100%	100%	100%	*236	236,000	רגילה	רד.סי.ספורטס קלאב (אר.אס. סי.) בע"מ
	111,169	229	17,853	162	100%	100%	100%	100%	* 100	100,000	רגילה	קרניבל בע"מ
					100%	100%	100%	100%	* 1000	1,000	רגילה	ישרוטל שיווק (1986) בע"מ

	26,243	(37,582)			100%	100%	100%	100%	* 272	272	רגילה	ארמור פליט בע"מ (1988)
	111	1,542			100%	100%	100%	100%	* 400,000	400,000	רגילה	טקסס ראנץ' בע"מ
					100%	100%	100%	100%	* 0.1	1,000	רגילה	מנטה ספורט ימי בע"מ
	41,498	(7,207)	41,464	(3,411)	100%	100%	100%	100%	* 20,999	20,999	רגילה	ישרוטל - יערות הכרמל בע"מ
		(88,903)	86,037	41,044	74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	* 451	600	רגילות	מלון לגונה בע"מ
					74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	* **	**	הנהלה	
					74.9%	74.9%	74.9%	74.9%	* **	**	מיוחדת	
		6,806	8,979	16,765	50%	50%	50%	50%	200	200	רגילות	צפון הירקון בע"מ
		5,592	6,268	9,764	50%	50%	50%	50%	100,000	1,000,000	הנהלה	
			6,268	9,764	45%	45%	45%	45%	250	250	רגילות	ש.א.אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ

* ש"ח

** פחות מ- 1,000 מניות בסכום נמוך מ- 1,000 ש"ח

לחברה ולחברות הבנות (מלון לגונה בע"מ, ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ, ארמור פליט (1988) בע"מ, מנטה ספורט ימי בע"מ, ישרוטל ים המלח בע"מ) ערבויות הדדיות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגיד בנקאי. כל ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5.02% שנתי, למעט הלוואה ממלון לגונה הנושאת, נכון למועד הדוח, ריבית בשיעור פריים פחות 1.5%, הלוואה לצפון הירקון שנושאת ריבית 4.25% ופריים-0.3% והלוואה מש.א.אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ בריבית פריים. להלוואות לא נקבע מועד פירעון, למעט הלוואת לגונה אשר תיפרע באוגוסט 2030 (לפרטים נוספים בדבר הלוואה ממלון לגונה, ר' תקנה 22 להלן).

תקנה 13 : הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך 31.12.2025

הכנסות (הוצאות)		רווח (הפסד)			שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	רווח כולל אחר	לפני מס	
אלפי ש"ח					
13,253	54,670	3,458	4,743	64,548	ישרוטל ניהול מלונות בע"מ (1981)
					ישרוטל שיווק (1986) בע"מ
81				(24)	דובלון לימטד
(1,072)				22,898	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ
88				820	טקסס ראנץ בע"מ
1				6,475	רויאל הולדינג אינק
536				20,602	ארמור פליט (1988) בע"מ
				(18)	רד סי ספורט קלאב
					מנטה ספורט ימי בע"מ
362				9,823	ישרוטל יערות הכרמל בע"מ
8				3,800	קרניבל בע"מ
3,647				11,186	לגונה בע"מ

תקנה 20 : מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

לא היו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה בשנת 2025. בשנת 2025 רשמה החברה 424,867 מניות רגילות כתוצאה ממימוש כתבי אופציות.

תקנה 21 : תשלומים לנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו התגמולים אשר העניקה החברה לכל אחד ממקבלי השכר בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה מקרב נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות שבשליטתה, בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה שבשליטתה, במהלך התקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025, באלפי ש"ח:

סך הכל ⁽²⁾	תגמולים עבור שירותים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)					היקף משרה	פרטי מקבל התגמולים		
	תגמול הוני	אחר ⁽¹⁾	מענק שנתי	שכר ונלוות	שיעור האחזקה בהון התאגיד		תפקיד	שם	
10,373	2,090	977	4,375	2,931	-	מלאה	מנכ"ל ודירקטור	ליאור רביב	1
4,368	853	104	1,852	1,559	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	משה מגיד	2
2,436	831	0	531	1,074	-	מלאה	סמנכ"ל שיווק ומכירות	בני לוי	3
2,136	523	58	608	947	-	מלאה	סמנכ"ל תפעול	עמית בהט	4
2,105	523	50	455	1,077	-	מלאה	סמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות	ירון רגב	5
1,024								דירקטורים	

1. כולל בעיקר הפרשות של החברה למענקי פרישה והתמדה ופיצויים מוגדלים.

2. **פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר ליאור רביב, מנכ"ל החברה המכהן גם כדירקטור בחברה**

מר ליאור רביב (בסעיף זה להלן: "המנכ"ל") כיהן בתפקידי ניהול שונים בחברה מאז שנת 1985, והחל מיום 1 באוקטובר 2010 מכהן כמנכ"ל החברה. העסקתו של המנכ"ל הינה על פי חוזה עבודה אישי מיום 1 בינואר 2006, כפי שתוקן ועודכן מעת לעת ולאחרונה ביום 12 במאי 2021 (בסעיף זה להלן: "הסכם ההעסקה"). ביום 30 במרץ 2025, וביום 1 באפריל 2025 אישר דירקטוריון החברה הסכם העסקה מעודכן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 23 במרץ 2025 ("הסכם העסקה המעודכן"). הסכם העסקה המעודכן אושר באסיפה הכללית של החברה ביום 8 מאי, 2025.

על פי הסכם ההעסקה, המנכ"ל זכאי לשכר יסוד בסך של כ- 189 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (על בסיס רבעוני). בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי המנכ"ל להפרשות סוציאליות (לקרן פנסיה או ביטוח מנהלים וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה) כמקובל, והטבות נוספות (כגון: החזר

הוצאות בגין הוצאות דיור בסך של 5,486 ש"ח לחודש, כלכלה עד לסך של 5,481 ש"ח לחודש, ביגוד בסך של 3,300 ש"ח לשנה, טלפון נייד ואחרות). כמו כן, המנכ"ל זכאי לתשלום חודשי נוסף בסך של 20 אלפי ש"ח ברוטו לכיסוי כל הוצאות הרכב, למעט הוצאות הדלק אשר יהיו על חשבון החברה. סכום זה הינו חלק עלות העמדת רכב חברה למנכ"ל וגילום ההטבה.

