



דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

תוכן עניינים: פרק א': דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ב': דוחות כספיים תמציתיים ביניים
מאוחדים ומידע כספי ביניים נפרד של
התאגיד ליום 30 ביוני 2025

פרק ג': דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

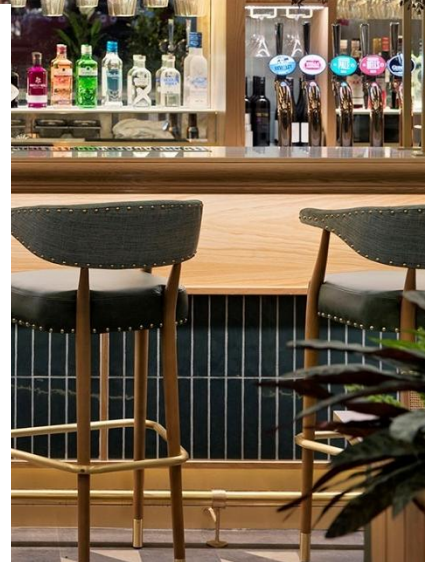
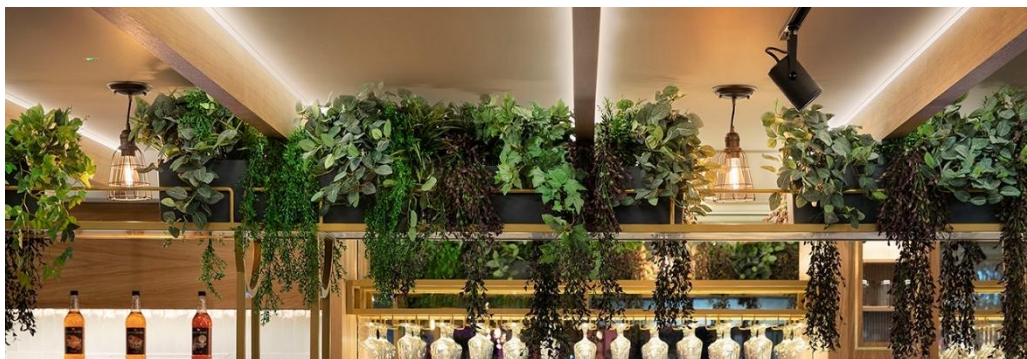


פתאל החזקות (1998) בע"מ ("החברה")

נתוני דוחות מאוחדים ליום 30.06.2025 ⁽¹⁾	261	מספרי בתי מלון פעילים ליום 30.06.25
	46,185	מספרי חדרים פעילים ליום 30.06.25
	1,067	מזומנים וניירות ערך (במיליוני ש"ח)
	6.16	יחס חוב ל-EBITDA
	31.5%	יחס הון למאזן
נתוני רבעון 2 דוחות מאוחדים ליום 30.06.2025 ⁽¹⁾	2,237	הכנסות (במיליוני ש"ח)
	796	EBITDAR (במיליוני ש"ח)
	463	EBITDA (במיליוני ש"ח)
	149	רווח נקי (במיליוני ש"ח)
תחזית נתונים מאוחדים מעודכנת לשנת 2025 ⁽³⁾	8,100-8,300	הכנסות (במיליוני ש"ח)
	2,750-2,900	EBITDAR (במיליוני ש"ח)
	1,450-1,650	EBITDA (במיליוני ש"ח)
	750-900	FFO (במיליוני ש"ח)

¹ נתוני הכנסות, EBITDA ו-EBITDAR כוללים את חלק החברה בתוצאות חברות כלולות; יחס הון למאזן ויחס חוב ל-EBITDA – ללא השפעת יישום תקן IFRS16; לעניין יחס חוב ל-EBITDA – "חוב פיננסי נטו מתואם" ו- "EBITDA מתואם" כהגדרת המונחים אלה בסעיף 11.3.1 בחלק הרביעי לדוח הדירקטוריון; הרווח נקי מוצג ללא השפעת תקן חשבונאות IFRS 16.

² לפירוט עיקרי ההנחות לתחזית המעודכנת ראו בסעיף 2(ד) בחלק הראשון לדוח הדירקטוריון;



פתאל החזקות (1998) בע"מ ("החברה")

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני, 2025 (להלן: "תאריך הדוח על המצב הכספי" או "מועד הדוח") ולמועד הדוח, ערוך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

הסקירה הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת. הדוח נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי דוח הדירקטוריון על ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹, ואשר מובא בדוח זה בדרך של הפנייה (להלן: "דוח תקופתי 2024").

¹ אשר פורסם ביום 27 במרץ 2025 [מס' אסמכתא 021117-01-2025].

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה התאגדה בישראל ביום 4 במרץ 1998 (להלן: "מועד הקמת החברה"), כחברה פרטית מוגבלת במניות לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ביום 21 בפברואר 2018 השלימה החברה הנפקה לציבור של 1,652,800 מניות רגילות של החברה וכן רישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של 12,789,000 מניות קיימות של החברה מכוח תשקיף ההנפקה לציבור² והחל מאותו מועד החברה הפכה להיות חברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

החברה, באמצעות התאגידים המוחזקים על ידה (להלן ביחד: "הקבוצה" או "רשת פתאל", לפי העניין), פעילה בתחום המלונאות בישראל ובאירופה, ובכלל זה בהחזקה, תפעול, שכירות וניהול מלונות³ וכן ברכישה והקמה של מלונות חדשים, כאשר באירופה, נכון למועד הדוח פועלת החברה בעיקר במערב ומרכז אירופה וכן הינה פועלת באגן הים התיכון.

כמו כן יצוין כי הנהלת החברה פעלה בשנים האחרונות להרחיב את פעילות החברה לתחומים משיקים למלונאות ובכלל זה – השכרת בניינים ו/או דירות מגורים בישראל ובאירופה לצורך שיווקם לתיירים כיחידות מלונאיות לתקופות שהיה קצרות ("Master"); Co-Working, השכרה לז"ק של משרדים, חדרי ישיבות וחללי עבודה משותפים תוך ניסיון ליצור סינרגיה עם המלונות העסקיים בקבוצה ("Rooms"); מתחם בנמל תעופה בן גוריון שמשמש בעיקר ליוצאים לחו"ל וחוזרים. המתחם משמש בעיקר לאח"מים וטיסות פרטיות. במתחם שירותי קרקע, בטחון, מעבר גבול והסעה למטוס ("Terminal") וכן השקעות בחברות פרטיות ובמיזמים בעלי זיקה לעולם הטכנולוגי בתחומי התיירות והמלונאות, תחום Travel-tech-ה. יצוין כי פעילויות אלו אינן בעלות השפעה מהותית על תחומי פעילות החברה ו/או על תוצאותיה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיף 1.2 לפרק א' בדוח תקופתי 2024.

בחודש אפריל 2022, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם ביחד עם גופים מוסדיים לצורך השקעה במלונות באירופה בדרך של הקמת שותפות ישראלית, אשר תפעל לאיתור הזדמנויות השקעה במלונות באירופה, אם בדרך של רכישה והשבחה של מלונות קיימים ואם בדרך של הקמת מלונות חדשים, תפעולם השוטף וכן מכירתם ככל והשותפות תמצא לנכון בהתאם לאסטרטגיית ההשקעה שנקבעה (לעיל ולהלן: "מיזם 04/2022" או "השותפות"). למיזם 04/2022 התקבלו התחייבויות השקעה בסך כולל של כ-381 מיליון אירו (כאשר חלקה של החברה המאוחדת מתוך התחייבויות אלה מסתכם ב-100 מיליון אירו). נכון למועד חתימת הדוח חתמה השותפות על עסקאות לרכישת 19 בתי מלון באירופה (הכוללים כ-3,387 חדרים סה"כ) בהיקף כולל של כ-651 מיליון אירו, מתוך סכום זה כ-364 מיליון אירו הוזרמו כהון שותפים (חלק החברה המאוחדת כ-97 מיליון אירו). לפרטים נוספים אודות מיזם 04/2022 ראו ביאור 4(ה) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.25 המצ"ב לדוח רבעוני זה.

בחודש ינואר 2024, השלימה חברה מאוחדת הקמת מיזם מלונאות נוסף ביחד עם גופים מוסדיים בישראל ואשר יפעל לרכישת זכויות במלונות (לרבות בדרך של רכישת חוב מגובה בנכס ולרבות זכות שכירות ארוכת טווח בעלת מאפיינים של זכות בעלות) באירופה (לרבות בריטניה) המתופעלים היום ויש בהם פוטנציאל השבחה, או ייזום הקמת מלונות חדשים, לרבות מלונות דירות, הכול - בדגש על מלונות 3 עד 5 כוכבים, תפעולם השוטף וכן מכירתם (להלן: "מיזם 01/2024"). נכון למועד חתימת הדוח, התקבלו התחייבויות השקעה בהיקף כולל של כ-542.4 מיליון אירו (כאשר חלקה של החברה המאוחדת מתוך התחייבויות אלה מסתכם ב-158.8 מיליון אירו). נכון למועד חתימת הדוח חתמה השותפות על עסקאות לרכישת 30 בתי מלון באירופה (הכוללים כ-3,869 חדרים סה"כ) בהיקף כולל של כ-739 מיליון אירו. מתוך סכום זה כ-205 מיליון אירו הוזרמו כהון שותפים (חלק החברה המאוחדת כ-60 מיליון אירו). במסגרת רכישת 30

² תשקיף רישום למסחר, הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 15 בפברואר 2018, הנושא תאריך 16 בפברואר 2018 [מס' אסמכתא: 2018-01-015742] (להלן: "תשקיף ההנפקה").

³ ובכלל זה את המלונות שרכש מיזם 04/2022 ושירכוש מיזם 01/2024 (כהגדרתם להלן).

המלונות על ידי מיזם 01/2024 כמתואר לעיל, נרכשו בחודש יולי 2024 סך כולל של 12 בתי מלון בהולנד בעלות כוללת של כ-370 מיליון אירו (לפני השקעות הנדרשים לשיפוצים המתוכננים). לפרטים נוספים אודות מיזם 01/2024 ראו ביאור 4(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.25 המצ"ב לדוח רבעוני זה.

יצוין כי בשנת 2024 תרמו מיזם 04/2022 ומיזם 01/2024 סך כולל של כ-25.5 מיליון אירו ל-EBITDA של החברה, והחברה צופה כי בשנת 2025 יתרמו מיזמים אלה סך כולל של כ-45 מיליון אירו ל-EBITDA של החברה. יוסף כי החברה מתכוונת להקים בשנת 2026 מיזם מלונאות נוסף בדומה למיזמים 04/2022 ו-01/2024.

נכון ליום 30 ביוני 2025, פעילות הקבוצה בישראל, באירופה ובאגן הים התיכון כללה החזקה, שכירות וניהול (לרבות מלונות עתידיים)⁴, של 306 מלונות (261 מלונות פעילים) הכוללים כ-54 אלף חדרים מתוכם כ-27 אלף חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-27 אלף חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת⁵.

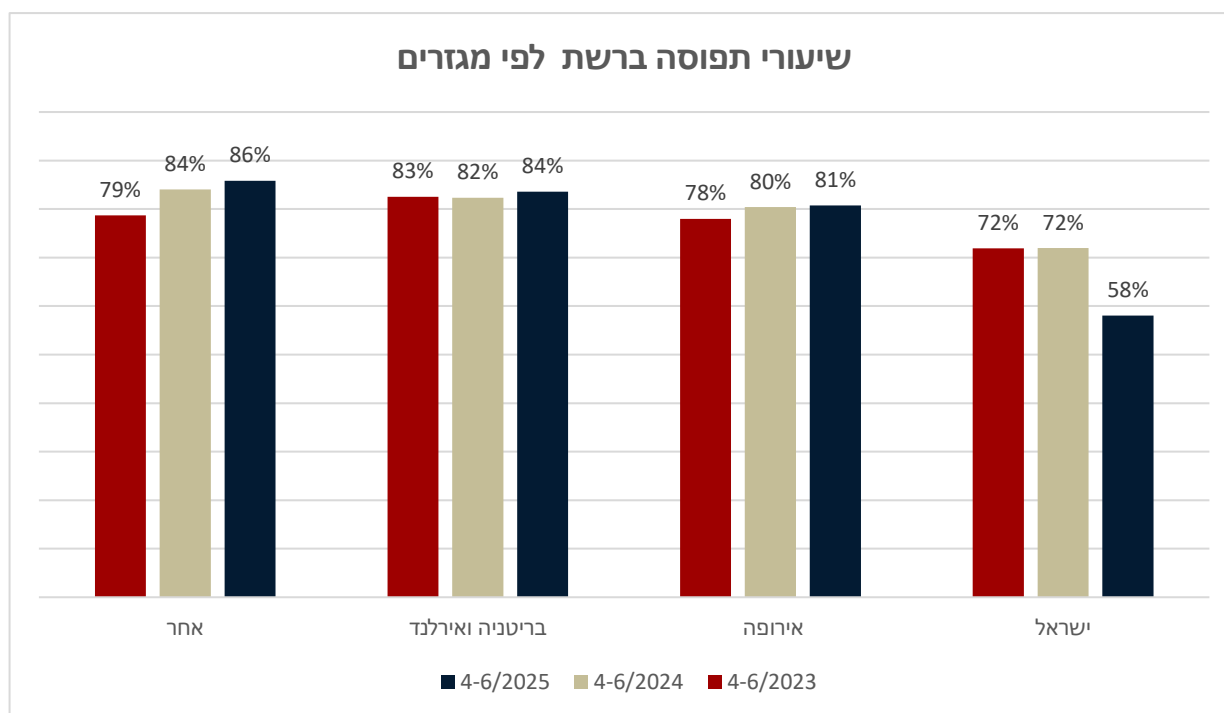
נכון למועד חתימת הדוח (26 באוגוסט 2025), פעילות הקבוצה בישראל, באירופה ובאגן הים התיכון כוללת החזקה, שכירות וניהול (לרבות מלונות עתידיים)⁴, של 313 מלונות (264 מלונות פעילים) הכוללים כ-55 אלף חדרים מתוכם כ-28 אלף חדרים מצויים במלונות שהחברה הינה בעלת (מלוא או חלק) הזכויות בהם וכ-27 אלף חדרים המצויים במלונות שהחברה שוכרת או מנהלת⁵.

לפרטים אודות שיעורי התפוסה במלונות הקבוצה במהלך הרבעון השני בכל אחד מהשנים 2023, 2024 ו-2025 ראו בסעיף 2(א) להלן.

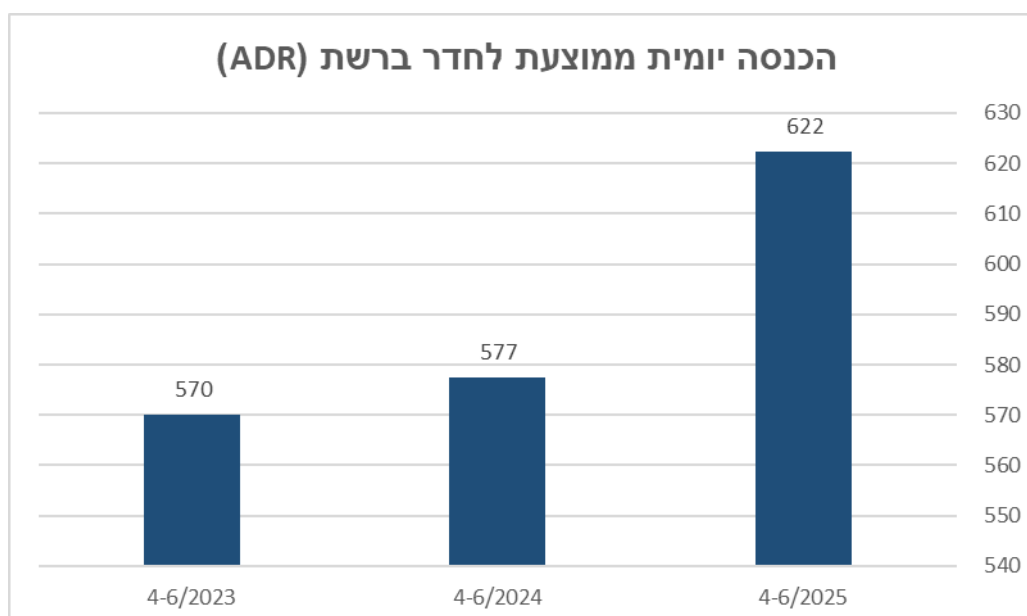
⁴ "מלונות עתידיים" - קרקעות, מלונות בהקמה והסכמים להשכרה או ניהול מלונות בהקמה.
⁵ במספר מועט של מלונות בהיקף לא מהותי לכלל פעילות החברה.

2. פרטים בקשר עם שיעורי התפוסה והכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) בשנים האחרונות, וכן בקשר עם נתוני הכנסות ו-EBITDAR מנכסים זהים ומבט צופה פני עתיד

א. **שיעורי התפוסה** - להלן יובא פירוט שיעורי התפוסה הממוצעת במלונות הקבוצה ברבעון השני בשנים 2023, 2024 ו-2025. לפרטים אודות השפעת מבצע "עם כלביא" על שיעורי התפוסה במגזר ישראל ברבעון השני של שנת 2025 ראה סעיף ג' להלן.