בגין כל שנה מלאה החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027, המנכ"ל זכאי למענק שנתי בשיעור של 0.85% מהרווח התפעולי השנתי של החברה בתוספת פחת מימון ומס לאותה שנה, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים, כאשר תקרת המענק תהיה בגובה של עד 300% מעלות העסקה השנתית של המנכ"ל (בסעיף זה להלן: "**המענק**"). המענק ישולם כדלקמן במועד בו תשלם למנכ"ל המשכורת הראשונה לאחר פרסום הדוחות השנתיים של החברה. המענק אינו כולל את פיצויי הפיטורין להם זכאי מנכ"ל החברה¹.

מנכ"ל החברה זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור 2 משכורות ברוטו משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה החל מיום 1 בינואר 2006 ועד ליום 31 באוגוסט 2010.

כמו כן, בסיום תקופת העסקתו המנכ"ל יהיה זכאי לסכום השווה ל-0.1706% מתוך הרווח התפעולי של החברה בתוספת פחת, המצטבר עבור התקופה המתחילה ביום 1 בספטמבר 2010 ומסתיים במוקדם מבין: (1) מועד סיום העסקתו ו- (2) 31 באוגוסט 2027 ("**מענק פרישה**" ו-"**המועד האחרון**", בהתאמה).

בנוסף, בשנת 2024 הוענק למנכ"ל החברה תגמול הוני המבשיל על פני ארבע שנים בסך כולל של כ-5,520 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7 (ג) לפרק א' בדוח זה.

המנכ"ל והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 12 חודשים מראש ובכתב.

3. פרטים בדבר תנאי העסקתו של מר משה מגיד, סמנכ"ל הכספים בחברה

מר משה מגיד כיהן בתפקידי ניהול שונים בחברה מאז שנת 1986 והחל משנת 1989 הוא מכהן כסמנכ"ל הכספים של קבוצת ישרוטל (בסעיף זה להלן: "**סמנכ"ל הכספים**"). העסקתו של סמנכ"ל הכספים הינה על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, מיום 1 בינואר 2006, כפי שתוקן ועודכן מעת לעת ולאחרונה בחודש נובמבר 2022 (בסעיף זה להלן: "**הסכם ההעסקה**").

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל הכספים זכאי לשכר יסוד בסך של 104 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן (על בסיס רבעוני). בנוסף, בהתאם להסכם ההעסקה, זכאי סמנכ"ל הכספים להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים וקרן השתלמות), לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך של 3,300 ש"ח לשנה, טלפון נייד, כלכלה ואחרות).

סמנכ"ל הכספים זכאי לשימוש ברכב חברה ששווי עד 236,000 ש"ח וגילום שווי ההטבה בגין הרכב, והחברה נושאת בכל הוצאות החזקתו.

¹ לעניין זה הוסכם כי במקרה בו יוכר המענק כחלק משכרו של המנכ"ל, הסכום כאמור יופחת ב-1/3, אשר יהוו את מרכיב פיצויי הפיטורין בגין סכומים אלה.

סמנכ"ל הכספים זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור 2 משכורות ברוטו משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה החל מ-1.1.2006.

סמנכ"ל הכספים והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 6 חודשים מראש ובכתב.

בנוסף, בשנת 2024 הוענק לסמנכ"ל הכספים תגמול הוני המבשיל על פני שלוש שנים בסך כולל של כ-1,932 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה.

כמו כן, מר מגיד מחזיק ב-10,000 מניות של החברה נכון למועד הדו"ח.

4. תנאי העסקתה של מר בני לוי, סמנכ"ל שיווק ומכירות של החברה

מר בני לוי הועסק בעבר בתפקידים שונים בחברה והחל מחודש יוני 2022, כסמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה, על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, (להלן בסעיף זה: "סמנכ"ל שיווק" ו-"הסכם ההעסקה", בהתאמה).

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל השיווק זכאי לשכר יסוד בסך של כ-66 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) כמו כן, סמנכ"ל השיווק זכאי להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים או קרן פנסיה וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך כולל של 3,300 ש"ח לשנה, וטלפון נייד).

סמנכ"ל השיווק זכאי לשימוש ברכב חברה וגילום שווי הרכב כאמור. החברה נושאת בכל הוצאות החזקת הרכב.

בנוסף, הוענק לסמנכ"ל השיווק בשנת 2024 תגמול הוני המבשיל על פני ארבע שנים בסך כולל של כ-1,974 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7(ג) לפרק א' בדוח זה.

5. תנאי העסקתו של מר עמית בהט, סמנכ"ל תפעול של החברה

מר עמית בהט הועסק בתפקידים שונים בחברה החל מיוני 2016, והחל מחודש מאי 2019, כסמנכ"ל תפעול בחברה, על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, מיום 4 באפריל 2019, כפי שתוקן ועודכן בחודש נובמבר 2022 (להלן בסעיף זה: "סמנכ"ל התפעול" ו-"הסכם ההעסקה", בהתאמה).

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל התפעול זכאי לשכר יסוד בסך של כ-77 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות). כמו כן, סמנכ"ל התפעול זכאי להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים או קרן פנסיה וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך כולל של 3,300 ש"ח לשנה, וטלפון נייד).

סמנכ"ל התפעול זכאי לשימוש ברכב חברה וגילום שווי הרכב כאמור. החברה נושאת בכל הוצאות החזקת הרכב.

סמנכ"ל התפעול יהיה זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור של 150% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2019-2023, בשיעור של 175% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה

מלאה בחברה בין השנים 2024-2029, בשיעור של 200% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2029-2036 (השיעור כאמור כולל את השיעור של 100% הקיים בחוק).