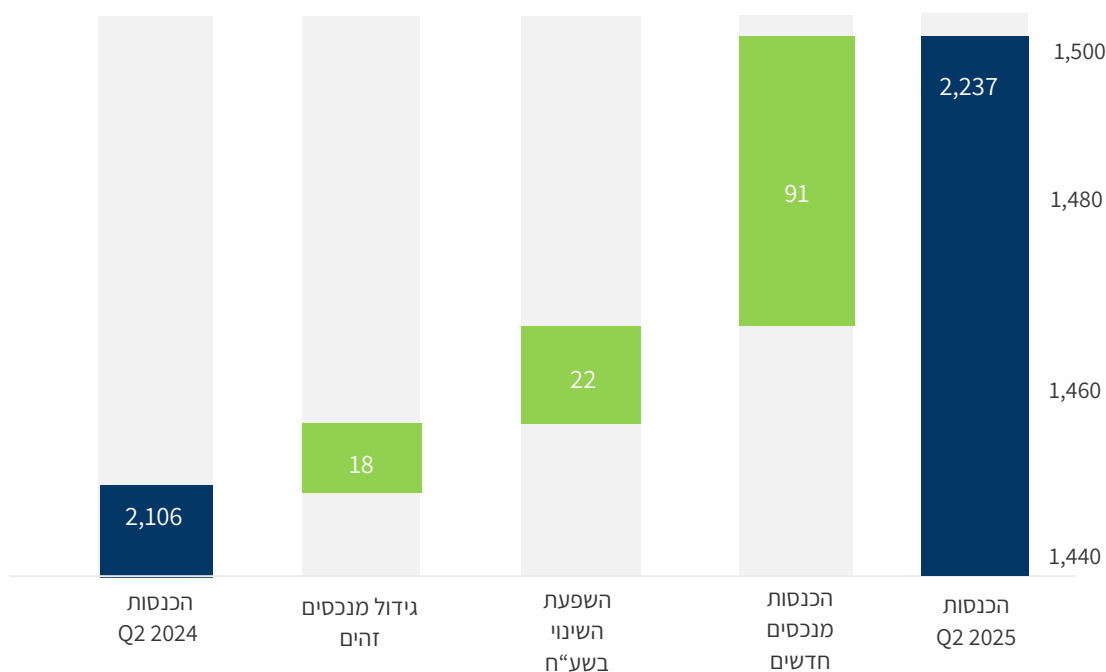


ב. **הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR)** - להלן יובא פירוט הכנסה יומית ממוצעת לחדר (ADR) במלונות הקבוצה ברבעון השני בשנים 2023, 2024 ו-2025 (בש"ח):

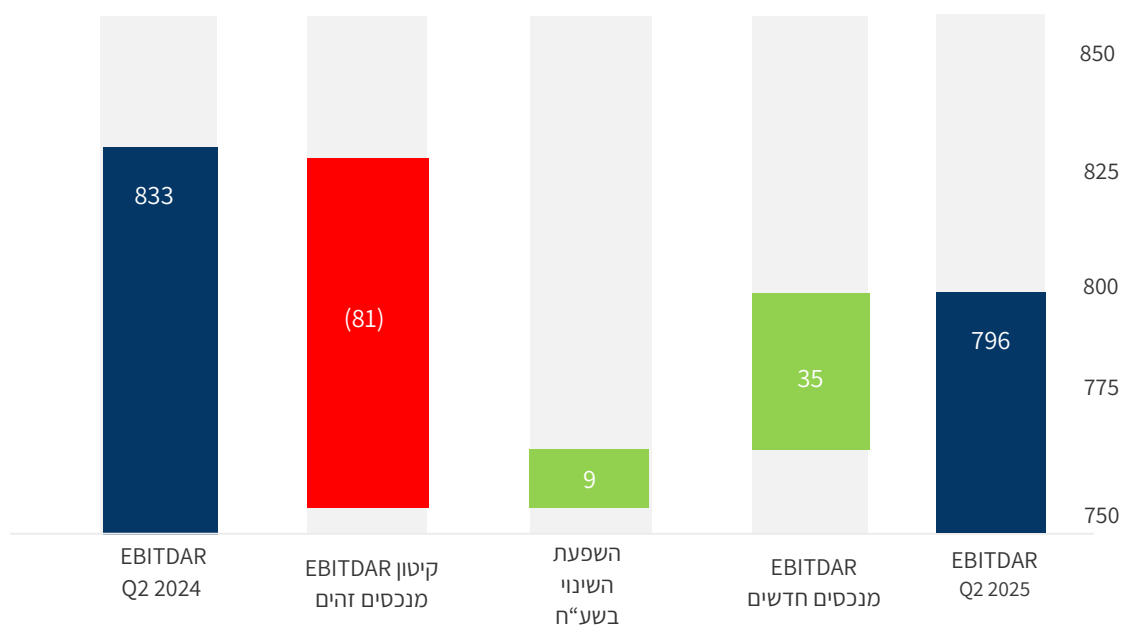


ג. נכסים זהים - להלן יובא פירוט השינוי בהכנסות הרשת מנכסים זהים ו-EBITDAR (כולל חלק החברה בתוצאות חברות כלולות) בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ולעומת שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (במיליוני ש"ח):

פילוח הכנסות מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q2



פילוח EBITDAR מנכסים זהים (מיליוני ש"ח) – Q2



ד. מבט צופה פני עתיד

להלן תובא השוואה בין נתוני תחזית הכנסות משירותי אירוח ואחרות, EBITDAR, EBITDA⁶ ו-FFO לשנת 2025 לעומת הנתונים בפועל בשנים 2021-2024 ובמחצית הראשונה של שנת 2025 (כולל):

יועזר כי הנתונים שלהלן כוללים גם את חלקה של החברה בחברות כלולות.

נתונים בפועל (במיליוני ש"ח)					תחזית קודמת (במיליוני ש"ח)	תחזית מעודכנת (במיליוני ש"ח)	
שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	1-6/2025	שנת 2025	שנת 2025	
3,150	5,811	7,339	7,945	3,738	8,200-8,500	8,100-8,300	הכנסות משירותי אירוח ואחרות
1,224	1,946	2,560	2,882	1,128	3,000-3,200	2,750-2,900	EBITDAR
452	931	1,321	1,588	500	1,650-1,850	1,450-1,650	EBITDA ⁷
128	516	746	925	159	1,050-1,250	750-900	FFO

פירוט עיקרי ההנחות לתחזיות ההכנסות משירותי אירוח ואחרות, ל-EBITDAR ול-EBITDA⁶ בשנת 2025 –

i. תחזית התוצאות התפעוליות של החברה לשנת 2025 מבוססת על התקציבים שנערכו בחודשים נובמבר-דצמבר 2024 ואושרו והתפתחויות מאז ועד למועד אישור הדוח. התחזית הקודמת לשנת 2025 ניתנה בחודש מרס 2025 (פורסמה במסגרת הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025) וניתנה תוך הנחה שהתיירות הנכנסת במגזר ישראל תחזור במחצית השנייה של שנת 2025. עקב התמשכות מלחמת "חרבות ברזל" וכן השפעת מבצע "עם כלביא", לצד תוצאות נמוכות מהצפוי ברבעון השני של 2025, החברה מעדכנת את התחזית לשנת 2025 (לעיל ולהלן – "תחזית מעודכנת") תוך הנחה שהתיירות הנכנסת במגזר ישראל תתחדש בשנת 2026. יצוין כי הפגיעה ברווח התפעולי (EBITDAR) של מגזר ישראל ברבעון השני של שנה זו, עקב מבצע "עם כלביא", מוערכת בסך של כ-50 מיליון ש"ח;

ii. מס' המלונות הפעילים בקבוצה בשנת 2025 יסתכם בכ-277 מלונות - הנחה זו מבוססת על מס' המלונות הפעילים בקבוצה נכון למועד חתימת הדוח (264 מלונות) בצירוף 13 מלונות אשר עתידים להיפתח במהלך שנת 2025;

iii. התחזית המעודכנת מבוססת על שערי החליפין היציגים של מטבעות הפעילות של החברה נכון למועד הדוח.

כמו כן יצוין כי להערכת החברה פתיחת המלונות אשר עתידים להיפתח בשנים הבאות⁸ צפויה להניב לחברה תוספת EBITDA⁹ שנתית בסך של כ-315 מיליון ש"ח. סך ההשקעה הצפויה בשנים הקרובות במלונות אלה צפוי להסתכם בכ-1 מיליארד ש"ח. האמור אינו כולל את חלק החברה בהשקעה ובתוספת EBITDA⁸ שנתית בשותפויות שהקימה כמפורט בסעיף 1 לעיל. יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 2(ד) זה לעיל לעניין תחזית מעודכנת של הכנסות, EBITDAR, EBITDA ו-FFO בשנת 2025, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר ומבלי

⁶ נתונים לפני יישום IFRS16

⁷ פורסם ביום 29 במאי 2025 [מס' אסמכתא 038702-01-2025].

⁸ נכון ליום 30 ביוני 2025 כולל 20 מלונות בישראל, 16 מלונות באירופה, 3 מלונות בבריטניה ו-6 מלונות ביוון וקפריסין.

⁹ חלק החברה, לפני השפעת תקן IFRS16.

לגרוע מכלליות האמור, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באשר להרעה משמעותית בתנאים הכלכליים או הפיננסיים בישראל ו/או בעולם ו/או מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם התעצמות הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות /או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") המצ"ב לדוח תקופתי 2024.

3. גילוי על השלכות מלחמת "חרבות ברזל"¹⁰ ומבצע "עם כלביא".

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל". החל מאותו מועד, כשהמצב הביטחוני בישראל החל להסלים, החברה התארגנה במהירות שיא, לא רק עם אלפי חדרים בכ-45 מלונות ברחבי ישראל מהצפון ועד הדרום ואירוח של כ-20 אלף מפונים, אלא גם עם חמ"ל רשתי שמאגד מצד אחד את כל צרכי התושבים המפונים ומצד שני תורם לחיילים בחזית.

הקליטה המהירה והיעילה ביותר של המפונים הייתה בשני מישורים, האחד, היערכות וחשיבה מוקדמת על הצרכים החשובים ביותר לאנשים שנסיים מבתיים בחיפזון והשני, למידה מהירה של הסיטואציות המשתנות וגמישות בהתנהלות כלפי המפונים. ככל שחלפו הימים הצרכים העיקריים של המפונים היו הצורך בביטחון פיזי, פסיכולוגי וכלכלי.

בזמן שהחברה קלטה את ראשוני המפונים מהעוטף, פתחה החברה מתחמים לחלוקה של ביגוד, מוצרי טואלטיקה, מוצרי תינוקות וכל דבר שיכול לתת מענה לצרכי התושבים המפונים ללא עלות. צוות העובדים ומתנדבים עמלו יומם וליל על סידור, מיון ושינוע הסחורות עפ"י הצרכים של המפונים מול מנהלי המלונות.

בכל מלון היה ניתן למצוא מתחמים המשמשים לחלוקה של ביגוד וטואלטיקה ללא עלות, דרך מתחמי פעילות לילדים ונוער, מתחם רפואה ועוד. בכל מלון בכל בוקר התקיים לו"ז פעילות להמשך היום בשיתוף המפונים עצמם, עובדי המלון ומתנדבים רבים.

בחלק מהמלונות, בשיתוף פעולה עם התושבים התחיל תהליך של חזרה לשגרת מלחמה במידת האפשר. הוקצו חדרי ישיבות וחדרים שהוצאו מהם תכולתם וסודרו בהם כיתות לימוד לילדים ובחלק מהמקרים אף תרמה החברה מחשבים לתלמידים. החברה חגגה למפונים המתארחים במלונותיה ימי הולדת, בר/בת מצווה ואף חתונות ויש לא מעט סיפורים מרגשים מאירועים אלה.

החברה תרמה גם לחיילים מזון, אוהלים, מגבות, כלי רחצה, תחתונים, גרביים, גופיות ונעלי בית לחיילים שמתקלחים בשטח, מכונות אספרסו ואפילו גנרטור שהגיע לשטח לחימה בו החיילים תקשרו עם משפחותיהם לראשונה מאז תחילת הלחימה. כמו כן, החברה אירחה חיילים במלונות לארוחות.

גם מנהלי החברה באירופה נרתמו למאמץ והחברה אירחה במלונות בבודפשט (הונגריה) ובמדריד (ספרד) את מפוני העוטף ופצועי צה"ל כחלק ממשלחות שיצאו מהארץ לצפות במשחקיה של נבחרת ישראל ובמשחק של אתלטיקו מדריד בכדורגל.

ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל) אשר ארך 12 ימים. במהלך המבצע נגרם הרס קשה למבנים בישראל ותושבים נאלצו להתפנות מבתיים, חלקם ללא כל ציוד. מלונות החברה מיד עם תחילת המבצע התפנו ברובם אך לאחר מספר ימים נרתמו לאירוח כ-4000 מפונים וסייעו בהשלמת כל צרכי האורחים.

השלכות המלחמה על פעילותה העסקית של החברה

כמפורט לעיל, החל מיום 7 באוקטובר 2023 מלונות החברה בישראל נרתמו לאירוח תושבי הדרום והצפון המפונים. תשלום השהות עבור המפונים הינו במימון המדינה בהתאם להסדר שנקבע על ידה. לעניין זה יצוין כי נעשו בחברה התאמות תפעוליות על מנת להתאים את מבנה והיקף ההוצאות לתעריף שנקבע בהסדר האמור. עוד יצוין כי התשלום עבור אירוח מפונים כחלק ממבצע "עם כלביא" הינו לפי ההסדר האמור לעיל ומתקבל ישירות מהרשויות המקומיות אשר החברה נמצאת בקשר שוטף איתן החלק מפרוץ המבצע לצורך אירוח התושבים.

להלן פירוט בקשר עם השלכות מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא" על פעילותה העסקית של החברה בישראל

¹⁰ בהתאם לדגשים וקווים מנחים שפרסמה רשות ניירות ערך ביום 7 בנובמבר 2023 הנוגעים לגילוי הנדרש בעת פרסום דיווחים מיידיים ולקראת הכנת ופרסום הדוח לרבעון השלישי לשנת 2023.

א. עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 7 באוקטובר 2023 החלו ביטולים של תיירים ונופשים במלונות מצד אחד אך במקביל מרבית מלונות החברה בישראל החלו להתמלא כאמור במפונים מהדרום ומהצפון. עם תחילת מבצע "עם כלביא" (13 ביוני 2025) החלו ביטולים והחברה סגרה 19 בתי מלון מתוך 46 מלונות פעילים באותו מועד. לאחר כיומיים החלה החברה באירוח תושבים מפונים שבתיהם ניזוקו ופתחה בהדרגה מלונות נוספים. עד 30 ביוני 2025 נפתחו כלל מלונות החברה בישראל והחברה חזרה לפעילות מלאה וזאת בנוסף לאירוח תושבים מפונים כאמור.

ב. סטטוס פעילות המלונות - נכון למועד אישור הדוח כלל מלונות החברה בישראל (46 מלונות פעילים), פתוחים לקבלת אורחים וזאת בנוסף לאירוח של כ-660 מפונים אשר בתיהם נפגעו במהלך מבצע "עם כלביא".

ג. שיעורי תפוסה - להלן יובא גילוי טבלאי לעניין שיעורי התפוסה הממוצעת במלונות החברה בישראל החל מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" בהשוואה לתקופות מקבילות בשנים 2022-2023:

אוקטובר 2023	71%	אוקטובר 2022	66%
נובמבר 2023	73%	נובמבר 2022	72%
דצמבר 2023	72%	דצמבר 2022	62%
רבעון 1 2024	68%	רבעון 1 2023	61%
רבעון 2 2024	72%	רבעון 2 2023	72%
רבעון 3 2024	75%	רבעון 3 2023	71%
רבעון 4 2024	62%	רבעון 4 2023	71%
רבעון 1 2025	56%	רבעון 1 2024	68%
רבעון 2 2025	58%	רבעון 2 2024	72%

החברה מעריכה כי התפוסה הממוצעת של מלונות החברה בישראל ברבעון השלישי של שנת 2025 תעמוד על כ-70% (לעומת כ-75% ברבעון השלישי של 2024) וזאת כתוצאה מאירוח מפונים בנוסף לתפוסת האורחים האופיינית לתקופה.

היות והחברה ארחה אלפי מפונים מהדרום והצפון החל מחודש אוקטובר 2023 (כולל ברבעון הראשון של שנת 2024), אזי שיעורי התפוסה הממוצעת באותה תקופה היו גבוהים באופן ששיפר את הרווחיות במלונות ישראל החל מסוף שנת 2023 (כולל ברבעון הראשון של 2024) באופן חריג וחד פעמי ובניגוד לעונתיות הקיימת בדרך כלל.

לעניין השפעת מבצע "עם כלביא" על שיעורי התפוסה במלונות החברה במהלך יוני 2025 ראו בס"ק א' דלעיל. יחד עם זאת לאור המשכות המצב נכון למועד חתימת הדוח החברה מעריכה כי חזרת תיירים לישראל לא תחל לפני שנת 2026.

ד. תמריצים להם זכאי התאגיד מהמדינה - נכון למועד זה טרם אושרה תוכנית תמריצים משמעותית הנוגעת לחברה ופעילותה בישראל.

ה. מצבת כוח אדם (לרבות שיעור עובדים שהוצאו לחל"ת) - למעט עובדי מטה ועובדי 2 המלונות שנסגרו עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (אחד מהמלונות האמורים נפתח בחודש מרס 2024), אשר הוצאו לחל"ת, הרוב המוחלט של עובדי הקבוצה בישראל הועסקו החל מפרוץ המלחמה; שיעור העובדים שהוצאו לחל"ת אינו מהותי ביחס לסך הכולל של עובדי הקבוצה והם הוחזרו לעבודה בעת פתיחת 2 בתי המלון האמורים לעיל. בעת תחילת מבצע "עם כלביא" וסגירת חלק מהמלונות לפעילות החברה הוציאה עובדים לחופשות יזומות (על חשבון ימי החופשה שצברו) והמלונות עבדו במצבת עובדים מצומצמת.

ו. השפעה על הכנסות/רווחיות/מבנה עלויות (קבועות ומשתנות) - בשנת 2024 היתה פגיעה משמעותית בתיירות נכנסת לישראל (אשר היוותה כ-19% מהכנסות המגזר בשנת 2023) אך מנגד קיים פיצוי חלקי לפגיעה האמורה בשל גידול בתיירות הפנים (אשר היוותה כ-81% מהכנסות המגזר בשנת 2023) בשל חששם של ישראלים רבים מלצאת לחופשות במדינות שהיו יעדי תיירות מבוקשים, טרום המלחמה, כגון טורקיה ומצרים וזאת בנוסף לאירוח

מפונים, כך שלמלחמת "חרבות ברזל" לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה בשנה זו. יצוין כי הפגיעה בתיירות נכנסת, אשר מושפעת בין היתר מהפסקת פעילות של חברות תעופה זרות לישראל, המשיכה גם בשנת 2025 וזאת גם עקב מבצע "עם כלביא". שיעור לינות התיירים מתוך סך לינות אורחים במלונות החברה בישראל ברבעון ראשון של שנה זו הינו רק 9% מהלינות לעומת 35% ברבעון הראשון של שנת 2023 וברבעון השני של שנת 2025 כ-11% מהלינות לעומת 27% ברבעון השני של שנת 2023. יצוין כי ברמה שנתית תוצאות מגזר ישראל (EBITDAR) מהוות כ-20% מתוצאות החברה (EBITDAR) במאחד, וכי יתר מגזרי הפעילות של החברה פועלים בעיקר באירופה והכנסותיהם נקובות בעיקר באירו וליש"ט.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 3 זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר (ומבלי לגרוע מכלליות האמור), כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם התעצמות הלחימה בזירה הדרומית ו/או חידוש הלחימה בזירות נוספות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי 2024.

4. גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")¹¹

להלן פירוט בחינת החברה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית –

אינפלציה – להלן פירוט השפעת האינפלציה על תוצאות החברה (בהתאם למידת המהותיות שלה) בתקופת הדוח והסיכונים לתוצאות החברה בעתיד ככל שתימשך מגמת האינפלציה:

א. הכנסות משירותי אירוח ואחרות - החברה מנתחת באופן שוטף את מצב העלויות ומעלה מחירים לפחות בגובה האינפלציה במרבית המלונות בכלל האזורים בהתאם ובכפוף לרמות הביקושים.

יוסף כי חלק מהסכמי המסגרת עם סוכנים וגופים מוסדיים של החברה צמודים למדד ובמקרים אחרים החברה מעלה את מחירי האירוח של המלונות לפחות בגובה עליית המדד, לפיכך מבחינה כלכלית החברה רואה בכך מעין הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

ב. עלות ההכנסות - סך ההוצאות של החברה מורכב מהוצאות מתחומים שונים וקיימת במידה רבה התאמה בין עליית האינפלציה לבין עלייה בעלות ההכנסות. החברה מתמודדת עם התייקרות זו על ידי צעדי התייעלות רבים, ובכלל זה (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) – צמצום תקני כוח אדם וריכוז משרות, אמצעים טכנולוגיים, העתקת פעילות עתירת כוח אדם לאזורים בהם שכר העבודה זול יותר ועבודה מרחוק וכן התייעלות אנרגטית.

ג. הוצאות מימון - (1) אגרות חוב – נכון ליום 30 ביוני 2025 מרבית סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור (בסך כולל של כ-3 מיליארד ש"ח) אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו; יוער כי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר הונפקו בחודש יולי 2022 ובחודש דצמבר 2023 (בסך כולל של 460 מיליון ש"ח) (כ-5% מסך האשראי של החברה ליום 30 ביוני 2025 וכ-1.5% ממאזן החברה לאותו מועד), הינן צמודות (קצו וריבית) לעליית המדד ביחס למדד היסודי¹², סך יתרת אגרות החוב הצמודות הינו כ-401 מיליון ש"ח; (2) הלוואות מתאגידים בנקאיים – נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הלוואות צמודות למדד בסך כולל של כ-729 מיליון ש"ח (כ-8% מסך האשראי של החברה לאותו מועד וכ-2% ממאזן החברה לאותו מועד). לפרטים אודות השפעה צפויה של שינויים בשיעורי הריבית על הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה ראו להלן.

ד. הוצאות שכירות - מרבית הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד במדינות השונות, עם תקרה של ההצמדה. על כן לאור העלייה במדד חל גידול בהוצאות השכירות.

¹¹ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

¹² מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2022 אשר פורסם ביום 15 ביולי 2022.

שינויים בשיעורי ריבית – להלן פירוט השפעת השינויים בשיעורי הריבית על תוצאות החברה בפועל (בהתאם למידת המהותיות שלה) וניתוח של ההשפעות האפשריות על תוצאות החברה של שינויים נוספים בעתיד:

ה. השפעה ישירה - נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה כ-4,702 מיליון ש"ח אשראי בריבית משתנה (כ-50% מסך האשראי של החברה לאותו מועד וכ-16% ממאזן החברה לאותו מועד); יצוין כי סך של כ-2,499 מיליון ש"ח אשראי שקלי לא צמוד והיתרה בסך 2,203 מיליון ש"ח אשראי במט"ח.

ו. השפעה עקיפה - שינויים בשיעורי הריבית אינם צפויים להשפיע מהותית על היחסים הפיננסיים של החברה.

ז. ניתוח רגישות שינויים בשיעורי הריבית - הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות ובאשראים של החברה אשר הינם בריבית משתנה, לאחר השפעת חשבונאות גידור. כאשר כל המשתנים האחרים (המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברה) הינם ללא שינוי ביחס לנתונים ליום 30 ביוני 2025, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

עליה/ירידה מנקודת המוצא	ההשפעה על הרווח לפני מס לשנה	אלפי ש"ח
הלוואות בש"ח	+1%	(24,991)
הלוואות בליש"ט	+1%	(4,624)
הלוואות באירו	+1%	(8,968)
הלוואות בדולר	+1%	(3,496)
הלוואות בש"ח	-1%	24,991
הלוואות בליש"ט	-1%	4,624
הלוואות באירו	-1%	8,968
הלוואות בדולר	-1%	3,496

להלן ריכוז יתרות אגרות חוב, ההלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ליום 30 ביוני 2025 :

שיעור היתרה	יתרה	שיעור ריבית	ממוצעת
מסך חוב החברה	במיליוני ש"ח	ממוצעת	
12%	1,124	2.58%	הלוואות ואגרות חוב בש"ח צמודות בריבית קבועה
14%	1,286	2.74%	הלוואות ואגרות חוב בש"ח בריבית קבועה
26%	2,499	6.11%	הלוואות בש"ח בריבית משתנה
25%	2,345	4.22%	הלוואות במט"ח בריבית קבועה
23%	2,203	5.87%	הלוואות במט"ח בריבית משתנה

יוער כי שיעור הריבית המשוקללת על הלוואות בריבית משתנה במט"ח ירד בתקופת הדוח בכ-0.5%.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף 4 זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר (ומבלי לגרוע מכלליות האמור), כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.22 בפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") לדוח תקופתי 2024.

5. מצב הכספי ותוצאות הפעילות

להלן הגורמים עיקריים המשפיעים על תוצאות הפעילות בתקופת הדוח:

א. עונתיות

ענף המלונאות מושפע מעונתיות כאשר רבעון ראשון בכל שנה חלש באופן מובהק ביחס ליתר הרבעונים בשנה.

מגזר ישראל

מלונות הנופש - עונות השיא הינה במהלך חודשי האביב, הקיץ ובחלק ניכר של חגי ישראל.

במלונות העסקים - עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים אוקטובר - נובמבר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

מגזר אירופה (כולל בריטניה ואירלנד)

במלונות הקבוצה באירופה המתאפיינים כמלונות עסקים, עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים ספטמבר - אוקטובר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

מלונות הקבוצה הנמצאים בערים ראשיות וכן באתרי נופש מושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

אגן הים התיכון

מרבית מלונות הנופש של החברה פועלים בעונת התיירות שמתחילה באביב ומסתיימת בסתיו. מלונות בערים הראשיות פועלים כל השנה ומושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

ב. השפעת שינויים בשערי החליפין - לחברה אשראי לזמן ארוך וקצר נקוב באירו, דולר ארה"ב וליש"ט. להלן השינויים בשע"ח של המטבעות הנ"ל בתקופה הרלבנטית:

יום נוכחי	6.25	6.24	12.24
יום בסיס	12.24	12.23	12.23
דולר	-7.54%	3.64%	0.55%
אירו	4.18%	0.21%	-5.36%
ליש"ט	1.08%	2.80%	-1.01%

ג. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (להלן: "IFRS 16")

בחודש ינואר 2016 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 16 (IFRS16) – חכירות (להלן – "התקן").

בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחוזה, או חלק מחוזה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

1. התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים) כהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
2. תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה של החוכרים במועד היווצרותם.
3. במקרה של שינוי בתשלומי חכירה המשתנים כתוצאה מהצמדה למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-השימוש.

התקן יושם לראשונה בדוחות כספיים של החברה ליום 31.3.19. בהתאם לחלופה שבחרה החברה ליישם ההשפעה המצטברת בגין הפחתת הנכס זכות שימוש עד 1.1.19 הוכרה כתאום להון.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכרת. על פי התקן, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכרת ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהם לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. שיעור הריבית התוספתי, כהגדרתו בתקן, הממוצע המשוקלל ששימש להיוון תשלומי החכירה העתידיים בחישוב יתרת ההתחייבות בגין חכירה במועד היישום לראשונה של התקן הינו 3.32%-6.76%.

לאחר יישום התקן כאמור לעיל מכירה החברה בהוצאות מימון בגין התחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש, הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש ואילו רישום הוצאות השכירות בגין הרכיב הקבוע בוטל.

במחצית הראשונה של אורך חיי הסכמי השכירות (חכירה) הקיימים הוצאות המימון והפחת הינן גבוהות מביטול הוצאות השכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בעבר בדוחות רווח והפסד של החברה בהתאם לתקינה הישנה. לעומת זאת במחצית השנייה של תקופת השכירות (החכירה), הוצאות המימון והפחת יהיו נמוכות מביטול הוצאות שכירות בגין המרכיב הקבוע שהוכרו בהתאם לתקינה הישנה בעבר בדוחות רווח והפסד, וזאת עקב הקיטון בהוצאות מימון, אשר הולכות וקטנות ככל שמרכיב ההתחייבות בגין חכירת נכס זכות שימוש קטן.

לפרטים אודות השפעת יישום התקן, ראה להלן.

השפעת יישום התקן IFRS16

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				סעיף	
	2024	2024	2025			
	נתונים לפני יישום IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים אלפי ש"ח	השפעות IFRS16		נתונים לפני יישום IFRS16
7,444,403	3,389,093	3,477,172	-	3,477,172	הכנסות משירותי אירוח ואחרות	
2,724,866	1,199,952	1,048,443	-	1,048,443	EBITDAR	
1,507,646	729,574	49,678	(678,965)	728,643	הוצאות שכירות	
1,217,220	470,378	998,765	678,965	319,800	EBITDA	
(438,047)	(201,462)	(613,492)	(391,226)	(222,266)	פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך וחכירה לפי IFRS16)	
(340,939)	(162,466)	(505,716)	(377,200)	(128,516)	הוצאות מימון, נטו	
177,604	(1,699)	10,793	-	10,793	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
(109,258)	(47,251)	(28,217)	3,937	(32,154)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
506,580	57,500	(137,867)	(85,524)	(52,343)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)	
(137,680)	(28,634)	5,035	26,856	(21,821)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)	
368,900	28,866	(132,832)	(58,668)	(74,164)	רווח (הפסד) לתקופה	

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני				סעיף	
	2024	2025	2025			
	נתונים לפני יישום IFRS16	נתונים לפני יישום IFRS16	כמוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16		נתונים לפני יישום IFRS16
	אלפי ש"ח					
7,444,403	1,986,825	2,078,011	-	2,078,011	הכנסות משירותי אירוח ואחרות	
2,724,866	801,151	739,177	-	739,177	EBITDAR	
1,507,646	376,634	38,005	(349,316)	387,321	הוצאות שכירות	
1,217,220	424,517	701,172	349,316	351,856	EBITDA	
(438,047)	(103,248)	(321,939)	(202,631)	(119,308)	פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך וחכירה לפי IFRS16)	
(340,939)	(92,534)	(217,057)	(188,998)	(28,059)	הוצאות מימון, נטו	
177,604	(99)	15,678	-	15,678	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
(109,258)	(17,324)	(3,183)	1,889	(5,072)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
506,580	211,312	174,671	(40,424)	215,095	רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מסים על ההכנסה)	
(137,680)	(51,015)	(53,345)	12,868	(66,213)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)	
368,900	160,297	121,326	(27,556)	148,882	רווח (הפסד) לתקופה	

30.06.2024	יתרה ליום 30.06.2025			סעיף
	נתונים לפני יישום התקן	במוצג בדוחות הכספיים	השפעות IFRS16	
	אלפי ש"ח		נתונים לפני יישום IFRS16	
847,338	1,066,863	-	1,066,863	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר
352,022	343,848	(80,657)	424,505	חייבים ויתרות חובה
412,055	603,019	-	603,019	רכוש שוטף אחר
34,169	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
8,230,659	11,408,734	(42,614)	11,451,348	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
581,956	91,304	(499,477)	590,781	חייבים לזמן ארוך
3,270,200	3,088,778	53,225	3,035,553	הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני
-	12,450,018	12,450,018	-	נכסי זכות שימוש, נטו
-	628,877	628,877	-	מיסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש
585,024	596,820	-	596,820	נכסים לא שוטפים אחרים
14,313,423	30,278,261	12,509,372	17,768,889	סה"כ נכסים
1,282,521	2,232,862	-	2,232,862	אשראי לזמן קצר (כולל חלויות בגין אג"ח)
-	503,872	503,872	-	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש
1,398,060	1,360,739	-	1,360,739	התחייבויות שוטפות אחרות
5,637,769	7,223,396	-	7,223,396	הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)
546,941	875,426	-	875,426	מיסים נדחים
477,263	13,893,502	13,416,272	477,230	התחייבויות לא שוטפות אחרות
9,342,554	26,089,797	13,920,144	12,169,653	סה"כ התחייבויות
4,970,869	4,188,464	(1,410,772)	5,599,236	סה"כ הון
14,313,423	30,278,261	12,509,372	17,768,889	סה"כ התחייבויות והון

ד. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח):