בנוסף, בשנת 2024 הוענק לסמנכ"ל התפעול תגמול הוני המבטיל על פני ארבע שנים בסך כולל של כ- 1,380 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7 (ג) לפרק א' בדוח זה.

סמנכ"ל התפעול והחברה יהיו רשאים לבטל את הסכם ההעסקה מכל סיבה שהיא בהודעה מוקדמת לצד השני של 90 ימים מראש ובכתב.

6. תנאי העסקתו של מר ירון רגב, סמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות של החברה

מר ירון רגב הועסק בתפקידים שונים בחברה החל משנת 2000, והחל מחודש פברואר 2017, כסמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות בחברה, על פי הסכם עבודה אישי, לא קצוב בזמן, (להלן בסעיף זה: "סמנכ"ל רכש" ו-"הסכם ההעסקה", בהתאמה).

על פי הסכם ההעסקה, סמנכ"ל הרכש זכאי לשכר יסוד בסך של כ- 66 אלפי ש"ח ברוטו לחודש (הכולל שעות נוספות) כמו כן, סמנכ"ל הרכש זכאי להפרשות סוציאליות (ביטוח מנהלים או קרן פנסיה וקרן השתלמות) לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, פיצויי פיטורין) כמקובל והטבות נוספות (החזר הוצאות בגין ביגוד בסך כולל של 3,300 ש"ח לשנה, וטלפון נייד).

סמנכ"ל הרכש זכאי לשימוש ברכב חברה וגילום שווי הרכב כאמור. החברה נושאת בכל הוצאות החזקת הרכב.

סמנכ"ל הרכש זכאי לפיצויי פיטורין מוגדלים בשיעור של 150% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2019-2023, בשיעור של 175% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2024-2029, בשיעור של 200% משכר היסוד בגין כל שנת עבודה מלאה בחברה בין השנים 2029-2036 (השיעור כאמור כולל את השיעור של 100% הקיים בחוק).

בנוסף, הוענק לסמנכ"ל הרכש בשנת 2024 תגמול הוני המבטיל על פני ארבע שנים בסך כולל של כ- 1,380 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית האופציות של החברה. לפרטים בדבר תוכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.16.7 (ג) לפרק א' בדוח זה.

7. יצוין, כי בהתאם למדיניות התגמול נושאי המשרה הבכירה בחברה (סמנכ"ל הכספים, סמנכ"ל התפעול, סמנכ"ל שיווק וסמנכ"ל הרכש) עשויים להיות זכאים לתגמול משתנה (מענק שנתי), בתנאים המפורטים במדיניות התגמול.

8. הסכום המצוין בטבלה הינו הסכום הכולל לגבי כל הדירקטורים של החברה יחדיו. הגמול כאמור אינו חורג מהגמול המקובל. שכרם של הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים הבלתי תלויים שווה לסכום הקבוע המפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, בעלת השליטה בחברה הינה LFH International Ltd, המחזיקה באמצעות LFH Hotels Holdings B.V, חברת בת בבעלותה המלאה, ב-64.15% מההון המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, נכון ל-31 בדצמבר 2024 מניות LFH מוחזקות על ידי בני משפחת לואיס במישרין ו/או באמצעות חברות ונאמנויות שונות. כ-21.5% ממניות LFH מוחזקות (בנפרד) על ידי ה"ה ברנרד לואיס, לאונרד לואיס, סיימון לואיס, בנג'מין לואיס, ג'וליאן לואיס, קלייב לואיס, ג'וזף לואיס (בחלוקה לא שווה ביניהם כאשר אף אחד מהם איננו מחזיק למעלה מ-5% ממניות LFH), והמכהנים גם כדירקטורים ב-LFH. יתרת מניות LFH מוחזקות (בנפרד) בידי חברות, נאמנויות או יחידים מבני משפחת לואיס (בחלוקה לא שווה ביניהם, כאשר אין מחזיקים אשר מחזיקים למעלה מ-12.5% ממניות LFH).

בהתאם למידע הנ"ל, ולמידע שנמסר לחברה מאת LFH ובעלי מניותיה העיקריים, לפיו אין ביניהם הסכם או כל תיאום אחר באשר לאופן ניהול החזקותיהם ב-LFH לרבות באשר לאופן הצבעתם בדירקטוריון או באסיפה הכללית של LFH, עמדתה של החברה היא, כי בעלי מניותיה של LFH אינם מחזיקים ביחד במניותיה וכי אף אחד מבעלי מניותיה של LFH איננו בעל שליטה ב-LFH ולפיכך גם איננו בעל שליטה בחברה.

עמדת סגל רשות ניירות ערך, כפי שנמסרה לחברה, היא כי בנסיבות המפורטות לעיל, לרבות לאור הקרבה המשפחתית בין בעלי המניות, רואה סגל רשות ניירות ערך בתקנון LFH כהסכם היוצר החזקה משותפת בין כל בעלי מניות LFH, וזאת בשים לב לכך כי תקנון LFH מעגן, בין היתר, את אופן קבלת ההחלטות בחברה הפרטית ועל כן, על פי העמדה האמורה, מהווה הסכם הצבעה בין בעלי המניות. לפיכך, לעמדת סגל רשות ניירות ערך, על כל בעלי המניות ב-LFH לרבות בעלי המניות בחברות המחזיקות במניות LFH וכן הנהנים בנאמנויות המחזיקות ב-LFH להיחשב לבעלי שליטה בחברה. לאור האמור הסכימה החברה לכך, כי תציין את האמור לעיל וכן את עמדת סגל רשות ניירות ערך האמורה בדיווחים הרלוונטיים אודות החזקות בעלי עניין בחברה, וכן תדווח אודות התקשרות בין החברה לבין מי מבעלי מניותיה של LFH (למעט התקשרות בעסקה זניחה) בדוח מיידי, ולרבות התקשרויות בעסקאות לפי תקנה 3 לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001, בשינויים המחויבים, ובדוח התקופתי במסגרת תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, תוך ציון עמדתה של רשות ניירות ערך בסוגיה.