סעיף	יתרה ליום			הסבר
	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	
אלפי ש"ח				
נכסים שוטפים	1,437,073	1,540,925	2,013,730	נכון ל-30.06.25 הסעיף כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים בסך כ- 1,067 מיליון ש"ח ולקוחות וחייבים בסך 917 מיליון ש"ח. עיקר הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה נובע מגידול ביתרת המזומנים ושווי המזומנים עקב גיוס חוב והשקעה בניירות ערך וכן גידול בלקוחות והחייבים במגזר ישראל עקב השפעת מלחמת חרבות ברזל ואירוח בעיקר מפונים בתקופה המקבילה.
נכסים מוחזקים למכירה	-	34,169	-	-
עיקר השינוי לעומת היתרה ליום 31.12.24 נובע:				
נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים	12,994,662	14,084,443	13,078,895	גידול כתוצאה מיצירת נכס בסך 185 מ' ש"ח בגין מספר הסכמי שכירות חדשים וכן השפעת הגידול בשער החליפין וכן הצמדה למדד בסך כולל של 445 מ' ש"ח וזאת בניכוי הפחתה שוטפת בתקופה וכן בניכוי סגירת נכס זכות שימוש בסך 220 מ' ש"ח עקב רכישת נכסים שהחברה שכרה למועד העסקה. לפרטים נוספים ראה באור 4(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.25
				יצוין כי הקיטון לעומת תקופה מקבילה נובע מרכישת חברת פרותאל תיירות בע"מ ביולי 2024 (להלן: "פרותאל"), אשר הוחזקה על ידי החברה טרום העסקה בשיעור 50% ובעלת בתי מלון שהחברה שכרה למועד העסקה, כתוצאה מהעלייה לשליטה ואיחוד הפעילות הופחתו נכסי זכות שימוש בסך של כ- 550 מ' ש"ח .
				עיקר הגידול לעומת היתרה ליום 31.12.24 נובע מרכישת בתי מלון בישראל ואירופה בסך כולל של כ-1,155 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.25
				הגידול לעומת היתרה ליום 30.06.24 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:
נכסים לא שוטפים (למעט נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים)	14,066,886	12,230,353	15,185,636	(1) השקעה בחברות מוחזקות בסך 158 מיליון ש"ח וזאת בעיקר דרך הקמת שותפויות. לפרטים נוספים ראה באור 4(ה) ו-4(ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.25
				(2) גידול ברכוש הקבוע בסך 1,723 מ' ש"ח בעקבות עסקת רכישת חברת פרותאל.
				(3) גידול ברכוש הקבוע עקב רכישות בסך של 1,680 מיליון ש"ח ושערוך נכסים בסך של 284 מיליון ש"ח בשנה החולפת.
סה"כ נכסים	28,498,621	27,889,890	30,278,261	-

סעיף	יתרה ליום			הסבר
	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	
אלפי ש"ח				
התחייבויות שוטפות (למעט חלויות שוטפות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש)	3,593,601	2,680,581	2,434,509	עיקר הגידול לעומת היתרה ליום 31.12.24 נובע מהגורמים הבאים:
				(1) גידול בחלויות שוטפות של הלוואות מזמן ארוך.
				(2) גידול באשראי לזמן קצר שנטלה החברה.
				יצוין כי היתרה כוללת כ-650 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות וכ-170 מיליוני ש"ח הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים שהחברה מתכננת לפעול בחודשים הקרובים להשלמת הליך מימון מחדש להחלפת החוב המתואר לעיל בהלוואות לזמן ארוך.
חלויות שוטפות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש	503,872	538,669	467,993	ראה פירוט לעיל בסעיף "נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים".
התחייבות בגין חוזי חכירת נכסי זכות שימוש	13,741,508	14,741,020	13,636,110	ראה פירוט לעיל בסעיף "נכסי זכות שימוש בניכוי השפעת מיסים נדחים". יצוין כי בעקבות עסקת רכישת חברת פרותאל בחודש יולי 2024 הופחתה התחייבות בגין נכסי זכות שימוש בסך של כ- 655 מ' ש"ח .
עיקר הגידול ביתרה לעומת תקופה מקבילה נובע מהגורמים הבאים :				
התחייבויות לא שוטפות (למעט התחייבויות בגין חכירת נכס זכות שימוש)	8,250,816	6,315,214	7,810,326	(1) גידול בהלוואות מתאגידים בנקאים ואגרות חוב בסך כולל של 3,333 מ' ש"ח אשר שימשו לרכישות והשקעות המפורטות לעיל.
				(2) גידול במיסים הנדחים שנבעו משערוך נכסים וכן גידול של כ-263 מ' ש"ח כתוצאה מאיחוד פעילות חברת פרותאל.
סה"כ הון	4,188,464	3,614,406	4,149,683	
סה"כ התחייבויות והון	30,278,261	27,889,890	28,498,621	

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על תוצאות הפעילות (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	הסבר
	2025	2024	2025	2024	31 בדצמבר 2024	
	אלפי ש"ח					
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	3,477,172	3,389,093	2,078,011	1,986,825	7,444,403	עיקר השינוי בתקופה הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מפתיחת בתי מלון חדשים ועליית המחיר הממוצע לחדר וזאת למרות הפגיעה בתוצאות בחודש יוני במגזר ישראל עקב מבצע "עם כלביא" ואירוח מפונים ברבעון הראשון של שנה קודמת . לפרטים אודות השפעת המבצע ראה סעיף 3 לעיל.
עלות ההכנסות	2,007,487	1,834,187	1,110,243	999,320	3,980,513	עיקר הגידול בהוצאות נובע ממגזר ישראל עקב צמצום בהוצאות אשתקד בשל אירוח המפונים
הוצאות מכירה ושיווק	99,277	68,200	53,828	33,684	156,636	ראה סעיף "עלות הכנסות"
הוצאות הנהלה וכלליות	321,965	286,754	174,763	152,670	582,388	ראה סעיף "עלות הכנסות"
הוצאות שכירות בתי מלון	49,678	35,933	38,005	22,848	137,433	שכירות משתנה בלבד.
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות תפעוליות אחרות	998,765	1,164,019	701,172	778,303	2,587,433	הירידה ברווח התפעולי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון ברווח התפעולי בסך של כ-50 מ' ש כתוצאה ממבצע "עם כלביא", בנוסף הקיטון נובע מירידה ברווחיות מגזר ישראל בשל אירוח מפונים ותפוסה גבוהה בתקופה המקבילה אשתקד .
פחת והפחתות	191,843	176,446	105,863	91,164	381,928	
פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	30,423	25,016	13,445	12,084	56,119	הגידול בהוצאות היו כתוצאה מרכישת נכסים בשנת 2024 וכן משערוך חיובי של נכסים קיימים בשנה החולפת.
פחת בגין הפחתת נכס זכות שימוש	391,226	403,939	202,631	206,201	804,461	
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(10,793)	1,699	(15,678)	99	(231,253)	עיקר ההכנסות בשנת 2024 נבעו מרווח מסילוק יחסים קודמים בעקבות עסקת רכישת חברת פרוטאל ועליה לשליטה.
רווח תפעולי	396,066	556,919	394,911	468,755	1,576,178	
הוצאות מימון	(128,515)	(162,466)	(28,058)	(92,534)	(340,939)	הקיטון בהוצאות המימון לעומת תקופה מקבילה נובע מהכנסות מהפרשי שער משערוך הלוואות דולריות בסך של כ- 32 מ' ש,

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסבר
	2025	2024	2025	2024		
	אלפי ש"ח					
הוצאות מימון בגין התחייבות חבירת נכס זכות שימוש	(377,201)	(393,342)	(188,999)	(202,122)	(789,617)	הכנסות משערוך ניירות ערך ונגזרים פיננסים בסך כולל של כ-40 מ' ש, עיקר השערוך נרשם במהלך הרבעון השני.
חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(28,217)	(40,096)	(3,183)	(14,025)	(95,910)	יצוין כי ההפסד בשנת 2024 נבע בעיקר מהוצאות מימון חד פעמיות בחברה מוחזקת באירופה כתוצאה מריפינס להלוואה בנקאית וכן מתוצאות הנכסים החדשים בשותפויות החדשות.
רווח (הפסד) לפני הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(137,867)	(38,985)	174,671	160,074	349,712	
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	5,035	2,228	(53,345)	(35,046)	(71,568)	
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל	(132,832)	(36,757)	121,326	125,028	278,144	
בעלי מניות החברה	(134,826)	(37,654)	120,320	124,788	278,220	
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,994	897	1,006	240	(76)	
סה"כ רווח כולל אחר	170,018	336,672	22,697	191,800	555,909	
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל	37,186	299,915	144,023	316,828	834,053	
בעלי מניות החברה	32,199	297,345	144,055	315,071	833,940	
זכויות שאינן מקנות שליטה	4,987	2,570	(32)	1,757	113	

6. נזילות ומקורות המימון

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסבר
	2025	2024	2025	2024		
אלפי ש"ח						
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	278,398	431,961	272,528	370,171	1,037,711	הקיטון בתקופת הדוח נובע מכך ששנה קודמת היתרה כללה תשלומים מראש עבור אירוח מפונים במלונות החברה בישראל.
תזרים מזומנים לפעילות השקעה	(1,099,308)	(395,014)	(520,544)	(232,059)	(1,751,267)	השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר: (1) עליה של כ- 945 מ' ש' מרכישות רכוש קבוע לפרטים נוספים ראה באור 4(א) לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.25. (2) השקעה בניירות ערך סחירים כ-105 מ' ש'.
תזרים מזומנים לפעילות מימון	1,074,649	(99,617)	529,808	(67,506)	419,929	השינוי בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר: גידול של כ-274 מ' ש' מהנפקות והרחבות אג"ח וכן גידול של כ- 1,130 מ' ש' מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים מתאגידים.

גרעון בהון חוזר:

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות (להלן: "התקנה"), בחן דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 26 באוגוסט 2025 האם מתקיימים סימני אזהרה (כהגדרתם בתקנה) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוח הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות הדוחות ליום 30 ביוני, 2025. יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של כ-2,083 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אולם דירקטוריון החברה קבע, על סמך בחינה שביצע, כי אין בגירעון כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

דירקטוריון החברה הסתמך בקביעתו זו על כך שלחברה קיימים המקורות הבאים:

- מזומנים וניירות ערך בסך של כ-950 מיליון ש"ח אשר ברשות הקבוצה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים.
- יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2025 כוללת סך של כ-650 מיליון ש"ח חלויות שוטפות וכ-170 מיליון ש"ח הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים. להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש להחלפת החוב המתואר לעיל בהלוואות לזמן ארוך.
- קבלת מימון עבור נכסים בשווי כולל של כ-1,388 מיליון ש"ח וב-LTV ממוצע בשיעור של כ-33%, אשר נרכשו במימון חיצוני, כאשר חלקו הגדול כבר נפרע והחברה פועלת לגיוס של מימון חיצוני חדש בגין מלונות אלו ב-LTV ממוצע בשיעור של כ-55% וכן קבלת מימון עבור נכסים שלא מומנו (נכסים בסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח).
- יכולת מימון בשוק ההון.
- לחברה צפוי תזרים חיובי משמעותי מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה. תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת גדל בהמשך השנה וזאת עקב השפעת העונתיות על פעילות החברה כמפורט בסעיף 5(א) לעיל. לעניין זה יצוין כי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-1,037 מיליון ש"ח.

7. תמצית נתונים לפני השפעת יישום IFRS 16 וכולל איחוד יחסי

הנתונים בטבלאות שלהלן מתבססים על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 לפני השפעת יישום IFRS 16, כולל חלקה היחסי של החברה בנתוני חברות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

סעיף	יתרה ליום		
	31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025
	אלפי ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך מוחזקים למסחר	839,328	1,008,918	1,348,719
רכוש שוטף אחר	900,227	891,780	1,086,930
נכסים מוחזקים למכירה	-	34,169	-
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	15,796,628	14,054,823	17,241,587
נכסים לא שוטפים אחרים	2,162,565	2,147,760	2,189,577
סה"כ נכסים	19,698,748	18,137,450	21,866,813
אשראי לזמן קצר (כולל חלויות בגין אג"ח)	1,487,164	3,119,531	2,354,117
התחייבויות שוטפות אחרות	1,423,496	1,655,870	1,560,812
הלוואות לזמן ארוך (כולל אג"ח)	9,353,603	6,617,619	10,415,439
מיסים נדחים	1,090,415	783,737	1,129,373
התחייבויות לא שוטפות	870,377	989,824	807,836
סה"כ התחייבויות	14,225,055	13,166,581	16,267,577
סה"כ הון	5,473,693	4,970,869	5,599,236
סה"כ התחייבויות והון	19,698,748	18,137,450	21,866,813

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בדצמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
הכנסות משירותי אירוח ואחרות	3,738,431	3,592,249	2,236,793	2,105,878	7,945,004
רווח תפעולי לפני הוצאות שכירות, פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDAR)	1,128,147	1,242,301	796,139	833,370	2,882,384
רווח (הפסד) תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDA)	499,669	628,098	462,928	518,664	1,588,440
פחת והפחתות (כולל פחת שיערוך)	(299,725)	(244,417)	(159,689)	(125,621)	(568,712)
הכנסות (הוצאות אחרות), נטו	6,444	(2,271)	10,693	(460)	164,700
הוצאות מימון, נטו	(259,484)	(315,386)	(95,906)	(180,867)	(666,154)
הטבת מס (מיסים על הכנסה)	(21,068)	(37,158)	(69,144)	(51,419)	(149,374)
רווח (הפסד) נקי	(74,164)	28,866	148,882	160,297	368,900

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בדצמבר		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח					
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (EBITDA)	499,669	628,098	462,928	518,664	1,588,440
הוצאות מימון ששולמו בתקופה, נטו	(285,327)	(285,205)	(125,452)	(144,816)	(562,686)
הוצאות מיסים ששולמו בתקופה	(56,124)	(46,072)	(31,444)	(33,438)	(102,227)
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	902	1,274	435	629	1,386
סה"כ FFO ריאלי*	159,120	298,095	306,467	341,039	924,913

* FFO FUNDS FROM OPERATIONS לפי גישת ההנהלה

יש להדגיש כי מדד ה-F.F.O אינו מייצג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח. מובהר בנוסף כי נתון זה אינו נתון המבוקר או סקור על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

החברה סבורה כי בכפוף ובנוסף לדוחות הכספיים שלה, ה-F.F.O משקף באופן נאות פן נוסף של תוצאות הפעילות של החברה, ומאפשר בסיס להשוואה של תוצאות הפעילות של החברה בתקופת מסוימת לתקופות קודמות.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

8. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בישיבת הדירקטוריון מיום 27 בדצמבר 2017 החליט הדירקטוריון, בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים, הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח, לחברה יש חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. החברה רואה בה"ה שמשון הראל, יובל ברונשטיין, שחר עקה, גדעון אלטמן ותמר יסעור כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

יובהר כי בתקופה המדווחת לא דווח על שינוי במצבת הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

לפרטים אודות ניסיונם, כישוריהם, השכלתם, והידע של הדירקטורים האמורים, שבשלם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד' בדוח תקופתי 2024.

9. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יצוין כי נכון למועד הדוח מכהנים בדירקטוריון החברה 2 דירקטורים בלתי תלויים – ה"ה גדעון אלטמן (דירקטור חיצוני) ותמר יסעור (דירקטורית חיצונית).

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

10. אירועים מהותיים ואחרים בתקופת הדוח ולאחריו

- 10.1. במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (להלן: "**האסיפה**") (בהמשך לאישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה ממרץ 2025) להאריך את תוקפה של ההתחייבות לשיפוי לבניו של מר דוד פתאל – דירקטור ומנכ"ל החברה, בעל השליטה בה - ה"ה נדב, אסף ויובל פתאל - ממועד אישור האסיפה ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות. באותו מועד אישרה האסיפה להאריך את תוקפה של ההתחייבות לפטור לבניו של בעל השליטה ממועד אישור האסיפה ועד לתום 3 שנים מהמועד האמור וזאת בהתאם להוראות סעיפים 270(4) ו-275(א1)(1) לחוק החברות. ההתחייבויות לשיפוי ולפטור ניתנו לבניו של בעל השליטה בהתאם להוראות חוק החברות, תקנון החברה ומדיניות התגמול של החברה. נוסח כתבי השיפוי והפטור שניתנו להם זהה לנוסח שניתן ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.
- 10.2. ביום 23 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 212,000,000 ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בתמורה כוללת של 212,000 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.47%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 22 ביוני, 2026.
- 10.3. ביום 27 ביולי 2025 הודיעה גב' אביה מגן, מנכ"לית פעילות מלונות פתאל בישראל, על סיום עבודתה בחברה בחודשים הקרובים וזאת לאחר 24 שנות עבודה בחברה, מהן 8 שנים בתפקידה הנוכחי.
- 10.4. ביום 3 באוגוסט 2025 התקבל בחברה עותק מכתב בקשה לאישור תביעה נגזרת תחת סעיף 198 לחוק החברות, אשר הטענה המרכזית בבסיסה היא - ניצול הזדמנות עסקית שהייתה שייכת לכאורה לחברה על ידי בעל השליטה בחברה, מר דוד פתאל, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה לטובתו האישית ולכאורה הפרת חובת האמונים של מר פתאל לחברה, וזאת בהקשר לרכישה על ידו (במס' עסקאות במהלך השנים 2019-2023) של מניות החברה הציבוריות מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן ובהתאמה: "**מגדלי הים התיכון**") ו-"**עסקת מגדלי הים התיכון**") העוסקת בייזום והפעלה של בתי דיור מוגן. במסגרת כתב התביעה נתבע מר פתאל, בגין טענת ניצול הזדמנות עסקית כאמור, וכן מנויים בנתבעים גם יתר הדירקטורים בחברה, בטענה להפרת חובת הזהירות שלהם כלפי החברה, לאחר שנטען, כי לא מנעו מבעל השליטה לגזול לכאורה את עסקת מגדלי הים התיכון מן החברה, לא דרשו ממנו להציע לחברה את מלוא העסקה ו/או לבצעה באמצעות החברה בלבד. הסעד המרכזי המבוקש בתביעה הינו לחייב את מר פתאל להעביר לחברה את כל מניותיו במגדלי הים התיכון וכן להמחות לה את כל הזכויות הצמודות למניות ו/או שהתקבלו מכוח המניות (לרבות חלוקת דיבידנדים), כנגד עלות ההשקעה של רכישת מניות, או לחילופין לפצות את החברה בגין הנזק הכבד שלכאורה נגרם לה בשל ניצול ההזדמנות העסקית של החברה, בסך של כ-93 מיליון ש"ח (נכון למועד הגשת ההליך) והכל לפי בחירת החברה ושיקול דעתה הבלעדי. החברה תגיש תשובה מפורטת מטעמה בהתאם להוראות הדין ותעדכן בדבר התפתחויות מהותיות בתביעה ככל ונדרש.
- לאירועים נוספים ראו בביאור 4 ("אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה") לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 המצ"ב בפרק ב' לדוח רבעוני זה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

11. אגרות חוב (סדרות ב', ג', ד' ו-ה') ואגרות החוב המירות (סדרה 1)

11.1. להלן יובאו פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד הדוח:

האם הסדרה הינה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')
כן	כן	כן	לא	כן	כן
יוני 2018 (הנפקה ראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף); אוקטובר 2018 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); ינואר 2019 (הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים); יוני 2019 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); פברואר 2023 (הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים) ¹³ ;	דצמבר 2019; פברואר 2021 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף – הצעת רכש חליפין); אפריל 2021 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף); ינואר 2022 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) ¹⁴ ;	נובמבר 2020	יולי 2022 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) ¹⁵ ; דצמבר 2023 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) ¹⁶ ;	פברואר 2024 (הנפקה לציבור באמצעות דוח הצעת מדף) ¹⁷ ;	

¹³ יצוין כי ביום 16 בפברואר 2023 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ב') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים של 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, רשומות למסחר, בתמורה כספית ברוטו של 141,150 אלפי ש"ח במחיר של 0.941 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 15 בפברואר 2023 ומיום 16 בפברואר 2023 [מס' אסמכתאות 2023-01-017472 ו-2023-01-018027, בהתאמה].

¹⁴ יצוין כי בחודש ינואר 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור של 300,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף מיום 5 בינואר 2022 [מס' אסמכתא 2022-01-002805] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 9 בינואר 2022 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2022-01-004161].

¹⁵ יצוין כי בחודש יולי 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור של 260,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף מיום 27 ביולי 2022 [מס' אסמכתא 2022-01-095959] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 31 ביולי 2022 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2022-01-096730].

¹⁶ יצוין כי בחודש דצמבר 2023 השלימה החברה הנפקה לציבור של 200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף מיום 3 בדצמבר 2023 [מס' אסמכתא 2023-01-110140] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 5 בדצמבר 2023 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2023-01-110587].

¹⁷ יצוין כי בחודש פברואר 2024 השלימה החברה הנפקה לציבור של 210,343,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 7 בפברואר 2024 [מס' אסמכתא 2024-01-011851] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 11 בפברואר 2024 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2024-01-012310].

¹⁸ יצוין כי בחודש פברואר 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 246,602,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-010039] מכוח התשקיף. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 13 בפברואר 2025 בדבר תוצאות ההנפקה האמורה [מס' אסמכתא 2025-01-010484].

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	
שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)	881,668,000 ש"ח ע.נ.	1,022,648,294 ש"ח ע.נ.	300,000,000 ש"ח ע.נ.	460,000,000 ש"ח ע.נ.	456,945,000 ש"ח ע.נ.
שווי נקוב ליום 30.06.2025 (בש"ח)	158,511,536 ש"ח ע.נ.	631,849,056 ש"ח ע.נ.	5,981,360 ש"ח ע.נ.	363,400,000 ש"ח ע.נ.	456,945,000 ש"ח ע.נ.
סכום הריבית שנצברה נכון ליום 30.06.2025 (בש"ח)	-	4,561,777	30,152	-	9,667,954
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025 (בש"ח)	154,614,551	619,145,051	4,946,305	395,036,064	469,640,760
שווי בבורסה נכון ליום 30.06.2025 (בש"ח)	156,134	583,197	7,955	403,810	487,012
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.25% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג ובמקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.16% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים, כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג ובמקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות.	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה 1) ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות), אשר משולמת פעמיים בשנה.	ריבית שנתית (צמודה למדד) בשיעור קבוע של 3.25% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ד') ו/או אי עמידה באמות המידה פיננסיות ו/או בכפוף לתשלום ריבית פיגורים), אשר משולמת פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 6.33% (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או אי עמידה באמות המידה פיננסיות ו/או בכפוף לתשלום ריבית פיגורים), אשר משולמת פעמיים בשנה.
מועדי תשלום הקרן	31 בדצמבר וביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2026 (כולל) (החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2026), באופן שכ"א מעשרת התשלומים הראשונים יהוו 7.69% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), ושכ"א משלושת התשלומים האחרונים יהווה 7.70% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').	28 בפברואר וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2021 עד 2031 (כולל) (החל מיום 28 בפברואר 2021 ועד ליום 31 באוגוסט 2031), באופן שכ"א מעשרים התשלומים הראשונים יהוו 4.5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), ושכ"א משני התשלומים האחרונים יהווה 5% מקרן	ביום 15 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל) וביום 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) החל מיום 15 במאי 2023 ועד ליום 15 במאי 2028, באופן שכ"א מארבעת התשלומים הראשונים יהוו 6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1), כ"א מהתשלום החמישי והשישי יהוו 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות	ב-18 תשלומים חצי שנתיים ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) החל מיום 30 ביוני 2024, באופן שכ"א מחמשת (5) התשלומים הראשונים יהוו 7% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), כ"א מבין התשלום השישי, השביעי והשמיני יהווה	ב-12 תשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) וביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2027 עד 2032 (כולל) החל מיום 28 בפברואר 2027, באופן שכ"א מעשרת (10) התשלומים הראשונים יהוו 8% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')
ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').	החוב (סדרה 1), כ"א מהתשלומים השביעי, השמיני, התשיעי והעשירי יהוו 9% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1) והתשלום האחרון יהווה 24% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה 1).	6% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד'), שכ"א מהתשלום התשיעי עד החמישה עשר יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') ושכ"א משלושת התשלומים האחרונים יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד').	(סדרה ה'), ושכ"א משני (2) התשלומים האחרונים יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה').	
מועדי תשלום הריבית	31 בדצמבר וביום 30 ביוני, כאשר תשלום הריבית הראשון יושלם ביום 31 בדצמבר 2018 והתשלום האחרון יושלם ביום 31 בדצמבר 2026.	28 בפברואר וביום 31 באוגוסט, כאשר תשלום הריבית הראשון יושלם ביום 31 באוגוסט 2020 והתשלום האחרון יושלם ביום 31 באוגוסט 2031.	ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל) החל מיום 31 בדצמבר 2022.	ביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2024 עד 2032 (כולל) וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל) החל מיום 31 באוגוסט 2024.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד	לא צמוד	אגרות החוב (סדרה ד') תהיינה צמודות (קרן וריבית) לעלייה במדד היסודי (מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2022 אשר פורסם ביום 15 ביולי 2022).	לא צמוד
האם ניתנות להמרה	לא.	כן, אגרות החוב (סדרה 1) ניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, למעט בין הימים 6 עד 15 במאי ובין הימים 6 עד 15 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027, באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל מיום 15 בנובמבר 2020 ועד ליום 5 במאי 2023 כל 305 ש"ח ע.ב. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך	לא.	לא

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')
		נקוב של החברה; ו-(2) בתקופה שהחל מיום 16 במאי 2023 ועד ליום 5 במאי 2028 כל 430 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב ניתנות להמרה למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה; כפוף להתאמות כאמור בסעיף 8.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף 11/2020.		
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפופה	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של חלק או של כל אגרות החוב (סדרה ג') כפי שתבחר וזאת עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') והכל בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה וכמפורט בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות. זכות החברה לבצע פדיון מוקדם כמתואר לעיל, תהיה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה אינה רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה 1) לפדיון מוקדם.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ד') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לכל דין, להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.	החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן של (אגרות החוב (סדרה ד') למסחר, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה ד') בכפוף ובהתאם לכל דין, להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו במועד הרלבנטי ולתנאים המפורטים בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
לא.	לא.	לא.	לא.	לא.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות				

אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	מידורג בע"מ
					החברה המדרגת את אגרות החוב (סדרות ב', ג', ד', ה' ו-1)
					פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות ב', ג', ד', ה' ו-1)
					הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. הנאמן הוא חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מרחוב הירקון 113, תל-אביב. טלפון: 03-5544553; פקס: 03- 5271451. אנשי הקשר: מרב עופר-אורן ו/או דן אבנון; כתובת דואר אלקטרוני: hermetic@hermetic.co.il

11.2. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד חתימת הדוח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 24 ביוני 2018 (ותיקון לו מיום 18 ביוני 2020), בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום 12 בדצמבר 2019 (ותיקון לו מיום 18 ביוני 2020) בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 1) מיום 10 בנובמבר 2020 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 27 ביולי 2022 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ולפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 7 בפברואר 2024 בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (לעיל ולהלן ובהתאמה: "שטר הנאמנות אג"ח ב'", "שטר הנאמנות אג"ח ג'", "שטר הנאמנות אג"ח 1", "שטר הנאמנות אג"ח ד'", "שטר הנאמנות אג"ח ה'" ו-"התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות").

11.3. אמות מידה פיננסיות

11.3.1. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ב' (למונחים שלהלן תהייה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ב'):

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 בהתאם לדרישות לחישוב אמות מידה אלה			חייבות פיננסית
הונה של החברה ¹⁹ (כולל זכויות מיעוט) = 5,599 מיליוני ש"ח.	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ב'	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 5,599 מיליוני ש"ח.	הונה של החברה ¹⁹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,250 מיליוני ש"ח.
הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 5,599 מיליוני ש"ח.	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ב'	סך המאזן = 17,768 מיליוני ש"ח. יחס הון למאזן = 31.5%	יחס הון למאזן ²⁰ לא יפחת מ-22.5%.
חוב פיננסי נטו = 5,807 מיליוני ש"ח	סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות אג"ח ב'	EBITDA מתואם = 943 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו במאזן לבין EBITDA מתואם: 6.16	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ²¹ ל-EBITDA מתואם ²² לא יעלה על 8
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית			

¹⁹ הון - ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין).

²⁰ מאזן - סך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין).

²¹ חוב פיננסי נטו מתואם - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

²² EBITDA מתואם - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי המאוחד הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב, לפני הוצאות מימון ומיסים בתוספת הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA המתואם לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי.

חייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 בהתאם לדרישות לחישוב אמות מידה אלה	הערות
הונה של החברה ²³ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,750 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 5,599 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ב'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
יחס הון למאזן ²⁴ לא יפחת מ-26%.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 5,599 מיליון ש"ח. סך המאזן = 17,768 מיליון ש"ח. יחס הון למאזן = 31.5% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ב'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ²⁵ ל-EBITDA מתואם ²⁶ לא יעלה על 6.5	חוב פיננסי נטו = 5,807 מיליון ש"ח <u>EBITDA מתואם</u> = 943 מיליון ש"ח <u>יחס חוב פיננסי נטו במאוחד לבין EBITDA מתואם</u> : 6.16 החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ב'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית.

²³ "הון" - ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין).
²⁴ "מאזן" - סך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים (רבעוניים או שנתיים, לפי העניין).
²⁵ "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.
²⁶ "EBITDA מתואם" - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי המאוחד הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב, לפני הוצאות מימון ומיסים בתוספת הוצאות פחת והפחתות שנרשמו באותה תקופה. למען הסר ספק יובהר וידגש כי הגדרת ה-EBITDA המתואם לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי.

11.3.2. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ג' (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ג'):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה ²⁷ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ג'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ²⁸ ל-CAP נטו ²⁹ לא יעלה על 76%.	חוב פיננסי נטו = 8,443 מיליוני ש"ח CAP נטו = 13,507 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 62.51%	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ג'
ה-EBITDA ³⁰ לא יפחת מ-700 מיליון ₪	EBITDA = 2,422 מיליוני ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות אג"ח ג'.
הונה של החברה ²⁷ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,600 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליוני ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
יחס בין חוב פיננסי נטו מתואם ²⁸ ל-CAP נטו ²⁹ לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו = 8,443 מיליוני ש"ח CAP נטו = 13,507 מיליוני ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 62.51%	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
ה-EBITDA ³⁰ לא יפחת מ-800 מיליון ₪	EBITDA = 2,422 מיליוני ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ג'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית.

בהמשך לאמור בסעיף 15.3.2 בפרק ד' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022") לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם ביום 28 במרץ 2023 [מס' אסמכתא 2023-01-032844]) לעניין אופן חישוב יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו יצוין כי לעמדת סגל הרשות (כהגדרתה שם) תוצאת חישוב יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ליום 30 ביוני 2025 הינה 66.5%.

²⁷ הון - הון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שפורסמו.

²⁸ "יחס חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושיווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי התחייבויות בגין חבירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

²⁹ "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים.

³⁰ "EBITDA" - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי המאוחד הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי.

11.3.3. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח 1 (למונחים שלהלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח 1):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה ³¹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח 1
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ³² ל-CAP נטו ³³ לא יעלה על 76%.	חוב פיננסי נטו = 8,443 מיליון ש"ח CAP נטו = 13,507 מיליון ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 62.51% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח 1
הונה של החברה ³¹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסכום של 1,600 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית.	סעיף 4.5.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח 1. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
יחס בין חוב פיננסי נטו מתואם ³² ל-CAP נטו ³³ לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו = 8,443 מיליון ש"ח CAP נטו = 13,507 מיליון ש"ח יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 62.51% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.5.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח 1. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

³¹ "הון" - ההון של החברה (כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) שפורסמו.

³² "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

³³ "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת מסים נדחים.

11.3.4. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ד' (למונחים שלהלן תהינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ד'):

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט) ³⁴ לא יפחת מסכום של 1,370 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ד'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP ³⁵ נטו ³⁶ לא יעלה על שיעור של 76%	חוב פיננסי נטו מתואם = 5,807 מיליון ש"ח <u>CAP נטו = 10,871 מיליון ש"ח</u> <u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 53.42%</u> החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ד'
ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ³⁴ , לא יפחת מ-1,570 מיליון ש"ח	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP ³⁵ נטו ³⁶ לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו מתואם = 5,807 מיליון ש"ח <u>CAP נטו = 10,871 מיליון ש"ח</u> <u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו: 53.42%</u> החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA ³⁷ אינו עולה על 10	חוב פיננסי נטו מתואם = 5,807 מיליון ש"ח EBITDA מתואם = 2,422 מיליון ש"ח <u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם: 2.40</u> החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ד'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

³⁴ על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

³⁵ "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חבירת נכסי זכות שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינוכו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ובמלונות בהרצה (כהגדרתם להלן) ובלבד שסכום הניכוי האמור בס"ק 2 דלעיל לא יעלה על 8% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "מלונות בהקמה" – נכסים מלונאיים של החברה (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים ובתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 6 (ששת) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "מלונות בהרצה" – נכסים מלונאיים של החברה שטרם חלפו 6 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" – חוב החברה למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה.

³⁶ "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.

³⁷ "EBITDA מתואם" - לגבי מועד חישוב מסוים – הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

11.3.5. להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות אג"ח ה' (למונחים שלהלן) תהינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות אג"ח ה':

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותי נכון ליום 30 ביוני 2025 לפי דוחות כספיים מאוחדים	הערות
הונה של החברה (כולל זכויות מיעוט) ³⁸ לא יפחת מסכום של 1,400 מיליון ש"ח.	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות אג"ח ה'
יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ³⁹ ל-CAP נטו ⁴⁰ לא יעלה על שיעור של 76%	חוב פיננסי נטו מתואם = 5,807 מיליון ש"ח <u>CAP נטו = 10,871 מיליון ש"ח</u> <u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו:</u> 53.42% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות אג"ח ה'
ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ³⁸ , לא יפחת מ-2,100 מיליון ש"ח	הון החברה (כולל זכויות מיעוט) = 4,188 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ³⁹ ל-CAP נטו ⁴⁰ לא יעלה על 74%	חוב פיננסי נטו מתואם = 5,807 מיליון ש"ח <u>CAP נטו = 10,871 מיליון ש"ח</u> <u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין CAP נטו:</u> 53.42% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית
היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ³⁹ ל-EBITDA מתואם ⁴¹ אינו עולה על 9	חוב פיננסי נטו מתואם = 5,807 מיליון ש"ח EBITDA מתואם = 2,422 מיליון ש"ח <u>יחס חוב פיננסי נטו מתואם לבין EBITDA מתואם:</u> 2.40 החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סעיף 4.4.1.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות אג"ח ה'. אי עמידה באמת המידה אינה מהווה עילה לפרעון מיידי, אלא עשויה להקנות התאמה בשיעור הריבית

³⁸ על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו.