במקרה של שינויים מהותיים בהוראות תקנון LFH או שינויים מהותיים בהחזקות במניות LFH, החברה תדווח על כך כמתחייב.

תקנה 22: עסקאות אשר לבעל השליטה יש עניין באישורן

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח, בחלוקה בין עסקאות לפי סעיף 270(4) לבין עסקאות אחרות.

עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות

א. עסקת קלאב רויאל: התקשרויות למתן שירותי אירוח ראה ביאור 18 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

ב. הסכם למתן שירותים עם LFH:

ביום 1 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית את הארכת התקשרות החברה עם LFH בהסכם לקבלת שירותי ניהול הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון בהיקף משרה של 30% ושירותים של עד שלושה דירקטורים. נכון למועד הדוח מכהנים ה"ה בנג'מין לואיס, ג'וליאן לואיס, מייקל רוזהיל ודיוויד קירק, בהתאמה, כיו"ר הדירקטוריון והדירקטורים מטעם LFH.

בתמורה למתן השירותים תהיה זכאית LFH לסך של 125 אלף דולר בשנה בתוספת מע"מ וכן סך השווה לגמול השנתי וגמול ההשתתפות של שני הדירקטורים. כמו כן, תהיה זכאית LFH לקבל החזר הוצאות בגין הדירקטורים כמקובל בחברה.²

הסכם השירותים נכנס לתוקף מיום 1.1.2026 לתקופה של שנה.

עסקאות אחרות

ג. עסקת לגונה: עסקה לתפעול מלון לגונה באילת בין החברה לבין חברת מלון לגונה בע"מ. ביום 24 באוגוסט 2020 הוארך על ידי דירקטוריון החברה ההסכם בין החברה לבין לגונה, אשר אושר במקור בשנת 2005, בהתאם להארכתו החברה תפעיל את מלון לגונה באילת עד ליום 30 בספטמבר 2030, כאשר כל הוצאות התפעול של המלון יחולו על החברה, למעט הוצאות בגין ביטוח, בהן לגונה תישא במלואן.

החברה תהיה זכאית לקבל את כל ההכנסות נטו הנובעות מהפעלת המלון, בניכוי סך של 3 מיליון ש"ח, הצמוד למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2005, בתוספת סך השווה ל-8% ממחזור ההכנסות השנתי של מלון לגונה, אשר ישולם ללגונה.

ד. עסקת מימון בין החברה לבין חברת מלון לגונה בע"מ³

החברה, ישרוטל ניהול וחברת מלון לגונה בע"מ ("לגונה") התקשרו בעסקה לפיה החברה ו/או ישרוטל ניהול תוכלנה להפקיד מעת לעת אצל לגונה ולגונה תוכל להפקיד מעת לעת אצל החברה ו/או ישרוטל ניהול פיקדונות נושאים ריבית שנתית בשיעור של פריים פחות אחד וחצי אחוז ("הפיקדונות", "הריבית" ו-"הסכם המימון", בהתאמה).

הפיקדונות מהווים הלוואה והצד המקבל רשאי לעשות שימוש בפיקדונות בהתאם לצרכיו ובהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

² לפרטים נוספים ראו דיווח מידיי בדבר תוצאות זימון אסיפה כללית ותוצאותיה מיום 1 בינואר 2026 (מספר אסמכתא: 01-2026-000713), הנכלל על דרך ההפניה.

³ החברה מחזיקה ב-74.9% מההון המונפק והנפרע של מלון לגונה בע"מ ואילו אקורן, שהינה חברה הקשורה לבעלת השליטה בחברה, מחזיקה ב-25.1% מהמניות כאמור.

החברה ו/או ישרוטל ניהול ולגונה רשאיות לסרב לקבל פיקדונות, במידה והריבית שתתקבל על ידן מהלוואת סכום זהה לסכום הפיקדונות מצד שלישי במקום הפיקדונות כאמור, תהיה עדיפה על פני הריבית הנקובה בעסקה ("הריבית החלופית").

אם לא יפרע הצד מקבל הפיקדון, במועד הפירעון⁴, איזה סכום שהוא חייב לצד השני, יחויב אותו צד בריבית פיגורים שנתית, בשיעור פריים ועוד 2%.

סכומי כל הפיקדונות שיופקדו על ידי החברה אצל לגונה או על ידי לגונה אצל החברה מכוח הסכם המימון יעמדו על סך של 120 מיליון ש"ח, לכל היותר.

תוקף ההסכם ומועד הפירעון הסופי של הפיקדונות יחול בתום 5 שנים ממועד אישור ההתקשרות, קרי באוגוסט 2030.

בשים לב לכך שהחברה מבצעת עסקאות דומות עם חברות אחרות בקבוצה במהלך העסקים הרגיל שלה ובשים לב לכך שהעסקה בתנאי השוק ואין בה כדי להשפיע על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה, בכפוף למנגנון הבקרה להלן.

דירקטוריון החברה קבע מנגנון בקרה על ידי ועדת הביקורת לבחינת תנאי השוק של ההתקשרות, באופן שאחת לשנה יובאו בפני ועדת הביקורת פרטים בנוגע ליתרת הפיקדונות שהופקדו אצל החברה ויתרת הפיקדונות שהופקדו אצל לגונה, וכן הריבית החלופית שהחברה הייתה יכולה לקבל בגין הסכומים הנ"ל ממוסדות בנקאיים. בכך יתקיים מנגנון של פיקוח על כדאיות העסקה, בראיית החברה.

ה. הסכם בין החברה לבין קלאב 2000 – שירותי ייעוץ

ביום 1 בינואר 1995 התקשרו החברה וקלאב 2000 בהסכם, במסגרתו העמידה החברה לרשות קלאב 2000 את שירותי הייעוץ, הניהול, הפיקוח והתיאום (בסעיף זה להלן: "השירותים") של אחד מהעובדים הבכירים של החברה ("העובד הבכיר" ו-"הסכם השירותים", בהתאמה).