³⁹ "חוב פיננסי נטו מתואם" - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וגופים שעיסוקם במתן אשראי בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק יובהר כי: (1) התחייבויות בגין חכירת נכסי שימוש אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; (2) התחייבויות בגין מלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) אינם מהווים חלק מהחוב הפיננסי כהגדרתו דלעיל; ו-(3) בחישוב חוב הפיננסי נטו מתואם ינוכו גם מזומנים שהושקעו במלונות בהקמה ורכישות חדשות (כהגדרתם להלן) ובלבד שסכום ההתחייבויות נשוא ס"ק 2 דלעיל ביחד עם סכום המזומנים נשוא ס"ק 3 זה לא יעלה על 10% מהמאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים. "מלונות בהקמה" - נכסים מלונאיים של החברה ושל חברות מאוחדות (כולל פרויקטים בתכנון) שמקיימים אחד או יותר מהתנאים הבאים: (א) בנייתם טרם החלה; (ב) בנייתם החלה וטרם הושלמה; (ג) הפעלתם הופסקה עקב שיפוץ כללי; או (ד) נערכים בהם שיפוצים חלקיים או שיפורים וכתוצאה מכך הנכסים האמורים לא הניבו הכנסה לפחות במהלך 6 (ששת) החודשים שקדמו למועד הבדיקה. "רכישות חדשות" - נכסים של החברה שטרם חלפו 6 חודשים ממועד פתיחתם ותחילת הפעלתם המסחרית. "חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה" - חוב החברה ו/או חברות מאוחדות למחזיקי כלל סדרות אגרות החוב ו/או ניירות ערך שהינם חוב בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים.

⁴⁰ "CAP נטו" - חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) ובתוספת התחייבויות מסים נדחים.

⁴¹ "EBITDA מתואם" - לגבי מועד חישוב מסוים - הסכום המצטבר של הרווח התפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות (בהתאם לדוחות הכספיים) לארבעת הרבעונים שקדמו למועד הבדיקה והמסתיימים במועד הדוח הכספי הרבעוני או השנתי האחרון של החברה לפני מועד החישוב. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי הגדרת ה-EBITDA לא תכלול סעיפים בהתאם למפורט להלן: רווחי/הפסדי שערך נדל"ן להשקעה; רווחי/הפסדי הון; רווחי/הפסדי שערך השקעות; רווח ממחיקת מוניטין שלילי, אם וככל שיהיו רווחים/הפסדים מסוג זה.

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה 1)	אגרות חוב (סדרה ד)	אגרות חוב (סדרה ה)	
מידורג בע"מ					שם החברה המדרגת
A1.il אופק יציב (יוני 2018)	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019)	Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020)	A3.il אופק יציב (נובמבר 2021)	A2.il אופק יציב (פברואר 2024)	הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה
A1.il אופק יציב (יוני 2018)	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019)	Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020)	A3.il אופק יציב (יולי 2022)	A2.il אופק יציב (פברואר 2024)	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)					הדירוג הקבוע לחברה ליום 30 ביוני 2025
A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)	A2.il אופק יציב (פברואר 2025)	דירוג אגרות החוב ליום 30 ביוני 2025
A1.il אופק יציב (אוגוסט 2018); A1.il אופק יציב (אוקטובר 2018); A1.il אופק יציב (ינואר 2019); A1.il אופק יציב (יוני 2019); A1.il אופק יציב (דצמבר 2019); Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A3.il אופק חיובי (פברואר 2023); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023)	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019); A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020); Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023)	A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023)	A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023); A2.il אופק יציב (נובמבר 2023)	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)	דירוגים נוספים שנקבעו לחברה בין מועד הנפקת הסדרה ליום 30 ביוני 2025 (לרבות ציון מועדיהם)
A1.il אופק יציב (אוגוסט 2018); A1.il אופק יציב (אוקטובר 2018); A1.il אופק יציב (ינואר 2019); A1.il אופק יציב (דצמבר 2019); A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020); Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023)	A1.il אופק יציב (דצמבר 2019); A3.il (בחינת דירוג עם השלכות שליליות) (מאי 2020); Baa1.il אופק שלילי (אוקטובר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023)	Baa1.il אופק שלילי (נובמבר 2020); A3.il אופק יציב (נובמבר 2021); A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022)	A3.il אופק חיובי (אוקטובר 2022); A2.il אופק יציב (ספטמבר 2023)	A2.il אופק יציב (אוקטובר 2024)	דירוגים נוספים שנקבעו לאגרות החוב בין מועד הנפקת הסדרה ליום 30 ביוני 2025 (לרבות ציון מועדיהם)

ביום 9 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג בע"מ על דירוג A2.il (אופק דירוג יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים נוספים ראו הודעת מידרוג אשר צורפה לדיווח המידי של החברה מיום 9 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא: 2025-01-009591] המובא בדוח זה בדרכ של הפניה. ביום 11 בפברואר 2025 הודיעה מידרוג כי בהמשך לדירוג אגרות החוב, מידרוג קובעת דירוג A2.il (אופק יציב) לאגרות חוב (סדרה ה') שתנפיק החברה בסך של עד 247 מיליון ש"ח ערך נקוב וזאת חלף סכום של 200 מיליון ש"ח ערך נקוב שדורג קודם לכן. לפרטים נוספים אודות הודעת מידרוג כאמור ראו בדוח מידי מיום 11 בפברואר 2025 [מס' אסמכתא 2025-01-009925] הכולל את הודעת מידרוג כאמור, אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה בדרכ של הפניה.

11.5. בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב

(סדרה ב')

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב').

(סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

(סדרה 1)

אגרות החוב (סדרה 1) אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה 1).

(סדרה ד')

אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד').

(סדרה ה')

אגרות החוב (סדרה ה') אינן מובטחות בבטוחות.

לפרטים בדבר התחייבות החברה שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') לכך בהחלטה מיוחדת ראו סעיף 5.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה').

11.6. פדיון חלקי של אגרות חוב

ביום 28 בפברואר 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לתנאיהן (תשלום תשיעי מתוך עשרים ושניים תשלומים). נכון למועד חתימת הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור מסתכמת ב- 631,849,056 ש"ח.

ביום 15 במאי 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה 1) בהתאם לתנאיהן (תשלום חמישי מתוך אחד עשר תשלומים). נכון למועד חתימת הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה 1) שבמחזור מסתכמת ב- 4,400,624 ש"ח.

ביום 30 ביוני 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם לתנאיהן (תשלום עשירי מתוך שלושה עשר תשלומים). נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד חתימת הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור מסתכמת ב- 158,511,536 ש"ח.

ביום 30 ביוני 2025 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם לתנאיהן (תשלום שלישי מתוך שמונה עשר תשלומים). נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד חתימת הדוח, יתרת אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור מסתכמת ב- 363,400,000 ש"ח.

תאריך: 26 באוגוסט, 2025

דוד פתאל

מנכ"ל ודירקטור

יובל ברונשטיין

יו"ר

26 באוגוסט, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של
פתאל החזקות (1998) בע"מ
יגאל אלון 94
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט
2024 של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן – "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות
הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 7 באוגוסט, 2024 (נושא תאריך 8 באוגוסט 2024):

- (1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד ביניים
של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט, 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד
של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי
לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

פתאל החזקות (1998) בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-26	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פתאל החזקות (1998) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פתאל החזקות (1998) בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של המידע הכספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.67% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3.95% וכ-5.09%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-525,178 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-11,986 אלפי ש"ח וסך של כ-4,412 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
573,657	823,243	836,793	מזומנים ושווי מזומנים
86,536	24,095	230,070	ניירות ערך מוחזקים למסחר
444,009	384,746	572,945	לקוחות
305,059	281,532	343,848	חייבים ויתרות חובה
1,301	1,364	2,037	מס הכנסה לקבל
26,511	25,945	28,037	מלאי
1,437,073	1,540,925	2,013,730	
-	34,169	-	נכסים מוחזקים למכירה
1,437,073	1,575,094	2,013,730	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
107,074	71,574	91,304	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
16,998	-	11,597	מקדמות על חשבון השקעות
			הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת
			השווי המאזני
3,231,841	3,343,096	3,080,778	רכוש קבוע, נטו
9,605,498	7,732,122	10,552,194	רכוש קבוע בהקמה
542,443	498,537	711,090	נדל"ן להשקעה
-	-	145,450	נכסי זכות שימוש, נטו
12,394,547	13,464,593	12,450,018	מסים נדחים בגין נכסי זכות שימוש
600,115	619,850	628,877	מסים נדחים
181,944	212,571	188,434	נכסים בלתי מוחשיים
381,088	372,453	396,789	
27,061,548	26,314,796	28,264,531	סה"כ נכסים לא שוטפים
28,498,621	27,889,890	30,278,261	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
646,221	744,616	1,738,834	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
467,993	538,669	503,872	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש
540,350	537,905	494,028	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
294,081	351,630	377,598	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
43,089	33,003	30,683	מס הכנסה לשלם
903,997	1,013,427	952,458	זכאים ויתרות זכות
6,771	-	-	בעלי מניות
2,902,502	3,219,250	4,097,473	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות			
4,561,098	3,290,392	4,637,586	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,261,129	2,347,377	2,585,810	אגרות חוב, נטו
13,636,110	14,741,020	13,741,508	התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש
843,266	546,941	875,426	מסים נדחים
27,828	25,620	30,510	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
111,895	95,808	116,813	התחייבויות לא שוטפות אחרות
5,110	9,076	4,671	בעלי מניות
21,446,436	21,056,234	21,992,324	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
24,348,938	24,275,484	26,089,797	סה"כ התחייבויות
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
1,091,095	1,085,468	1,093,618	הון מניות ופרמיה
2,163,664	2,327,363	2,298,871	קרנות הון
844,152	146,369	740,216	יתרת רווח
4,098,911	3,559,200	4,132,705	
50,772	55,206	55,759	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,149,683	3,614,406	4,188,464	סה"כ הון
28,498,621	27,889,890	30,278,261	סה"כ התחייבויות והון
דבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

שחר עקה דירקטור וסמנכ"ל כספים	דוד פתאל דירקטור ומנכ"ל	יובל ברונשטיין יו"ר הדירקטוריון	26 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------------	----------------------------	------------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024		
מבוקר	בלתי מבוקר		2024	2025	
אלפי ש"ח (למעט רווח (הפסד) למניה)					
7,444,403	1,986,825	2,078,011	3,389,093	3,477,172	הכנסות משירותי אירוח ואחרות עלות ההכנסות
3,980,513	999,320	1,110,243	1,834,187	2,007,487	
3,463,890	987,505	967,768	1,554,906	1,469,685	
156,636	33,684	53,828	68,200	99,277	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
582,388	152,670	174,763	286,754	321,965	
2,724,866	801,151	739,177	1,199,952	1,048,443	הוצאות שכירות בתי מלון
137,433	22,848	38,005	35,933	49,678	
2,587,433	778,303	701,172	1,164,019	998,765	רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והכנסות אחרות, נטו
381,928	91,164	105,863	176,446	191,843	
56,119	12,084	13,445	25,016	30,423	פחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע פחת בגין נכסי שימוש הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
804,461	206,201	202,631	403,939	391,226	
(231,253)	99	(15,678)	1,699	(10,793)	
1,576,178	468,755	394,911	556,919	396,066	רווח תפעולי
(340,939)	(92,534)	(28,058)	(162,466)	(128,515)	הוצאות מימון, נטו
(789,617)	(202,122)	(188,999)	(393,342)	(377,201)	הוצאות מימון מהתחייבויות בגין חכירת נכסי שימוש
					חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(95,910)	(14,025)	(3,183)	(40,096)	(28,217)	
349,712	160,074	174,671	(38,985)	(137,867)	רווח (הפסד) לפני הטבת מס הטבת מס (מסים על ההכנסה)
(71,568)	(35,046)	(53,345)	2,228	5,035	
278,144	125,028	121,326	(36,757)	(132,832)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
278,220	124,788	120,320	(37,654)	(134,826)	מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
(76)	240	1,006	897	1,994	
278,144	125,028	121,326	(36,757)	(132,832)	
רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)					
16.93	3.86	7.31	(2.30)	(8.19)	רווח (הפסד) בסיסי למניה
16.87	3.85	7.28	(2.30)	(8.19)	רווח (הפסד) מדולל למניה

רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
278,144	125,028	121,326	(36,757)	(132,832)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
1,663	-	-	-	-	רווח אקטוארי, נטו
269,691	138,705	91,720	155,716	107,836	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו חלק הקבוצה ברווח כולל בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
326,173	41,085	(20,372)	171,367	59,586	
597,527	179,790	71,348	327,083	167,422	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
80,171	(16,741)	28,702	(1,835)	(54,326)	רווח (הפסד) בגין עסקת גידור תזרימי מזומנים
(121,789)	28,751	(77,353)	11,424	56,922	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(41,618)	12,010	(48,651)	9,589	2,596	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
555,909	191,800	22,697	336,672	170,018	סה"כ רווח כולל אחר
834,053	316,828	144,023	299,915	37,186	סה"כ רווח כולל
833,940	315,071	144,055	297,345	32,199	מיוחס ל:
113	1,757	(32)	2,570	4,987	בעלי מניות החברה
834,053	316,828	144,023	299,915	37,186	זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,091,095	10,909	844,152	(297,678)	7,518	107,896	2,335,019	4,098,911	50,772	4,149,683
-	-	(134,826)	-	-	-	-	(134,826)	1,994	(132,832)
-	-	-	109,643	-	(54,326)	111,708	167,025	2,993	170,018
-	-	(134,826)	109,643	-	(54,326)	111,708	32,199	4,987	37,186
1,830	(1,830)	-	-	-	-	-	-	-	-
693	-	-	-	-	-	-	693	-	693
-	902	-	-	-	-	-	902	-	902
-	-	30,890	-	-	-	(30,890)	-	-	-
<u>1,093,618</u>	<u>9,981</u>	<u>740,216</u>	<u>(188,035)</u>	<u>7,518</u>	<u>53,570</u>	<u>2,415,837</u>	<u>4,132,705</u>	<u>55,759</u>	<u>4,188,464</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש אופציות למניות

המרת אג"ח להמרה למניות

עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים

העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,083,328	14,286	132,724	(137,574)	7,518	27,725	2,132,574	93,937	3,354,518	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
-	-	(37,654)	-	-	-	-	897	(36,757)	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	-	18,126	-	(1,835)	318,708	1,673	336,672	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	(37,654)	18,126	-	(1,835)	318,708	2,570	299,915	סה"כ רווח (הפסד) כולל
2,140	(2,140)	-	-	-	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות החזר הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(586)	(586)	עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים
-	1,274	-	-	-	-	-	-	1,274	מימוש מניות חברה מוחזקת
-	-	-	-	-	-	(25,373)	-	(40,715)	העברה מקרן הערכה מחדש עקב מימוש, נטו
-	-	25,373	-	-	-	(25,926)	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו
1,085,468	13,420	146,369	(119,448)	7,518	25,890	2,399,983	55,206	3,614,406	יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,091,682	10,875	618,144	(82,518)	7,518	24,868	2,317,039	3,987,608	55,791	4,043,399
-	-	120,320	-	-	-	-	120,320	1,006	121,326
-	-	-	(105,517)	-	28,702	100,550	23,735	(1,038)	22,697
-	-	120,320	(105,517)	-	28,702	100,550	144,055	(32)	144,023
1,329	(1,329)	-	-	-	-	-	-	-	-
607	-	-	-	-	-	-	607	-	607
-	435	-	-	-	-	-	435	-	435
-	-	1,752	-	-	-	(1,752)	-	-	-
1,093,618	9,981	740,216	(188,035)	7,518	53,570	2,415,837	4,132,705	55,759	4,188,464

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש אופציות למניות

המרת אג"ח להמרה למניות

עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים

העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,085,139	13,120	(16,269)	(159,122)	7,518	42,631	2,270,483	3,243,500	94,426	3,337,926
-	-	124,788	-	-	-	-	124,788	240	125,028
-	-	-	39,674	-	(16,741)	167,350	190,283	1,517	191,800
-	-	124,788	39,674	-	(16,741)	167,350	315,071	1,757	316,828
329	(329)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(262)	(262)
-	629	-	-	-	-	-	629	-	629
-	-	-	-	-	-	-	-	(40,715)	(40,715)
-	-	25,373	-	-	-	(25,373)	-	-	-
-	-	12,477	-	-	-	(12,477)	-	-	-
1,085,468	13,420	146,369	(119,448)	7,518	25,890	2,399,983	3,559,200	55,206	3,614,406

יתרה ליום 1 באפריל, 2024

רווח לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מימוש אופציות למניות

החזר הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים

מימוש מניות חברה מוחזקת

העברה מקרן הערכה מחדש עקב מימוש, נטו

העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות ופרמיה	תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הערכה מחדש	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
מבוקר									
אלפי ש"ח									
1,083,328	14,286	132,724	(137,574)	7,518	27,725	2,132,574	93,937	3,354,518	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
-	-	278,220	-	-	-	-	(76)	278,144	רווח (הפסד) לתקופה
-	-	-	(160,104)	-	80,171	635,653	189	555,909	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	278,220	(160,104)	-	80,171	635,653	113	834,053	סה"כ רווח (הפסד) כולל
4,763	(4,763)	-	-	-	-	-	-	-	מימוש אופציות למניות
3,004	-	-	-	-	-	-	-	3,004	המרת אג"ח להמרה למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	-	החזר הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(2,563)	(2,563)	עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים
-	1,386	-	-	-	-	-	-	1,386	מימוש מניות חברה מוחזקת
-	-	-	-	-	-	(368,303)	(40,715)	(40,715)	העברה מקרן הערכה מחדש עקב מימוש, נטו
-	-	64,905	-	-	-	(64,905)	-	-	העברה מקרן הערכה מחדש, בגובה הפחת, נטו
1,091,095	10,909	844,152	(297,678)	7,518	107,896	2,335,019	50,772	4,149,683	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
	2024	2025	2024	2025		
	בלתי מבוקר					
	אלפי ש"ח					
מבוקר						
	278,144	125,028	121,326	(36,757)	(132,832)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
						התאמות לסעיפי רווח והפסד:
1,242,508	309,449	321,939	605,401	613,492	613,492	פחת והפחתות ופחת בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע ובגין נכסי זכות שימוש הוצאות מימון, נטו
1,138,637	299,115	246,089	565,026	536,802	536,802	חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שינוי בהתחייבויות בגין זכויות נופש, נטו שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
95,910	14,025	3,183	40,096	28,217	28,217	מסים על ההכנסה (הטבת מס) הפסד (רווח) מירידת (עליית) ערך רכוש קבוע והשקעות
(1,033)	(49)	(304)	(183)	(755)	(755)	עלות תשלום מבוסס מניות לעובדים רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת הפסד (רווח) משינוי בשווי ניירות ערך מוחזקים למסחר
5,264	530	1,055	2,160	2,576	2,576	
71,568	35,046	53,345	(2,228)	(5,035)	(5,035)	
7,488	(915)	(8,269)	(2,175)	(5,356)	(5,356)	
1,386	629	435	1,274	902	902	
(266,045)	-	(10,218)	-	(10,218)	(10,218)	
(17,322)	2,243	(27,051)	(4,019)	(29,447)	(29,447)	
2,278,361	660,073	580,204	1,205,352	1,131,178	1,131,178	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(144,039)	(66,361)	(129,275)	(90,338)	(121,367)	(121,367)	עלייה בלקוחות
(101,259)	(10,414)	(3,094)	(19,625)	(35,566)	(35,566)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(2,200)	(1,904)	(1,741)	(1,291)	(598)	(598)	עלייה במלאי
(44,528)	6,731	(16,583)	(4,611)	(16,318)	(16,318)	ירידה (עלייה) בחייבים לזמן ארוך עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
23,979	80,042	56,843	80,740	77,766	77,766	ירידה בזכאים ויתרות זכות
(76,995)	(110,957)	(70,176)	(126,612)	(40,508)	(40,508)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לא שוטפות אחרות
15,735	(12,010)	(7,665)	1,900	(18,899)	(18,899)	
(329,307)	(114,873)	(171,691)	(159,837)	(155,490)	(155,490)	מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במהלך התקופה עבור:
10,500	-	-	7,500	4,500	4,500	קבלת דיבידנד מחברה מוחזקת
(94,437)	(30,669)	(28,051)	(41,874)	(50,046)	(50,046)	מסים ששולמו
(793,300)	(201,763)	(197,592)	(392,888)	(384,988)	(384,988)	מימון ששולם בגין חכירת נכסי זכות שימוש
(312,250)	(67,625)	(31,668)	(149,535)	(133,924)	(133,924)	מימון אחר ששולם, נטו
(1,189,487)	(300,057)	(257,311)	(576,797)	(564,458)	(564,458)	
1,037,711	370,171	272,528	431,961	278,398	278,398	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024		
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
32,906	-	-	-	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(516,756)	(23,467)	(625,170)	(47,209)	(956,350)	רכישת רכוש קבוע
(263,947)	(107,711)	(112,811)	(175,137)	(199,050)	השקעות שוטפות בנכסים קיימים
(17,000)	-	-	-	(11,597)	מקדמה על חשבון השקעה ברכוש קבוע
(437,479)	-	(15,850)	-	(15,850)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה (א)
58,626	-	-	-	-	יציאה מאיחוד (ב)
(5,660)	-	-	-	-	מסים ששולמו בגין מימוש רכוש קבוע
(50,994)	37	(9,375)	(1,856)	(114,087)	מימוש ורכישת ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
(514,338)	(86,319)	232,045	(137,126)	228,905	הלוואות והשקעות בחברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(14,554)	(1,678)	7,768	(15,686)	6,645	שינוי ביתרת חייבים, נטו
312	(50)	56	(179)	133	שינוי בפקדון מיועד ומוגבל, נטו
-	-	(33)	-	(33)	רכוש אחר, נטו
(22,383)	(12,871)	2,826	(17,821)	(38,024)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
(1,751,267)	(232,059)	(520,544)	(395,014)	(1,099,308)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
4,589	190,056	(49,975)	302,401	138,233	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
100,000	-	211,788	-	211,788	ניירות ערך מסחריים
1,395,366	63,337	929,466	113,337	1,196,716	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(396,286)	(80,701)	(320,658)	(205,636)	(442,640)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
428,446	-	(574)	208,675	482,816	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(535,272)	(88,174)	(88,516)	(217,641)	(218,288)	פרעון אגרות חוב
(576,914)	(152,024)	(151,723)	(300,753)	(293,976)	פרעון התחייבויות בגין חכירת נכסי זכות שימוש
419,929	(67,506)	529,808	(99,617)	1,074,649	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(18,761)	3,956	(5,503)	(132)	9,397	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(312,388)	74,562	276,289	(62,802)	263,136	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
-	106	-	-	-	מזומנים הכלולים בנכסים המוחזקים למכירה
886,045	748,575	560,504	886,045	573,657	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
573,657	823,243	836,793	823,243	836,793	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 20242025		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 20242025		
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(א) רכישת חברות מאוחדות שאוחדו לראשונה					
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:					
(167,399)	-	(1,439)	-	(1,439)	נכסים שוטפים
(1,828,795)	-	(55,770)	-	(55,770)	נכסים לא שוטפים
139,089	-	2,036	-	2,036	התחייבויות שוטפות
704,056	-	-	-	-	התחייבויות לא שוטפות
239,060	-	10,218	-	10,218	רווח מעלייה לשליטה בחברה מוחזקת
476,510	-	29,105	-	29,105	גריעת השקעה בחברה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני
(437,479)	-	(15,850)	-	(15,850)	
(ב) יציאה מאיחוד					
836	836	-	836	-	נכסים שוטפים
140,000	140,000	-	140,000	-	נכסים לא שוטפים
(4,821)	(4,821)	-	(4,821)	-	התחייבויות שוטפות
(36,674)	(36,674)	-	(36,674)	-	התחייבויות לא שוטפות
(40,715)	(40,715)	-	(40,715)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	(58,626)	-	(58,626)	-	הכנסות לקבל ממכירת חברה מוחזקת
58,626	-	-	-	-	
(ג) פעילות מהותית שלא במזומן					
18,835	-	9,824	-	23,779	ביטול חכירה כתוצאה מרכישת נכס הבסיס
176,703	173,438	-	173,438	-	רכישת רכוש קבוע
707,967	97,792	131,695	222,875	219,583	הכרה בנכסי זכות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירות
566,215	63,747	68,755	516,166	163,926	עדכונים בנכסי זכות שימוש בגין הצמדות למדד
3,004	-	607	-	693	המרת אג"ח להמרה למניות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).
- ב. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים החברה, באמצעות החברות המוחזקות, הינה המפעילה והמנהלת של רשת מלונות פתאל, הכוללת 313 בתי מלון ברחבי ישראל ואירופה הכוללים כ- 55 אלף חדרי מלון, אשר מתוכם 230 מלונות ברחבי אירופה (למעט קפריסין ויוון), 66 בתי מלון בישראל ו-17 מלונות בקפריסין ויוון. לפרטים נוספים בדבר מגזרי פעילות, ראה באור 7.
- ג. ביום 13 ביוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" (המכונה גם מלחמת איראן-ישראל) אשר ארך 12 ימים. עם פרוץ המלחמה החלו ביטולים והחברה סגרה 19 בתי מלון מתוך 46 מלונות פעילים באותו מועד. במהלך המבצע נגרם הרס קשה למבנים בישראל ותושבים נאלצו להתפנות מבתיים, חלקם ללא כל ציוד. מלונות החברה נרתמו לאירוח כ- 4000 מפונים וסייעו בהשלמת כל צרכי האורחים. כחלק מאירוח המפונים החברה פתחה בהדרגה מלונות שנסגרו. עד 30 ביוני 2025 נפתחו כלל מלונות החברה בישראל והחברה חזרה לפעילות מלאה וזאת בנוסף לאירוח תושבים מפונים כאמור. תשלום השהות עבור המפונים הינו במימון הרשויות המקומיות בהתאם להסדר שנקבע במלחמת "חרבות ברזל".
- ד. יצוין כי, נכון ליום 30 ביוני, 2025 לחברה גירעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ- 2,083 מיליוני ש"ח. לפי ניסיון הנהלת החברה ולהערכתה והערכת הדירקטוריון, אין בגירעון האמור כדי להעיד על בעיית נזילות בחברה שכן לחברה קיימים המקורות הבאים:
- מזומנים וניירות ערך סחירים בסך של כ-950 מיליוני ש"ח אשר ברשות הקבוצה בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים.
 - יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2025 כוללת סך של כ-650 מיליוני ש"ח חלויות שוטפות וכ-170 מיליוני ש"ח הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים לגביהן להערכת החברה במהלך החודשים הקרובים יושלם הליך מימון מחדש להחלפת החוב המתואר לעיל בהלוואות לזמן ארוך.
 - קבלת מימון עבור נכסים בשווי כולל של כ-1,388 מיליוני ש"ח וב-LTV ממוצע בשיעור של כ-33%, אשר נרכשו במימון חיצוני, כאשר חלקו הגדול כבר נפרע והחברה פועלת לגיוס של מימון חיצוני חדש בגין מלונות אלו ב-LTV ממוצע בשיעור של כ-55% וכן קבלת מימון עבור נכסים שלא מומנו (נכסים בסך כולל של כ-160 מיליוני ש"ח).
 - יכולת מימון בשוק ההון.
 - לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, אשר משמש למימון פעילות החברה. תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת גדל בהמשך השנה וזאת עקב השפעת העונתיות על פעילות החברה כמפורט בבאור 3 להלן. יצוין כי תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2024 הסתכם לסך של כ-1,037 מיליוני ש"ח.

להערכת ההנהלה והדירקטוריון החברה תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - עונתיות

ישראל

מלונות הנופש של הקבוצה בישראל מושפעים ממגמת עונתיות ברורה, כאשר במהלך חודשי האביב, הקיץ ובחלק ניכר של חגי ישראל מחזור ההכנסות גדל.

עונת השיא במלונות העסקים של הקבוצה בישראל, הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים אוקטובר - נובמבר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

אירופה (כולל בריטניה ואירלנד)

במלונות הקבוצה באירופה המתאפיינים כמלונות עסקים, עונת השיא הינה במהלך החודשים מאי - יוני והחודשים ספטמבר - אוקטובר, וכן במהלך תקופות בהן מתקיימים אירועים מיוחדים באזורים בהם ממוקמים המלונות.

מלונות הקבוצה הנמצאים בערים ראשיות וכן באתרי נופש מושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

אגן הים התיכון

מרבית מלונות הנופש של החברה פועלים בעונת התיירות שמתחילה באביב ומסתיימת בסתיו. מלונות בערים הראשיות פועלים כל השנה ומושפעים מגורם העונתיות במיוחד ברבעון הראשון של כל שנה, כאשר ישנה פחות תיירות.

יש לעיין בתוצאות הכספיות בהתחשב בעונתיות זו.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. להלן טבלת התקשרויות הקבוצה במהלך תקופת הדיווח ולאחריה באשר לפתיחת מלונות חדשים בקבוצה:

מיקום הנכס	תאריך העסקה	סוג העסקה	מספר חדרים	אחוז אחזקה	עלות הנכס (100%) / שכירות שנתית	תאריך פתיחה במהלך התקופה / תאריך פתיחה צפוי
ליברפול, אנגליה (1)	נובמבר 2024	רכישה	310	100%	כ- 36.5 מ' ליש"ט	מרס 2025
יפו, ישראל (2)	דצמבר 2024	רכישה	119	100%	כ- 119 מ' דולר	במועד השלמת העסקה
מינץ, גרמניה	ינואר 2025	שכירות	217	100%	כ- 2.1 מ' אירו	במהלך שנת 2025
הית'רו, אנגליה (3)	מרס, 2025	רכישה	230	100%	כ- 27.5 מ' ליש"ט	מאי 2025
ניקוסייה, קפריסין	אפריל 2025	שכירות	70	100%	כ- 0.8 מ' אירו	דצמבר 2025
פרוטאראס, קפריסין (4)	יולי 2025	רכישה	123	100%	כ- 12.2 מ' אירו	ספטמבר 2025
ברמינגהאם, אנגליה	יולי 2025	רכישה	156	100%	כ- 36.5 מ' ליש"ט	במהלך שנת 2028
רוטרדם, הולנד	אוגוסט 2025	שכירות	231	100%	כ- 2.8 מ' אירו	במהלך שנת 2029
מינכן, גרמניה	אוגוסט 2025	שכירות	244	100%	כ- 4.1 מ' אירו	במהלך שנת 2027
אקסטר, אנגליה (5)	אוגוסט 2025	רכישה	170	100%	כ- 19.5 מ' ליש"ט	במועד השלמת העסקה

(1) בחודש נובמבר, 2024 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון בליברפול, אנגליה בתמורה של כ- 36.5 מיליון ליש"ט. במועד זה שולמה מקדמה בסך של 3.65 מיליון ליש"ט. יתרת התמורה שולמה במועד השלמת העסקה בחודש מרס, 2025. הקבוצה נטלה מימון בנקאי בסך של כ- 22 מיליון ליש"ט במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל. יצוין כי המלון בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.

(2) בחודש דצמבר, 2024 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון ביפו תל אביב בתמורה של כ- 119 מיליון דולר. המלון כולל 119 חדרים ושטח למגורים 2,259 מ"ר (כולל שטח מרפסות) שניתן למכירה. העסקה הושלמה בחודש אפריל, 2025. כמו כן במועד השלמת העסקה הקבוצה נטלה מימון מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 312 מיליון ש"ח.

(3) בחודש מרס, 2025 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון הית'רו בלונדון בתמורה לסך של כ- 27.5 מיליון ליש"ט. העסקה הושלמה בחודש מאי 2025. הקבוצה נטלה מימון בנקאי בסך של כ- 16.7 מיליון ליש"ט במסגרת עסקת הרכישה הנ"ל. יצוין כי המלון בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.

(4) בחודש יולי, 2025 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון בפרוטאראס, קפריסין בעלות של כ- 12.2 מיליון אירו. נכון למועד חתימת הדוח, החברה שילמה מקדמה על חשבון רכישת המלון בסך של כ- 3 מיליון אירו. יצוין כי המלון בניהול ותפעול החברה למועד העסקה.

(5) בחודש אוגוסט, 2025 התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת מלון באקסטר, אנגליה בעלות של כ- 19.5 מיליון ליש"ט. נכון למועד חתימת הדוח העסקה טרם הושלמה. יצוין כי המלון בשכירות ותפעול החברה למועד העסקה.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ב. ביום 16 בפברואר 2025 ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ה') בדרך של הקצאה לציבור 246,602 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, רשומות למסחר, בתמורה כספית ברוטו של 263,617 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח), במחיר של 1.069 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.

לאחר ההקצאה כאמור סך אגרות החוב (סדרה ה') במחזור מסתכמת ל-456,945 אלפי ש"ח ע.נ.

ג. במהלך חודש מרס 2025 פתאל נכסים (אירופה) בע"מ, חברה המוחזקת בשרשור (100%) על ידי החברה (להלן: "פתאל נכסים (אירופה)"), הנפיקה לציבור 223,674 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, רשומות למסחר, בתמורה כספית ברוטו של כ-223 מיליון ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח). אגרות החוב הינן שקליות נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.59%, ואינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

אגרות חוב (סדרה ו') תועמדה לפרעון בשבעה תשלומים שנתיים ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל) החל מיום 30 בספטמבר 2028, באופן שכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים יהיו 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'), ושכל אחד משלושת התשלומים האחרונים יהווה 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו'). תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2028 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2034.