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו התקשרות בתיקון להסכם השירותים כאמור, בתוקף מיום 1 בינואר 2011 במסגרתו צומצמו השירותים שניתנים על ידי העובד הבכיר והוסכם כי יינתנו על ידי עובדים נוספים של החברה שירותי ניהול כספים, שירותי הזמנות ושירותי ניהול כלליים אחרים ("השירותים הנוספים"), כפי שייקבע בין הצדדים מעת לעת (בסעיף זה להלן: "התיקון להסכם").

במסגרת התיקון להסכם נקבע כי קלאב 2000 תשלם לחברה תשלום חודשי קבוע בסך של 125,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק, צמוד למדד חודש דצמבר 2010 ("הסכום הקבוע")⁵, בגין שירותים שיינתנו על ידי העובד הבכיר (שירותי חשבונות) ובגין השירותים הנוספים.

כמו כן, נקבע כי היקף ההעסקה של כל אחד מעובדי החברה עבור קלאב 2000 לא יפחת מ-176 שעות בכל חודש. נכון למועד דוח זה מספר העובדים המועסקים על ידי החברה למתן שירותים עומד על 8 עובדים.

⁴ "מועד הפירעון" – מועד שייקבע על ידי הצד נותן הפיקדון להחזר הפיקדון או כל חלק ממנו, ובלבד שניתנה לצד השני הודעה על כך מראש ובכתב של 7 ימי עסקים, אך בכל מקרה לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו להלן.

⁵ הסכום הקבוע יעודכן לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בחודש ינואר של כל שנה.

תקופת הסכם השירותים נקבעה לשנה אחת והוא מתחדש אוטומטית מדי שנה, אלא אם מי מהצדדים הודיע על סיומו בהודעה מוקדמת בת 90 ימים (כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת).

בסיומה של כל שנת התקשרות, ככל שיתברר כי העלות בה נשאה החברה בגין העסקת העובדים באותה שנה במסגרת מתן השירותים עלתה על הסכום הקבוע ששולם על ידי קלאב 2000 לחברה, תשלם קלאב 2000 לחברה את ההפרש לכיסוי מלוא העלויות. יובהר, כי החברה אינה נושאת בעלות כלשהי בגין העסקת העובדים ומלוא עלות העסקתם משולמת לחברה על ידי קלאב 2000.

קלאב 2000 התחייבה לשפות את החברה שיפוי מלא בגין כל סכום ו/או פיצוי שתשלם החברה לעובד ו/או לצד שלישי כלשהו כתוצאה מנזק שנגרם לגופו ו/או לרכושו של העובד או של צד שלישי, לפי העניין, בשל מעשה או מחדל של העובד אשר נעשה במהלך ו/או עקב עבודתו של העובד במסגרת קלאב 2000 ו/או למענה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי ההתקשרות אינה מהווה עסקה חריגה וכי אחת לשנה יוגש לוועדת הביקורת על ידי הנהלת החברה דוח ביצוע לצורך בקרה. בנוסף, אחת לשלוש שנים תבדוק ועדת הביקורת באם מתקיימות נסיבות המצדיקות את ביטולה של העסקה או שינוי מתנאיה.

1. ביטוח, פטור והתחייבות לשיפוי

לפרטי פטור, ביטוח נושאי משרה והתחייבות לשיפוי, ראה פירוט תחת תקנה 29א' להלן.

תקנה 24 : החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה (לרבות חברה בת של החברה) במניות ובניירות הערך האחרים של החברה סמוך לתאריך הדו"ח ראו דיווח מיום 6 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-002223).

תקנה 24א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של התאגיד סמוך למועד הדו"ח ראו ביאור 19 בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה, ר' דו"ח מיידי של החברה מיום 10 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-021033), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 25: מען רשום

המען הרשום של החברה הינו במשרדי ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ ברחוב יצחק שדה 8, תל אביב. כתובת הדואר האלקטרונית של החברה הינה: beckasaf@isrotel.co.il. מספר הטלפון של החברה: 03-5197777, מספר הפקס של החברה: 03-5104646.

תקנה 26 : הדירקטורים של התאגיד

שם הדירקטור	בנג'מין ג'וזף לואיס יו"ר הדירקטוריון	ג'וליאן לואיס	מיכל מרום בריקמן	אתי אסתר לנגרמן	דיויד קירק	ליאור רביב	מייקל רוזהיל	אורנית קרביץ
מספר זיהוי/מס' דרכון	537125828	099228554	024675746	024676587	550156292	056521479	PV4287609	032231078
תאריך לידה	10 במאי, 1967	3 ביולי, 1954	1 בנובמבר 1969	12 בנובמבר 1969	21 בספטמבר, 1953	17 באוגוסט, 1960	8 באפריל, 1960	12 באפריל, 1975
מען להמצאת כתבי בי דין	Chelsea House, West Gate, London W5 1DR	משרדי ישרוטל בע"מ, רחוב יצחק שדה 8, תל אביב	אוושה 9, תל אביב	פינס 39, תל אביב	משרדי ישרוטל בע"מ, רחוב יצחק שדה 8, תל אביב	משרדי ישרוטל בע"מ, רחוב יצחק שדה 8, תל אביב	Seymour Mews House, London W1H 6BN, UK	האלוף נחמיה תמרי 10, חולון
נתינות	בריטית	בריטית	ישראלית	ישראלית	בריטית	ישראלית	אירית	ישראלית
חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים	ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, תגמול ובחינת הדוחות הכספיים
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטורית חיצונית	לא	לא	לא	דירקטורית בלתי תלוי
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא

לא	כן, דירקטור בחברת LFH Hotels Holding B.V.	כן, מנכ"ל החברה	יועץ לחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה	לא	לא	דירקטור בבעלת השליטה בחברה	דירקטור בבעלת השליטה בחברה	עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו והתפקיד אותו הוא ממלא
25 במאי, 2025	28 בינואר, 2016	1 בספטמבר, 2010	26 במאי, 2016	10 באוגוסט, 2025	10 באוגוסט, 2025	ינואר 1994	22 בינואר, 2020	מועד תחילת הכהונה כדירקטור

שם הדירקטור	בנג'מין ג'וזף לואיס יו"ר הדירקטוריון	ג'וליאן לואיס	מיכל מרום בריקמן	אתי אסתר לנגרמן	דיויד קירק	ליאור רביב	מייקל רוזהיל	אורנית קרביץ
השכלה, לרבות המקצועות והתחומים בהם נרכשה ההשכלה	בוגר תואר משפטים, אוניברסיטת קיימברידג'	רואה חשבון בעל תעודה בניהול השקעות מ-the Chartered Institute of Securities and Investment (MCISI); תואר במדעי הניהול (BSC), Warwick University; תואר במתמטיקה (BSC), Open University	בוגרת (BA) מנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל ומוסמכת (MBA) במימון – אוניברסיטת ברוך קולג', ניו יורק.	בוגר (BA) בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן ומוסמכת (MBA) במנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	בוגר (BSc) מדעי הניהול (Management Science), אוניברסיטת מנצ'סטר (Institute of Science and Technology); רואה חשבון מוסמך באנגליה.	תואר ראשון במינהל בתי מלון מתדמור; בוגר תואר ראשון בניהול מלונאי מאוניברסיטת Abardin	בוגר במנהל עסקים/ מסחר- Cork University College, Ireland; רואה חשבון מוסמך; Institute of Treasurers	בוגרת (LLB) ו- LLM במשפטים; מוסמכת מנהל עסקים (MBA), אוניברסיטת רייכמן; דוקטורט (PHD) בתקשורת, אוניברסיטת תל אביב.

שם הדירקטור	בנג'מין ג'וזף לואיס יו"ר הדירקטוריון	ג'וליאן לואיס	מיכל מרום בריקמן	אתי אסתר לנגרמן	דיויד קירק	ליאור רביב	מייקל רוזהיל	אורנית קרביץ
תעסוקה בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל חברת River Island; דירקטור ב-Lewis Trust Group	דירקטור ב-LFH International Ltd.	דירקטורית בחברות הבאות: פרטנר; בנק אגוד לישראל בע"מ; הלמן אלדובי; OPC אנרגיה; דן תחבורה.	בעלים ומנכ"ל במשותף בחברת מור לנגרמן בע"מ	יועץ כלכלי לחברות פרטיות וציבוריות; יועץ לחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה; דירקטור ב-Oakcroft Associates Ltd; דירקטור ב-Blue Coast Finance Ltd; דירקטור ב-John Guest USA	מנכ"ל ודירקטור בחברה	חבר דירקטוריון בחברת LFH Hotels Holding B.V.	בעלים ומנכ"ל חברת OKR Properties חברה יונית לניהול נכסים ובתי מלון; שותפה בבנק ההשקעות Guez Partners.

שם הדירקטור	בנג'מין ג'וזף לואיס יו"ר הדירקטוריון	ג'וליאן לואיס	מיכל מרום בריקמן	לנגרמן אתי אסתר	דיויד קירק	ליאור רביב	מייקל רוזהיל	אורנית קרביץ
תאגידים בהם משמש דירקטור	Lewis Trust Group Limited, LFH, River Island Clothing Co. Limited River Island Holding Limited, Loaf Holdings Ltd, RI Nominees limited, RI Group Holdings Limited, River Island Global Holdings Limited, Really Comfy Beds Limited, Mustard Global Limited, L51N Limited, River Island Fashion Limited, River Island	דירקטור ב-LFH ובתאגידים המסונפים לה	פז קמעונאות ואנרגיה בע"מ; אורמת טכנולוגיות בע"מ; אינק; חברת ועדת ביקורת בקרן היסוד המגבית המאוחדת לישראל.	דירקטורית חיצונית בויתניה בע"מ; דירקטורית חיצונית בכלל ביטוח ואשראי; דירקטורית בלתי תלויה ביוחננוף בע"מ.	Blue Coast Finance Ltd, Oakcroft Associates Ltd	ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ, דובלון בע"מ, ישרוטל יערות הכרמל בע"מ, ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, ארמור פליט (1988) בע"מ, ישרוטל שיווק (1986) בע"מ, מלון לגונה בע"מ, ישרוטל ים המלח בע"מ, רד סי ספורטס קלאב בע"מ, קרניבל בע"מ, ישרוטל גנים בע"מ, צפון הירקון בע"מ	דירקטור ב-LFH ובתאגידים המסונפים לה.	מגה אור החזקות בע"מ; הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

							Clothing Co. Limited, Loaf Group Holdings Limited.	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

שם הדירקטור	בנג'מין ג'וזף לואיס יו"ר הדירקטוריון	ג'וליאן לואיס	מיכל בריקמן	מרום	לנגרמן אתי אסתר	דיויד קירק	ליאור רביב	מייקל רוזהיל	אורנית קרביץ
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד, בציון פרטי בעל העניין	בן למשפחת לואיס	בן למשפחת לואיס	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

תקנה 26א : נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם	משה מגיד	גולן כהן	דורון כהן	בני לוי	עמית בהט	יוחאי אנגלסמן	ירון רגב	סילביה כהן-גבאי
מספר זהות	051316933	22144026	028015592	29728318	24496838	32143307	24551392	69564003
תאריך לידה	12 בנובמבר, 1952	18 ביוני 1968	10 באוקטובר, 1970	11 בפברואר, 1973	30 ביולי, 1969	30 במאי, 1975	11 בדצמבר, 1969	2 בינואר, 1966
תאריך תחילת כהונה	דצמבר 1988	1 בינואר 2018	27 במאי, 2010	1 ביוני, 2022	1 במאי, 2019	29 בנובמבר, 2021	29 בנובמבר, 2021	29 בנובמבר 2021
התפקיד שממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	סמנכ"ל, מנהל הכספים הראשי של הקבוצה; הממונה על האכיפה הפנימית בקבוצה; דירקטור בחברות בנות של ישראל בע"מ	סמנכ"ל ומנהל משאבי אנוש בקבוצה	מבקר פנימי	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל ומנהל מערכות מידע	סמנכ"ל ומנהל רכש ומסחר	סמנכ"לית פרויקטים תפעולית ומנכ"לית מלון כרמים
מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