כמו כן, במסגרת ההנפקה התחייבה פתאל נכסים (אירופה) לאמות מידה פיננסיות, כמוגדר בשטר הנאמנות, שעיקרן כדלקמן:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 23%.
2. ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 270 מיליוני אירו.

בנוסף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב נקבע מנגנון התאמת שיעור הריבית בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב ובמקרה של הפרת אמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס ההון למאזן לא יפחת מ- 27%.
2. ההון העצמי של פתאל נכסים (אירופה) לא יפחת מ- 300 מיליוני אירו.

מגבלת חלוקת דיבידנד - פתאל נכסים (אירופה) מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה ובהתחשב בהגדרות ומגבלות כמוגדר בשטר הנאמנות.

ד. ביום 23 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 212,000,000 ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בתמורה כוללת של 212,000 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.47%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 22 ביוני, 2026.

באור 4: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ה. בהמשך לאמור בביאור 10' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 בקשר עם השקעות פתאל נכסים (אירופה), בשותפות Fattal European Partnership II LP (להלן – השותפות), בתקופת הדוח השקיעה פתאל נכסים (אירופה) כ- 1.2 מיליון אירו לפי חלקה בקריאות לכסף שביצעה השותפות.

נכון ליום חתימת הדוח, השקיעה פתאל נכסים (אירופה) סך של כ- 97 מיליון אירו מתוך סך ההתחייבות שלה (100 מיליון אירו). לאחר תאריך המאזן קיבלה פתאל נכסים (אירופה) החזר בגין השקעתה בשותפות בסך של כ- 9.4 מיליון אירו.

בבעלות השותפות 19 מלונות באנגליה, ספרד, פולין, קפריסין, אוסטרליה, יוון, גרמניה ואיטליה.

ו. בהמשך לאמור בביאור 10' בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 בקשר עם השקעות פתאל נכסים (אירופה) בשותפות Fattal Partnership III (International) LP (להלן – השותפות III). נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, התקבלו התחייבויות השקעה בסך של כ- 542.4 מיליון אירו (חלק של פתאל נכסים (אירופה) הינו 158.8 מיליון אירו).

נכון ליום חתימת הדוח, השקיעה פתאל נכסים (אירופה) כ- 60 מיליון אירו לפי חלקה בקריאות לכסף שביצעה השותפות III.

נכון ליום חתימת הדוח חתמה שותפות III על עסקאות לרכישת 30 מלונות בהולנד, צרפת, ספרד, איטליה, גרמניה, אירלנד ואנגליה.

ז. ביום 3 באוגוסט 2025 הוגשה בקשה לאישור תביעה נגזרת תחת סעיף 198 לחוק החברות, אשר הטענה המרכזית בבסיסה היא - ניצול הזדמנות עסקית שהייתה שייכת לכאורה לחברה על ידי בעל השליטה, מר דוד פתאל, בחברה לטובתו האישית וזאת בהקשר לרכישה על ידו של מניות חברה ציבורית העוסקת בייזום והפעלה של בתי דיוור מוגן. במסגרת כתב התביעה נתבע מר פתאל, בגין טענת ניצול הזדמנות עסקית כאמור, וכן מנויים בנתבעים גם יתר הדירקטורים בחברה, בטענה להפרת חובת הזהירות שלהם כלפי החברה. הסעד המרכזי המבוקש בתביעה הינו לחייב את מר פתאל להעביר לחברה את כל מניותיו בחברה הציבורית המוזכרת לעיל, וכן להמחות לה את כל הזכויות הצמודות למניות, כנגד עלות ההשקעה של רכישת מניות, או לחילופין לפצות את החברה בגין הנזק הכבד שלכאורה נגרם לה בשל ניצול ההזדמנות העסקית של החברה, בסך של כ-93 מיליון ש"ח (נכון למועד הגשת ההליך) והכל לפי בחירת החברה ושיקול דעתה הבלעדי. החברה תגיש תשובה מפורטת מטעמה בהתאם להוראות הדין ותעדכן בדבר התפתחויות מהותיות בתביעה ככל ונדרש.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

30 ביוני 2024		30 ביוני 2025	
שווי	יתרה	שווי	יתרה
הוגן	בספרים (*)	הוגן	בספרים (*)
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			

הלוואות מתאגידים בנקאיים
והתחייבויות אחרות

אגרות חוב (רמה 1 במדרג שווי הוגן)			
2,819,456	2,918,083	3,104,634	3,119,874
הלוואות בריבית קבועה (רמה 3 במדרג שווי הוגן)			
1,719,932	1,766,595	1,828,686	1,826,121
4,539,388	4,684,678	4,933,320	4,945,995
סה"כ			

31 בדצמבר 2024	
שווי	יתרה
הוגן	בספרים (*)
מבוקר	
אלפי ש"ח	

הלוואות מתאגידים בנקאיים והתחייבויות אחרות

אגרות חוב (רמה 1 במדרג שווי הוגן)	
2,797,566	2,834,369
הלוואות בריבית קבועה (רמה 3 במדרג שווי הוגן)	
1,874,436	1,869,205
4,672,002	4,703,574
סה"כ	

(*) כולל ריבית לשלם.

באור 6: - הכנסות משירותי אירוח ואחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	2024	2025	2024	2025
מבוקר				
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
5,745,634	1,553,296	1,642,970	2,595,431	2,698,499
1,232,845	321,176	307,119	597,916	548,737
386,500	95,001	106,244	171,159	196,445
79,424	17,352	21,678	24,587	33,491
7,444,403	1,986,825	2,078,011	3,389,093	3,477,172

חדרים
מזון ומשקאות
שירותים ואחרים
דמי ניהול מלונות

באור 7: - מגזרי פעילותא. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. פעילות הקבוצה מתבצעת באמצעות שלושה מגזרי פעילות בני דיווח: בארץ, באירופה (למעט בריטניה ואירלנד ואגן הים התיכון) ובבריטניה ואירלנד. בנוסף לכך, לקבוצה ישנה השקעה באמצעות חברות מוחזקות באגן הים התיכון ומספר השקעות נוספות אשר אינן עולות לכדי מגזר בר דיווח ולפיכך מוצגות כאחר.

ביצועי המגזרים מוערכים בעיקר בהתאם להכנסות ולרווח התפעולי לפני פחת והפחתות, מימון מסים והוצאות אחרות (EBITDA), לרבות בגין מלונות שמוחזקים באמצעות חברות כלולות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. פריטים שלא הוקצו, כוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון ומסים על ההכנסה, המנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי ממשיך לבחון את מגזרי הפעילות לפי תקן החכירות הישן, IAS 17. משכך, נוספו התאמות בגין תקן החכירות, IFRS 16.

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין IFRS 16)	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ	סה"כ	אחר	בריטניה ואירלנד	אירופה (בעיקר גרמניה)	ישראל
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
3,477,172	-	3,477,172	(261,259)	347,247	1,107,038	1,443,657	840,489
1,048,443	-	1,048,443	(79,704)	142,085	337,411	485,329	163,322
998,765	678,965	319,800	(179,869)	84,055	81,312	225,999	108,303
(613,492) 10,793 (505,716)	(391,226)	(222,266)	77,459	(39,286)	(81,597)	(102,057)	(76,785)
(28,217)							
(137,867) 5,035							
(132,832)							

ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

הכנסות המגזר

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות
אחרות והוצאות שכירות

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות
אחרות

פחת והפחתות
הכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הפסד לפני הטבת מס
הטבת מס

הפסד לתקופה

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין (IFRS 16	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ	אחר	בריטניה ואירלנד	אירופה (בעיקר גרמניה)	ישראל
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024						
3,389,093	-	3,389,093	301,541	1,103,289	1,326,112	861,307
הכנסות המגזר						
1,199,952	-	1,199,952	108,692	380,699	470,610	282,300
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות						
1,164,019	693,641	470,378	56,958	113,943	223,170	234,027
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות						
(605,401) (1,699) (555,808)	(403,939)	(201,462)	42,955	(55,023)	(104,032)	(58,784)
פחת והפחתות הוצאות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
(40,096)						
(38,985) 2,228						
הפסד לפני הטבת מס הטבת מס						
(36,757)						
הפסד לתקופה						

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין (IFRS 16	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ	אחר	בריטניה ואירלנד	אירופה (בעיקר גרמניה)	ישראל
בלתי מבוקר אלפי ש"ח						
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025						
2,078,011	-	2,078,011	219,564	653,218	879,861	484,150
הכנסות המגזר						
739,177	-	739,177	98,186	235,549	349,815	112,589
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות						
701,172	349,316	351,856	68,607	98,289	211,443	84,589
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות						
(321,939) 15,678 (217,057)	(202,631)	(119,308)	40,381	(41,573)	(57,843)	(39,237)
פחת והפחתות הכנסות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני						
(3,183)						
174,671 (53,345)						
רווח לפני מיסים על הכנסה מיסים על הכנסה						
121,326						
רווח לתקופה						

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024							
ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין (IFRS 16	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
476,859	796,553	638,439	194,027	(119,053)	1,986,825	-	1,986,825
הכנסות המגזר							
149,560	340,787	263,013	80,010	(32,219)	801,151	-	801,151
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות אחרות והוצאות שכירות							
136,264	211,652	119,191	51,557	(94,147)	424,517	353,786	778,303
רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות אחרות							
(30,708)	(53,021)	(27,989)	(13,903)	22,373	(103,248)	(206,201)	(309,449) (99) (294,656)
פחת והפחתות הוצאות אחרות, נטו הוצאות מימון, נטו חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני							
רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה							
רווח לתקופה							
							125,028
							160,074 (35,046)

באור 7: - מגזרי פעילות (המשך)

ישראל	אירופה (בעיקר גרמניה)	בריטניה ואירלנד	אחר	התאמות לדיווח כספי (ללא התאמות בגין (IFRS 16	סה"כ	התאמות לדיווח כספי בגין IFRS 16	סה"כ
מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,894,154	2,926,789	2,417,133	706,928	(500,601)	7,444,403	-	7,444,403
(1,089,172)	(1,806,121)	(1,091,236)	(299,099)	305,115	(3,980,513)	-	(3,980,513)
605,503	1,109,345	861,422	306,114	(157,518)	2,724,866	-	2,724,866
491,689	604,253	299,406	193,092	(371,220)	1,217,220	1,370,213	2,587,433
(127,983)	(223,930)	(141,788)	(75,011)	130,665	(438,047)	(804,461)	(1,242,508)
							231,253
							(1,130,556)
							(95,910)
							349,712
							(71,568)
							278,144

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

הכנסות המגזר

עלות ההכנסות

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות, הוצאות
אחרות והוצאות שכירות

רווח תפעולי לפני פחת והפחתות והוצאות
אחרות

פחת והפחתות
הכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברות ושותפויות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

רווח נקי

פתאל החזקות (1998) בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לכבוד

בעלי המניות של חברת פתאל החזקות (1998) בע"מ

יגאל אלון 94

תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-622,454 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,542 אלפי ש"ח וסך של כ-20,532 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2025

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

25,047	35,463	992
360,302	254,466	600,532
385,349	289,929	601,524

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה (בגין הלוואות לחברות מוחזקות)

נכסים לא שוטפים

3,559,516	3,134,061	3,372,090
16,803	16,803	16,803
1,765,776	1,770,162	2,121,530
5,342,095	4,921,026	5,510,423
5,727,444	5,210,955	6,111,947

השקעות בחברות מוחזקות
שטרי הון שהונפקו על ידי צדדים קשורים
הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות שוטפות

100,000	-	312,000
272,842	272,120	274,064
11,778	10,718	14,170
384,620	282,838	600,234

ניירות ערך מסחריים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

7,162	2,572	9,689
1,236,751	1,366,345	1,369,319
1,243,913	1,368,917	1,379,008

מסים נדחים
אגרות חוב, נטו

הון

1,091,095	1,085,468	1,093,618
2,163,664	2,327,363	2,298,871
844,152	146,369	740,216
4,098,911	3,559,200	4,132,705
5,727,444	5,210,955	6,111,947

הון מניות ופרמיה
קרנות הון
יתרת רווח

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

שחר עקה דירקטור וסמנכ"ל כספים	דוד פתאל דירקטור ומנכ"ל	יובל ברונשטיין יו"ר הדירקטוריון	26 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-------------------------------------	----------------------------	------------------------------------	--

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
257,486	121,162	110,469	(47,135)	(143,563)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
3,977	1,059	1,351	2,176	2,829	החזר הוצאות מחברות מוחזקות
(3,682)	(995)	(1,253)	(2,029)	(2,621)	הוצאות הנהלה וכלליות
257,781	121,226	110,567	(46,988)	(143,355)	רווח (הפסד) תפעולי
108,851	29,419	32,352	53,836	55,975	הכנסות מימון
(79,335)	(24,027)	(19,702)	(40,177)	(44,882)	הוצאות מימון
287,297	126,618	123,217	(33,329)	(132,262)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(9,077)	(1,830)	(2,897)	(4,325)	(2,564)	מסים על ההכנסה
278,220	124,788	120,320	(37,654)	(134,826)	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
מבוקר					
					רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה
278,220	124,788	120,320	(37,654)	(134,826)	
					רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח והפסד:</u>
635,653	167,350	100,550	318,708	111,708	קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע
635,653	167,350	100,550	318,708	111,708	סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(160,104)	39,674	(105,517)	18,126	109,643	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
80,171	(16,741)	28,702	(1,835)	(54,326)	קרן בגין עסקת גידור
(79,933)	22,933	(76,815)	16,291	55,317	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
555,720	190,283	23,735	334,999	167,025	סה"כ רווח כולל אחר
833,940	315,071	144,055	297,345	32,199	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>
278,220	124,788	120,320	(37,654)	(134,826)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
					התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(257,486)	(121,162)	(110,469)	47,135	143,563	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
(29,516)	(5,392)	(12,650)	(13,659)	(11,093)	הכנסות מימון, נטו
9,077	1,830	2,897	4,325	2,564	מסים על ההכנסה
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
54	72	(250)	50	(498)	ירידה (עלייה) בחייבים
(933)	3	16	(928)	17	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(57,549)	(15,578)	(12,340)	(26,303)	(35,552)	ריבית ששולמה
101,926	15,815	26,855	48,081	63,752	ריבית שהתקבלה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
43,793	376	14,379	21,047	27,927	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(70,835)	87,687	(146,882)	(74,088)	(388,555)	שינוי ביתרת צדדים קשורים, נטו
(70,835)	87,687	(146,882)	(74,088)	(388,555)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות מימון של החברה</u>
100,000	-	211,788	-	211,788	ניירות ערך מסחריים
208,629	-	-	208,675	261,662	תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
(272,330)	(88,174)	(89,090)	(135,961)	(136,877)	פרעון אגרות חוב
36,299	(88,174)	122,698	72,714	336,573	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון של החברה
9,257	(111)	(9,805)	19,673	(24,055)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
15,790	35,574	10,797	15,790	25,047	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
25,047	35,463	992	35,463	992	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1: - כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים הנפרדים

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. ביום 16 בפברואר 2025 ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ה') בדרך של הקצאה לציבור 246,602 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, רשומות למסחר, בתמורה כספית ברוטו של 263,617 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח), במחיר של 1.069 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.

לאחר ההקצאה כאמור סך אגרות החוב (סדרה ה') במחזור מסתכמת ל-456,945 אלפי ש"ח ע.נ.

בסמוך לקבלת התמורה מהרחבת אגרות חוב (סדרה ה') כאמור לעיל, העמידה החברה לחברה מוחזקת הלוואות BACK TO BACK בסך כולל של 262,000 אלפי ש"ח נושאות ריבית המגלמת בקירוב את שיעור הריבית האפקטיבית של אגרות החוב (סדרה ה'), מועדי פירעונות ההלוואות זהה למועדי פירעונות אגרות החוב המפורט לעיל.

ב. ביום 23 ביוני 2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 212,000,000 ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 2) בתמורה כוללת של 212,000 אלפי ש"ח (לפני ניכוי עלויות הנפקה). ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) נושאים ריבית שנתית משתנה, המחושבת כממוצע משוקלל (לפי מספר ימים בתקופת הריבית) של שיעורי ריבית בנק ישראל אשר היו בתחולה בתקופת הריבית בתוספת מרווח שנתי קבוע בשיעור 0.47%. קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 2) והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 22 ביוני, 2026.

F:\W2000\w2000\917465\M\25\6-Fattal Holdings-Solo.docx

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

הנהלת פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "התאגיד"), בפקוח הדירקטוריון של התאגיד, אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הינם:

דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור;

שחר עקה, סמנכ"ל הכספים ודירקטור (להלן: "נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים").

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 פיקוחו או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, דוד פתאל, המכהן כמנכ"ל ודירקטור, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 והדוחות הכספיים של 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 26 באוגוסט 2025

דוד פתאל, מנכ"ל ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שחר עקה, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פתאל החזקות (1998) בע"מ (להלן "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 26 באוגוסט 2025

שחר עקה, סמנכ"ל הכספים ודירקטור