שם	משה מגיד	גולן כהן	דורון כהן	בני לוי	עמית בהט	יוחאי אנגלסמן	ירון רגב	סילביה כהן-גבאי
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה, לרבות המקצועות התחומים והמוסד בהם נרכשה ההשכלה	רואה חשבון; בוגר בחשבונאות וכלכלה מאוניברסיטת תל אביב	לימודים לתואר ראשון בניהול, מלונאות ותיירות באוניברסיטת בן גוריון.	בוגר במנהל עסקים (B.A), עם התמחות בחשבונאות, מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל; מבקר פנימי מוסמך על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בארה"ב	בוגר במנהל עסקים (B.A) מאוניברסיטת אילינוי שיקגו.	בוגר במלונאות, תדמור	תואר ראשון במשפטים (LLB) המרכז הבין תחומי הרצליה (אוניברסיטת רייכמן), תואר ראשון במנהל עסקים (BA) התמחות משנה במערכות מידע המרכז הבין תחומי הרצליה (אוניברסיטת רייכמן)	לימודי מנהל עסקים מכללת רמת גן	ניהול תיירות אוניברסיטת אברדין

שם	משה מגיד	גולן כהן	דורון כהן	בני לוי	עמית בהט	יוחאי אנגלסמן	ירון רגב	סילביה כהן-גבאי
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנהל הכספים הראשי של הקבוצה; מנהל הכספים הראשי ודירקטור בתאגידים הבאים: ישרוטל ניהול מלונות (1981) בע"מ; ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ; מלון לגונה בע"מ; דובלון בע"מ; ישרוטל יערות הכרמל בע"מ; ארמור פליט (1988) בע"מ; ישרוטל שיווק (1986) בע"מ; ישרוטל ים המלח בע"מ; רד סי ספורטס קלאב אר. א.ס. סי בע"מ; קרניבל בע"מ; ישרוטל גנים בע"מ; צפון הירקון בע"מ	סגן מנהל כללי ומנהל משאבי אנוש בחברה.	שותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ (החל משנת 2004); מבקר פנימי בחברות שונות; יועץ בתחום הבקרה וניהול סיכונים	סמנכ"ל קמעונאות ודואר – דואר ישראל; מנכ"ל בנק הדואר – דואר ישראל; מנהל תיירות נכנסת – ישרוטל; מנהל שיווק ומכירות – ישרוטל.	מנהל מלון אוריינט, סמנכ"ל תפעול ישרוטל.	מנהל מערכות מידע בחברת אשת טורס, סמנכ"ל מערכות מידע בחברת ישרוטל	סמנכ"ל רכש, מסחר וקמעונאות בחברת ישרוטל	מנהלת מלון כרמים, סמנכ"לית פרויקטים תפעול במלון כרמים

תקנה 26ב' : מורשה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 : רואה החשבון של התאגיד

שמו של רואה החשבון של התאגיד ומען משרדו
קסלמן וקסלמן, רו"ח – הפירמה חברה ב -
PricewaterhouseCoopers International Limited
דרך מנחם בגין 146, תל אביב.

תקנה 29 : המלצות והחלטות דירקטורים והחלטות אסיפה מיוחדת

להמלצות הדירקטוריון בפני אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה מיום 18 באוגוסט 2024, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 באפריל 2025, 5 במאי 2025 ו-27 בנובמבר 2025 (אסמכתאות: 2025-01-024577, 2025-01-031436 ו-2025-01-093595), אשר תוכנם נכלל על דרך של הפניה.

תקנה 29א' : החלטות חברה

א. כתב פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי

ביום 27 באוקטובר 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת פטור וכתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה או שיכהנו בה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה.

1. החברה פטרה מראש את נושאי המשרה בה מאחריותם, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בשל פעולות שעשה או שיעשה נושא המשרה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברה אחרת, כהגדרת מונחים אלה בכתב הפטור (לרבות החלטה ו/או מחדל (או כל נגזרת שלה)), ולרבות פעולות של נושא המשרה לפני תאריך כתב הפטור במסגרת תקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או כנושא משרה בחברה אחרת), למעט בכל הקשור לחלוקה כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

2. במסגרת כתב ההתחייבות לשיפוי התחייבה החברה מראש לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בה, בגין הוצאות או חבויות ברות שיפוי על פי דין, לרבות בגין אירועים כמפורט בתוספת לכתב ההתחייבות לשיפוי, בשל פעולות שעשה או שיעשה נושא המשרה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברה אחרת, כהגדרת מונחים אלה בכתב ההתחייבות לשיפוי (לרבות החלטה ו/או מחדל (או כל נגזרת שלה)) ובלבד שסכום השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי על פי כתב ההתחייבות לשיפוי, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים כפי שיהיו במועד השיפוי.

כתב ההתחייבות לשיפוי כאמור החליף את כתב ההתחייבות לשיפוי שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 8 באוקטובר 2007, כפי שתוקן על פי החלטת האסיפה הכללית מיום 28 במאי 2012.

לפרטים נוספים, ראה דוח מידי מיום 22 בספטמבר, 2014 (אסמכתא: 2014-01-161994), אשר האמור בו נכלל בסעיף זה על דרך ההפניה.

ב. ביטוח

לחברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה, המכהנים כיום וכפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה, וכן אחריותם של כל אלה בכהונתם, לבקשת החברה או מטעמה, בחברות בנות של החברה ("קבוצת החברה").

במהלך חודש נובמבר 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את המשך ההתקשרות בפוליסת ביטוח לתקופה של שנה, כך שתהיה בתוקף מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2027. הכיסוי הביטוחי הכולל נקבע לסך 30 מיליון דולר ארה"ב והפרמיה השנתית עד לסך של 73,000 דולר ארה"ב.

26 במרץ 2026

ישרוטל בע"מ

שמות החותמים ותפקידיהם:

משה מגיד סמנכ"ל כספים	ליאור רביב מנהל כללי ודירקטור	בן לואיס יו"ר דירקטוריון
--------------------------	----------------------------------	-----------------------------

פרק ה' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025



26 במרץ 2026

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ליאור רביב, מנכ"ל;
2. משה מגיד, סמנכ"ל כספים;
3. גולן כהן, סמנכ"ל, מנהל משאבי אנוש;
4. עמית בהט, סמנכ"ל, מנהל תפעול;
5. בני לוי, סמנכ"ל, מנהל שיווק ומכירות;
6. יוחאי אנגלסמן, סמנכ"ל, מנהל מערכות מידע;
7. ירון רגב, סמנכ"ל, מנהל רכש ומסחר;
8. סילביה כהן-גבאי, מנהלת פרויקטים תפעולית;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי זיהוי התהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה כללו בקורות ברמת הארגון, בקורות כלליות של מערכות מידע, בקורות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר (שכר והכנסות) ובקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025, הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1

אני, ליאור רביב, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של ישרוטל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2026

ליאור רביב
מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(בד)2

אני, משה מגיד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ישרוטל בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה הדוחות ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

26 במרץ 2026

משה מגיד
סמנכ"ל כספים

פרק ו' שאלון ממשל תאגידי



26 במרץ 2026

שאלון ממשל תאגידי²⁵

עצמאות הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	<p>בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>להלן הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום הדו"ח: דירקטור א': גב' נורית נחום – כיהנה החל מיום 11.8.2016 ועד ליום 11.8.2025 דירקטור ב': מר דב פרומוביץ' – כיהן החל מיום 14.9.2016 ועד ליום 13.9.2025. דירקטור ג': גב' מיכל מרום בריקמן – מכהנת החל 10.8.2025 דירקטור ד': גב' אתי אסתר לנגרמן – מכהנת החל 10.8.2025 מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>	1.
_____	_____	<p>שיעור²⁶ הדירקטורים הבלתי תלויים²⁷ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/8. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון²⁸ התאגיד²⁹: _____. <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	2.
	✓	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים</p>	3.

²⁵ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

²⁶ בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

²⁷ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

²⁸ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

²⁹ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.



		החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).		
	✓	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים ³⁰ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		4.
	✓	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		5.
	✓	בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצונו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.		6.

³⁰ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

		פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן _____ לא _____ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו ³¹ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ³² . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		.7
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.		
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.		
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.		
X		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		.8
_____	✓	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.	א.	.9

³¹ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.
³² חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1			
		מספר הדירקטורים שיהיו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ³³ : 7 (המספר הנמוך ביותר במהלך שנת הדיווח). נכון למועד פרסום הדו"ח מכהנים בחברה 7 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. בעלי כשירות מקצועית: 0. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, ינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שיהיו בשנת הדיווח.	ב.		
	✓	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____ . בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: 0 ימים _____ .	א.		10.
_____	_____	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5 נשים: 3.	ב.		
ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון	נכון				
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2025): 2. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 1. רבעון רביעי: 1.	א.		11.

³³ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ³⁴ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): ³⁵					ב.	
		שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול ³⁸	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים ³⁷	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ³⁶	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון		
			-	-	-	100%	בנג'מין לואיס	
			-	-	-	100%	ג'וליאן לואיס	
			-	-	-	100%	ליאור רביב	
			-	-	-	100%	מייקל רוזהיל	
			100%	100%	100%	100%	אורנית קרביץ	
			-	-	-	100%	דיויד קירק	
			100%	100%	100%	100%	אתי אסתר לנגרמן	

³⁴ הפירוט אינו כולל ישיבות בהן הדירקטור לא השתתף עקב קיומו של עניין אישי.

³⁵ לרבות השתתפות באמצעות וידאו/זום.

³⁶ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

³⁷ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

³⁸ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

			100%	100%	100%	100%	מיכל מרום בריקמן			
✓		בשנת הדיווח התקיים דיון אחת לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.	
הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון										
	לא נכון	נכון								
		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.							13.
		✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.							14.
			בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ³⁹ . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).							15.
		✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –							16.
	_____	_____	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.				א.			

³⁹ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ⁴⁰ : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</i>	ב.		
	✓	בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			17.
ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -			
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.		18.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.		
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.		
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.		
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.		
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.			19.
	✓	מנין חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.			20.

⁴⁰ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים ⁴¹			
לא נכון	נכון		
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.	א.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 3 ימים דוח רבעון שני: 3 ימים דוח רבעון שלישי: 3 ימים	ב.
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 5 ימים	ג.

⁴¹ החל מיום 30.3.2016 אוחדו הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול עם ועדת הביקורת.

		דוח רבעון שני: 4 ימים דוח רבעון שלישי: 4 ימים	
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	26.
_____	_____	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).	
	✓	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

ועדת תגמול ¹⁸		
לא נכון	נכון	
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדין בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
	✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -
	✓	30. א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	✓	31. בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.
	✓	32. ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____

¹⁸ החל מיום 30.3.2016 אוחדו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול עם ועדת הביקורת.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: (יש לסמן x במשבצת המתאימה). 1. דו"ח ביקורת בנושא קבוצות ישיר 2. דו"ח ביקורת בנושא מעקב יישוב המלצות.
	_____	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁹): 950 שעות
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	✓	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.
עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
X		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 3. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:

¹⁹ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		<p> <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____ </p>	
	✓	<p> למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). </p>	.38



26 במרס 2026

לכבוד
הדירקטוריון של ישרוטל בע"מ
רחוב יצחק שדה 8, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ישרוטל בע"מ (להלן - החברה) מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2025:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel