

דוח תקופתי

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025



27 באוגוסט 2025

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

1.1 כללי

דירקטוריון ישרוטל בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (להלן: "הדוח").

הדוח כולל הסברים לגבי האירועים והשינויים המהותיים שחלו במצב ענייני החברה בתקופות כאמור והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם דוח הדירקטוריון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם על ידי החברה במסגרת הדוח השנתי לשנת 2024 ביום 26 במרס 2025 (אסמכתא: 2024-01-033039) ("הדוח השנתי").

הדוח מתייחס לחברה ולחברות המאוחדות שלה - להלן הקבוצה. הנתונים הכספיים בדוח זה מוצגים בשקלים חדשים, בהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS).

- מחזור ההכנסות של הקבוצה בחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם לכ- 910 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 842 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד, גידול של כ- 8%.
- הרווח מפעולות בחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם לכ- 92 מיליוני ש"ח לעומת רווח מפעולות של כ- 159 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד.
- הוצאות המימון נטו בחציון הראשון של שנת 2025 הסתכמו לכ- 18 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות של כ- 12 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד.
- הרווח לפני מס בחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם לכ- 74 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ- 148 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד.
- הרווח הכולל של הקבוצה בחציון הראשון של שנת 2025 הסתכם לכ- 74 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ- 115 מיליוני ש"ח בחציון המקביל אשתקד.
- מחזור ההכנסות של הקבוצה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ- 542 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 519 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 4%.
- הרווח מפעולות בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ- 87 מיליוני ש"ח לעומת כ- 118 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הוצאות המימון נטו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכמו לכ- 16 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות של כ- 7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח לפני מס בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ- 71 מיליוני ש"ח לעומת כ- 111 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- הרווח הכולל של הקבוצה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ- 49 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ- 87 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

1.2. השפעת המלחמה בישראל

בין 13 ל- 24 ליוני, 2025 התרחש עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן, מבצע עם כלביא, אשר היווה חלק במלחמה המתמשכת - "חרבות ברזל". במסגרת הפעולות שננקטו לשם שמירה על בטחון הציבור, נדרשו תושבי ישראל להימצא בסביבת מרחב מוגן לאורך רוב התקופה. על רקע האמור, צומצמה הפעילות במשק ובכלכלה גם פעילות בתי המלון של החברה והוגבלה מאוד התעבורה האווירית בשמי ישראל לתקופה האמורה.

על פי הערכת החברה מבצע עם כלביא גרם לאובדן רווח גולמי בסך של כ- 34 מיליוני ש"ח, בנטרול סכום זה הרווח הגולמי של הרבעון השני של שנת 2025 היה מסתכם בכ- 199 מיליוני ש"ח - גבוה מהרווח דאשתקד שהסתכם בכ- 184 מיליוני ש"ח.

מבצע עם כלביא הגביר את המגמה השלילית בהיקפי התיירות הנכנסת בישראל, אשר חווה נסיגה מהותית עוד קודם לכן.

החל מהרבעון השני של שנת 2024 את מקומם של התיירים, תפסה ביתר שאת תיירות הפנים שהתחזקה מאוד לכל אורך התקופה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כל מלונות החברה פועלים ופתוחים ונרשמים בהם ביקושים גבוהים מאוד והכנסות בהתאם.

החברה בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה, לרבות קצב ניצול המזומנים ונגישותה למקורות אשראי עתידיים. מבחינת תוצאותיה הכספיות של החברה ניתן להסיק כי איתנותה הפיננסית מאפשרת לה להתמודד עם השלכות המלחמה. כמו כן, היקף יתרות המזומנים שלה, פיקדונותיה הבנקאיים והיקף הנכסים הלא משועבדים מאפשרים קבלת מימון נוסף. בהתאם, להערכת החברה, יש לה היכולת לעמוד בכלל התחייבויותיה וגם ביחס לביצוע ההתקשרויות בפרויקטים עתידיים בישראל ומחוצה לה נכון ליום 30 ביוני 2025. הכל כמפורט בסעיף 3.1 בדוח התקופתי לשנת 2024.

נכון למועד זה, לאור אי הוודאות ביחס למצב הביטחוני אין ביכולת החברה להעריך את משך הזמן שיידרש לענף התיירות הנכנסת להתאושש וכפועל יוצא שיבת התיירים ארצה בהיקפים משמעותיים, מאידך, יש ביכולתה של החברה לעדכן כי אין בהשפעתה של היעדר תיירות נכנסת כדי לצמצם את היקפי פעילותה, שכן במציאות שנוצרה היקף תיירות הפנים מפצה ואף מיטיב עם ביצועי החברה.

לפירוט נוסף אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ר' סעיף 3.2 ו- 3.3 בדוח התקופתי השנתי.

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

1.3. השפעת נתוני האינפלציה ועלויות הריבית

השפעת אינפלציה – החברה חשופה לשינויים בשיעור האינפלציה בעיקר בקשר עם הלוואות מבנקים ובעל עניין המהוות כ-26% מסך החוב הפיננסי וכמו כן תשלומי שכירות לבעלי הנכסים אותם החברה שוכרת ואשר מוצמדים ברובם לשינויים במדד המחירים לצרכן. מדד המחירים לצרכן עלה בחציון הראשון לשנת 2025 ב-1.6% ובסה"כ עלה ב-3.1% במהלך 12 החודשים האחרונים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025. בהתאם לתחזית חטיבת המחקר בבנק ישראל, תחזית שיעור האינפלציה לשנת 2025 הינה 2.6%.

השפעת ריבית – במהלך תקופת הדוח נותר שיעור ריבית בנק ישראל ללא שינוי ולא נרשמה השפעה מהותית על תוצאות החברה בגין חשיפה לשיעורי הריבית. החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית בעיקר על גובה הכנסות הריבית שלה מפיקדונות בנקאיים. כמו כן כ-48% מהחוב הפיננסי של החברה צמוד לריבית הפריים אך הלוואות אלה משמשות בעיקר למימון פרויקטים ומהוות לרכוש.

השפעת שער החליפין – החברה חשופה בפעילותה לשער חליפין השקל – יורו, שכן החברה מחזיקה בבתי מלון באיטליה ויוון ומטבע פעילותה הוא שקל חדש השפעת השינוי בשער החליפין שקל – יורו, מוצג בעיקר כרווח (הפסד) אחר כהפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ.

יצוין כי, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילותה כתוצאה משינויים באינפלציה ובריבית הפריים. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, יחד עם יתרת המזומנים ותזרים המזומנים השוטף שלה, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת תוך עמידה בכל התחייבויותיה. יובהר כי, הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של עליית מדד המחירים לצרכן ועליית ריבית הפריים על פעילותה ועסקיה של הקבוצה, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. הערכות אלו כאמור עשויות שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד דוח זה וכן אינם בשליטתה, לרבות בין היתר, התפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים סיכון החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה ובפרט, שינויים במדיניות בנק ישראל ו/או שינויים בשיעורי האינפלציה.

1.4. מלון באיטליה

ביום 10 בפברואר 2025 הגדילה החברה את אחזקתה בחברת WCG Via Della Scrofa SRL ל-75%, תמורת תשלום של כ-12 מיליון אירו שמומן באמצעות אשראי בנקאי לטווח קצר.

1.5. דיבידנד

ביום 25 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (כ- 1.007 ש"ח למניה). היום הקובע לזכאות לקבלת הדיבידנד נקבע ליום 14 באפריל 2025. הדיבידנד שולם ביום 29 באפריל 2025.

1.6. תוצאות אסיפה כללית

ביום 3 באפריל 2025 זימנה החברה אסיפה כללית שנתית ומיוחדת "להלן - האסיפה" שעל סדר יומה: דיון בדוחות הכספיים לשנת 2024; מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה; מינוי גב' מיכל מרום בריקמן לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה; מינוי גב' אסתר אתי לנגרמן לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה; מינוי גב' אורנית קרביץ לכהונה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה; אישור מדיניות תגמול מעודכנת לחברה; עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר ליאור רביב, מנכ"ל החברה; ועדכון סך העלות העסקה המקסימלית של התגמול של מנכ"ל בגין שנת 2024. ביום 8 במאי 2025 אישרו בעלי המניות את כל הנושאים שהיו על סדר יומה של האסיפה.

1.7. תשקיף מדף

ביום 19 במאי 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף. בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף תוכל החברה להציע ניירות ערך לציבור.

1.8. הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת בניהול ובהפעלה של בתי מלון בישראל, וכן בייזום, תכנון, רכישה והקמה של בתי מלון בישראל. הקבוצה מהווה מכלול מלונאי ותיירותי, הכולל מגוון של אפשרויות אירוח, נופש, קולינריה, בידור, תרבות וספורט.

הקבוצה הינה בעלת הזכויות ו/או מחזיקה ו/או מפעילה ומנהלת עשרים וחמישה (25) בתי מלון ברחבי ישראל, באילת: רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריביירה. באזור מצפה רמון: בראשית ודרומה (לשעבר פונדק רמון), בשדה בוקר- קדמא, בים המלח: נבו ונגה, בירושלים -אורינט, בקריית ענבים - כרמים, בתל אביב: רויאל ביץ', סי טאואר, פורט טאואר, אלברטו וגימנסיה (נפתח בהדרגה החל ממרס 2025) בהרצליה -פאבליקה, ביערות הכרמל - אחוזת בריאות וספא יערות הכרמל, בצפת מצפה הימים, במגדל על שפת הכנרת גומא ובאיילת השחר איילה (נפתח באפריל 2025).

סה"כ במלונות הקבוצה בישראל 5,183 חדרים - מתוכם 4,066 בבעלות מלאה או חלקית.

כמו כן, הקבוצה נמצאת בתהליך ייזום של עשרה בתי מלון נוספים בישראל: שלושה בתי מלון בהסכם שכירות - מלון בכנרת, מלון במרכז העיר ירושלים ומלון בתל אביב. שבעה נוספים, בבעלות חלקית והסכם שכירות- חמישה בתל אביב, אחד באילת ואחד בים המלח, כדלקמן:

א. בניין השקם ביפו

בשנת 2016 החברה התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מזכויות הבעלות ב"בניין השקם" בשדרות ירושלים 8 ביפו והקמת מלון יוקרה בן כ- 132 חדרים במשותף עם המוכר, אשר יכלול, בין היתר, בריכה, בר על הגג, שטחי שירות מפוארים, ספא, חדרי ישיבות ומסעדה. המלון נמצא בשלבי תחילת עבודות הגמר. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לכ- 95 מיליוני ש"ח (לא כולל עלות קרקע). תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 198 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בשנת 2027. עלות כוללת למלון צפויה לעמוד על כ- 288 מיליוני ש"ח. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

ב. מלון ברחוב דיזנגוף

בשנת 2018 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה, לרכישת 41% מזכויות הבעלות של המוכר בבניין לשימור ברחוב דיזנגוף 97 ו-99 בתל אביב בשטח רשום של 1,128 מ"ר (להלן: "הנכס"). 41% נוספים מזכויות הבעלות בנכס נרכשו ע"י שותף (חברת בנייני העיר הלבנה) ויתר זכויות הבעלות בנכס (שטחי המסחר במפלס הרחוב) נרכשו על ידי שתי חברות נוספות והושכרו לחברה ולשותף. המלון שמוקם, בן 122 חדרים סופר מודרניים, חללים משותפים, בריכה ובר ייחודיים על הגג וקומת מסחר והסעדה פונה לרחוב דיזנגוף. המלון בשלבי עבודות גמר ומעטפת. סך ההשקעה במלון (100%) ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לסך של כ- 147 מיליוני ש"ח. תקציב השקעות משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 165 מיליוני ש"ח. עלות כוללת למלון צפויה לעמוד על כ- 234 מיליוני ש"ח. פתיחת המלון צפויה בתחילת שנת 2026. לאחר הפתיחה, החברה (באמצעות חברת הבת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

ג. מתחם מד"א, בזל – תל אביב

בשנת 2019 זכתה ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "ישרוטל יזמות"), במסגרת מיזם משותף עם צדדים שלישיים במרכז שערכה עיריית תל אביב בשיתוף עם מגן דוד אדום בישראל (להלן: "מד"א") בקשר עם רכישת זכויות החכירה של מד"א בנכס המצוי ברחוב השל"ה 2א פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של ישרוטל יזמות במיזם המשותף הינו כ- 20%. הסכם המיזם המשותף קובע, כי כ- 5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") יוקנו לישרוטל יזמות ולצדדים השלישיים בחלקים שווים כך שישרוטל יזמות תחזיק 50% מהמלון והצדדים השלישיים יחזיקו 50% מהמלון. יתרת הזכויות בנכס יוחזקו על ידי הצדדים השלישיים. בתמורה לרכישה שילמו הרוכשים למד"א ולעיריית תל אביב סך של 261 מיליוני ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ- 45 מיליוני ש"ח. בפברואר 2023 רכשה ישרוטל יזמות שטחי מסחר וחניות נוספות בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח. התקציב המשוער להקמת המלון שיכלול כ- 132 חדרים, מסעדות ומסחר ומתחם בריאות וספא מפואר ורחב ידיים, הינו כ- 187 מיליוני ש"ח (100% - לא כולל עלות הקרקע). סך ההשקעה בבניית המלון

(חלק החברה) ליום 30 ביוני 2025 מסתכם לכ-33 מיליון ש"ח. החברה מממנת את ההקמה ממסגרת אשראי בנקאית וכן ממקורות עצמאיים, הפרויקט נמצא בשלב בניית השלד. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

ד. פנסקר 2

בשנת 2018 ובשנת 2020 התקשרה החברה בעסקת נאמנות בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) מהזכויות במקרקעין ברחוב פנסקר 2 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ-42 מיליון ש"ח. החברה והשותף מתכוננים להקים על המקרקעין מלון בן כ-152 חדרים, חללים ציבוריים ושטחי מסחר ייחודיים ומודרניים המשולבים בסביבה העירונית וברחוב הסואן. אומדן השקעות צפוי לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ-142 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לכ-31 מיליון ש"ח. החברה תממן את הבנייה באמצעות אשראי בנקאי. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024. במסגרת אירועי מבצע עם כלביא נפל טיל איראני בסמיכות למבנה וגרם לנזק רב.

ה. מונטיפיורי 7

בשנת 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "המוכרים"), לרכישת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ-19 מיליון ש"ח. החברה מממנת את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי. באוגוסט 2021 התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם המוכרות ב-50% מהמקרקעין במונטיפיורי 11-9, למכירת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב, ובתמורה לרכישה שולם לחברה כ-10 מיליון ש"ח. החברה מקימה על המקרקעין מלון ייחודי (בניין לשימור) בן כ-47 חדרים. אומדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ-43 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לכ-18 מיליון ש"ח. פתיחת המלון צפויה בסוף שנת 2026. לאחר הפתיחה החברה (באמצעות חברת בת) תשכור ותפעיל את המלון לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים (כולל תקופת אופציה). לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

ו. מלון באילת

בשנת 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 45% מהון המניות של חברת ש.א. אלה השקעות ופיתוח 2005 בע"מ (להלן: "ש.א. אלה") שהינה בעלת זכות חכירה במקרקעין באילת בשטח של כשני דונם, שנכון להיום בנוי עליהם מרכז מסחרי בן קומה אחת (להלן: "הנכס" ו-"עסקת רכישת המניות", בהתאמה). בתמורה לרכישת המניות

שילמה החברה למוכרים כ- 20 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (המשקף שווי לחברה של כ- 35 מיליון ש"ח).

בהתאם לתב"ע הנוכחית ניתן להקים על המקרקעין מלון בן כ- 207 חדרים, תוך הריסת המרכז המסחרי (להלן: "המלון"). הקמת המלון כאמור כפופה לאישור התכנית שתוגשנה לרשויות הרלוונטיות. אמדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו לצורך הקמת המלון, עומד על כ- 270 מיליון ש"ח.

כמו כן, נחתם הסכם שכירות-תפעול הקובע כי החברה תשכור מש.א אלה את המלון שיוקם ותפעילו לתקופה של 15 שנים אשר תחל במועד קבלת המלון, כאשר החברה רשאית להאריך את הסכם השכירות לתקופה נוספת בת 9 שנים ו- 11 חודשים. החל ממועד קבלת המלון (צפוי לשנת 2029) החברה מתחייבת לתשלום דמי שכירות שנתיים מינימאליים הכפופים להתאמה על בסיס גובה המחזור.

לפרטים נוספים ראו באור 11 בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

ז. מלון בים המלח - קיימא

במגרש לחוף ים המלח, (חלק מהמגרש עליו בנוי מלון נבו), מקימה החברה מלון שיכלול כ- 45 סוויטות מפוארות ורחבות ידיים, בריכות פרטיות וציבוריות, מתחם ספא ייחודי ומסעדות. המלון יחובר בגשר למלון נבו הסמוך. המלון בשלבי ביצוע מתקדמים ומועד פתיחת המלון יהיה בספטמבר 2025. תקציב השקעה משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 120 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון ליום 30 ביוני 2025 מסתכם לכ- 112 מיליון ש"ח.

• פעילות מלונאות בחו"ל:

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

פרויקטים עתידיים

א. Savoy – רומא:

בספטמבר 2024 השלימה החברה את רכישתו של נכס מלונאי ברומא, איטליה תמורת כ- 70 מיליון אירו. המלון, ממוקם בלב האזור התיירותי של רומא והופעל תחת השם "Hotel Savoy", כולל 130 חדרים, שטחי הסעדה ומסחר ובר על הגג עם נוף פנורמי לעיר. החברה החלה בהליך שיפוץ מקיף של הנכס (צפוי להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2027), בסופו יפתח מחדש כמלון ברמת 5 כוכבים שיכלול 117 חדרים. היקף ההשקעה בעבודות השדרוג מוערך בכ- 30 מיליון אירו.

ב. La Scrofa – רומא:

ביום 30 במאי 2023 התקשרה חברה קשורה של החברה, אשר 33.33% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה ("הרוכשת") ויתרת מניותיה מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים, בהסכם לרכישת נכס הממוקם בלב האזור ההיסטורי והתיירותי ברומא, איטליה. עלות רכישת הנכס

הסתכמה בכ-27 מיליון אירו (מתוכם חלק החברה כ-9 מיליון אירו). ביום 10 בפברואר 2025 הגדילה הרוכשת את אחזקתה בנכס לכ- 75% תמורת תשלום של כ- 12 מיליון אירו שמומנו באמצעות אשראי בנקאי לטווח קצר.

בכוונת הרוכשת להסב את המבנה הקיים למלון סופר יוקרתי העתיד לכלול כ-36 סוויטות מפוארות, מסעדות ומסחר. הליך השיפוץ החל במהלך הרבעון ועלותו מוערכת בכ- 20 מיליון אירו והוא צפוי להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027. בנוסף, החברה תתקשר עם הרוכשת בהסכם ניהול בקשר עם הנכס, אשר יכנס לתוקף בתום הליך שיפוץ והסבת הנכס, כאמור לעיל.

ג. יוון:

ביום 6 בדצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), לרכישת 50% מהון המניות הרגילות בכל אחת מהחברות המחזיקות בזכויות בעלות או שכירות תפעול בחמישה נכסים מלונאים ביוון (להלן: "חברות הנכס"). המלונות כוללים כ- 600 חדרים, שטחי הסעדה ומסחר. בתמורה לרכישת הזכויות בחברות הנכס, תשלם החברה סך כולל של כ- 32 מיליון אירו (להלן: "התמורה"), מתוכם כ-16 מיליון אירו למוכרים והיתרה בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברות הנכס, אשר תשמשה לפירעון חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו לחברות הנכס על ידי המוכרים. בשנת 2024 שולם סך 28.5 מיליון אירו באופן מדורג בהתאם למועד השלמת הבניה ו/או ההפעלה של המלונות, יתרת התמורה תשולם ביחס לכל חברת נכס נוספת במועד השלמת העסקה ביחס לרכישת אחזקות בה .

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מלון Skylark מלון Anise ומלון Adia פתוחים לפעילות כאשר השלמת הבניה של המלון הנוסף צפויה לחול בשנת 2027. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 חתמה החברה על הסכם זכיינות ארוך טווח מול חברת הילטון העולמית, לפיכך מלונות החברה ביוון ייהנו משיתוף פעולה מלא עם רשת הילטון העולמית וישווקו גם באמצעות מערכת ההזמנות של הילטון, נכון למועד זה מלון Adia פועל תחת מותג Curio של הילטון.

1.9. עונתיות

לעונתיות ישנה השפעה על פעילות החברה. השוני בהכנסות החברה בין הרבעונים השונים נובע מהבדלים ברמות המחירים בין עונות השנה השונות וכן משיעורי התפוסה המשתנים בהתאם להבדלים בין עונות השיא של התיירות. לנוכח העונתיות במחירים ובתפוסות, ברבעונים השני, השלישי והרביעי מחזור ההכנסות גבוה יותר (חגי ישראל וחופשת הקיץ) מאשר מחזור ההכנסות ברבעון הראשון. יחד עם זאת, לעיתוי חגי ישראל עשויה להיות השפעה על העונתיות כאמור. לפרטים נוספים בדבר השפעות העונתיות על פעילות החברה, ראה סעיף 3.13 בפרק א' לדו"ח התקופתי השנתי של החברה.

1.10. מצב כספי

הסבר	31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	30.6.2025 (במיליוני ש"ח)	
עיקר השינויים בסעיף נובעים מירידה של כ- 255 מיליוני ש"ח ביתרות המזומנים, פיקדונות ונכסים פיננסיים.	710	474	סך הנכסים השוטפים
עיקר השינוי בסעיף נובע מגידול בנכסים בגין זכויות שימוש בסך של כ- 297 מיליוני ש"ח בגין מלון איילה וגימנסיה, איחוד לראשונה של מלון WCG Via Della Scrofa SRL באיטליה בסך של כ- 108 מיליוני ש"ח. והשקעות ברכוש קבוע בסך של כ- 179 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות פחת בסך של כ- 96 מיליוני ש"ח.	4,099	4,625	סך הנכסים שאינם שוטפים
עיקר השינויים בסעיף הינם גידול ביתרת ספקים וזכאים אחרים נטו בסך של כ- 14 מיליוני ש"ח, בניכוי קיטון של כ- 71 מיליוני ש"ח בסעיף מיסי הכנסה לשלם.	540	483	סך ההתחייבויות השוטפות ¹
עיקר השינוי נובע מהפרשי שער הצמדה וריבית בסך של כ- 21 מיליוני ש"ח (כולל מהוון לרכוש).	572	592	סך ההלוואות לזמן ארוך, אשראי והלוואות לזמן קצר מבנק
עיקר השינוי נובע מתוספת התחייבות בגין מלון איילה וגימנסיה.	831	1,107	התחייבויות בגין חכירות
עיקר השינוי נובע איחוד לראשונה של חברת WCG Via Della Scrofa SRL.	326	347	סך התחייבויות שאינן שוטפות ²
עיקר השינוי נובע מרווח לתקופה בניכוי השפעת הדיבידנד ששולם באפריל 2025.	2,533	2,560	סך ההון העצמי

¹ ללא אשראי, הלוואות לזמן קצר, חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל התחייבויות בגין חכירה ובעלי עניין.

² ללא הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה.

1.11 תוצאות הפעולות

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

3 חודשים שנתיים ב- 30 ביוני		6 חודשים שנתיים ב- 30 ביוני		
2024	2025	2024	2025	
519,087	542,112	841,704	910,352	הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו
287,034	319,007	480,201	573,799	עלויות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו
232,053	223,105	361,503	336,553	רווח גולמי לפני פחת ותשלומים לבעלי מלונות
65,333	74,105	109,695	133,913	הוצאות מכירה והנהלה
68		93		הכנסות אחרות, נטו
670	3,421	1,042	6,316	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
166,118	145,579	250,859	196,324	רווח מפעולות רגילות לפני פחת ודמי חכירה משתנים
48,453	58,446	91,375	103,833	פחת ותשלומים לבעלי מלונות
117,665	87,133	159,484	92,491	רווח מפעולות
6,614	15,949	11,760	18,086	הוצאות מימון, נטו
111,051	71,184	147,724	74,405	רווח לפני מיסים
25,542	16,372	33,977	17,113	מיסים על הכנסה
85,509	54,812	113,747	57,292	רווח נקי
1,534	729	1,737	1,091	רווח כולל אחר
	(6,579)		15,503	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
87,043	48,962	115,484	73,886	רווח כולל לתקופה
				יחוס הרווח הנקי:
85,022	54,248	112,780	56,375	לבעלים של החברה
487	564	967	917	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
85,509	54,812	113,747	57,292	
				יחוס הרווח הכולל:
86,556	48,398	114,517	72,969	לבעלים של החברה
487	564	967	917	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
87,043	48,962	115,484	73,886	

1.11.2 להלן הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות הפעולות בששת החודשים שהסתיימו ביום:

הסבר	30.6.2024 (במיליוני ש"ח)	30.6.2025 (במיליוני ש"ח)	
הכנסות	842	910	עיקר הגידול במחזור ההכנסות נובע מפתחת מלונות איילה וגימנסיה ומהשפעת העלייה במחזור בעבודה שבשגרה לעומת אשתקד שהיה אירוח מפונים ובניכוי השפעת סגירת מלון המלך שלמה ברבעון הראשון לשיפוץ.
עלויות הפעלה לפני פחת ודמי חכירה משתנים	480	574	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הוצאות מכירה והנהלה	110	134	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הוצאות מימון	12	18	השינוי נובע מהשפעת עליית המדד על התחייבות בגין חכירה בניכוי השפעת הפרשי שער.
רווח (הפסד) אחר כולל	2	16	הרווח בתקופה נובע מהשפעת פחות בשער היורו על תרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל.

1.11.3 להלן הגורמים העיקריים אשר השפיעו על תוצאות הפעולות בשלושת החודשים שהסתיימו ביום:

הסבר	30.6.2024 (במיליוני ש"ח)	30.6.2025 (במיליוני ש"ח)	
הכנסות	519	542	עיקר הגידול נובע מפתחת מלונות איילה וגימנסיה בתוספת השפעת מלונות שעבדו ברבעון זה בשגרה לעומת אירוח מפונים ברבעון המקביל אשתקד בניכוי השפעת סגירת מלונות בתקופת מלחמת "עם כלביא".
עלויות הפעלה לפני פחת ודמי חכירה משתנים	287	319	השינוי נובע מהתאמת עלויות להיקף הפעילות.
הוצאות מכירה והנהלה	65	74	ראה עלויות לעיל.
הוצאות מימון, נטו	7	16	השינוי נובע מהשפעת מדד על התחייבויות חכירה (כולל גימנסיה ואיילה שנוספו ברבעון), ירידה בהיקף הפיקדונות שהביאה לירידה בהכנסות מימון מהם ותיסוף בשער היורו והדולר.
רווח (הפסד) אחר כולל	2	(6)	השינוי נובע מהשפעת ירידה בשער היורו ברבעון על תרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל.

1.11.4 להלן התפלגות מצבת ההלוואות והאשראים ושיעור הריבית הכוללת:

שיעור מסך כל ההלוואות באחוזים ליום			ריבית כוללת באחוזים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום		ריבית כוללת באחוזים בששת החודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
26	34	26	2.5	2.3	3.7	3.5	בש"ח בהצמדה למדד
12	17	10	0.6	0.6	1.3	1.3	בש"ח בריבית קבועה
47	49	47	1.5	1.5	3	3	בש"ח בריבית משתנה
15		17		(0.9)		5.8	בירו

- הריבית הכוללת משקפת את שיעור עליית / ירידת המדד, שער חליפין, בתוספת הריבית לתקופה.

1.12 נזילות ומקורות מימון

במהלך ששת החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025 נוצר לחברה תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של כ- 205 מיליוני ש"ח. כ- 177 מיליוני ש"ח שימשו להשקעות ברכוש קבוע במלונות הקבוצה נטו, כ- 96 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום מסי הכנסה, כ- 57 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום דיבידנד, כ- 46 מיליוני ש"ח שימשו להשקעה בחברת WCG Via Della Scrofa SRL, כ- 34 מיליוני ש"ח שימשו להלוואה לבעלי בתי מלון, כ- 26 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון התחייבויות חכירה וכ- 27 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום ריבית נטו על הלוואות (כולל בגין התחייבות חכירה) ופיקדונות. יתרות המזומנים ירדו בכ- 39 מיליוני ש"ח ויתרת הפיקדונות ונכסים פיננסיים ירדה ב- 216 מיליוני ש"ח.

ליום 30 ביוני 2025 לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 365 מיליוני ש"ח וזאת לעומת גרעון בהון חוזר בסך של כ- 153 מיליוני ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. נכון לתאריך הדוח, לחברה יתרות מזומנים ופיקדונות (מפעילות שוטפת) וכן רכוש קבוע בלתי משועבד בשווי משמעותי, אשר כנגדו יכולה החברה לגייס הלוואות נוספות לזמן ארוך.

1.13 דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה לניהול סיכוני שוק הינו מר משה מגיד, סמנכ"ל הכספים (לפרטים אודות מר מגיד, ראה תקנה 26א' בדוח השנתי בפרק פרטים נוספים אודות התאגיד).

סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

- א. תעריפי האירוח נקבעים בשקלים או במטבע חוץ (בעיקר בדולר). מרבית הכנסות החברה הינן בש"ח. הכנסות במטבע חוץ של הקבוצה נובעות מלינות קבוצות תיירים ומרבית ההוצאות התפעוליות של החברה הינן בשקלים.
- ב. כ- 26% ממצבת ההלוואות של הקבוצה הינן צמודות למדד וכמו כן גם רוב ההתחייבויות בגין חכירה ולכן שינויים בשיעור האינפלציה משפיע על סעיף הוצאות המימון.
- ג. החברה עוקבת אחרי השינויים בשיעורי הריבית לזמן קצר ולזמן ארוך. שיעורי הריבית מהווים שיקול באופי המימון.
- ד. השקעות ברומא וביוון נקובות במטבע חוץ (יורו) מאחר ומטבע הדוח הכספי הינו ש"ח. כמו כן, מימון ההשקעות הינו באשראי לזמן קצר ביורו, לפיכך החברה חשופה לשינויים בשער חליפין של היורו מול השקל.

1.13.1 מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

לפרטים נוספים בנוגע למדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק ראה ביאור 4 בדוח הכספי של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2024, אשר צורף לדו"ח השנתי.

1.13.2 הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

האחראי על ניהול סיכוני שוק, בסיוע מחלקת הכספים של החברה, הממונה על יישום ומימוש מדיניות החברה בנושא סיכוני שוק בוחן באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכוני השוק (כאשר לאור מדיניות החברה בנושא, כמפורט לעיל, לא נקבעו מגבלות כמותיות לפעילות זו). הדירקטוריון מאשר את ההיבטים המהותיים של מדיניות ניהול סיכוני השוק (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שתהיה בעתיד, ידרוש את אישור הדירקטוריון). מדי רבעון נמסר דיווח לדירקטוריון החברה לגבי ניהול הסיכונים בתקופת הדיווח.

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

משה מגיד
סמנכ"ל כספים

ליאור רביב
מנהל כללי ודירקטור

בן לואיס
יו"ר הדירקטוריון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ישרוטל בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה חברי ההנהלה הם: ליאור רביב מנכ"ל, משה מגיד סמנכ"ל כספים, גולן כהן סמנכ"ל משאבי אנוש, עמית בהט סמנכ"ל תפעול, בני לוי סמנכ"ל שיווק, יוחאי אנגלסמן סמנכ"ל מערכות מידע, ירון רגב סמנכ"ל רכש מסחר וקמעונאות וסילביה כהן גבאי מנהלת פרוייקטים תפעוליים. בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד 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 למנכ"ל 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 שנסתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי 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 לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, ליאור רביב, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של ישרוטל 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

ליאור רביב, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, משה מגיד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישרוטל 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 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 במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו 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 הרבעוני האחרון 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.

משה מגיד, סמנכ"ל כספים

דוח כספי של התאגיד

ליום 30 ביוני 2025



27 באוגוסט 2025

ישרוטל בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2025

ישרוטל בע"מ

(בלתי מבוקר)
ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח על המצב הכספי
5	דוחות על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות על השינויים בהון
9-10	דוחות על תזרימי המזומנים
11-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישרוטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ישרוטל בע"מ והחברות הבנות שלה, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
27 באוגוסט 2025

ישרוטל בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2025

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

נכסים

נכסים שוטפים:

92,175	67,708	53,709
209,929	374,772	111,012
117,733	60,445	
161,402	144,642	158,264
58,205	37,232	72,406
38,937	36,642	39,829
31,878	33,751	38,933
710,259	755,192	474,153

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בתאגידים בנקאיים
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
חייבים ויתרות חובה:
לקוחות
חייבים אחרים
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן
ארוך
מלאי

נכסים שאינם שוטפים:

189,073	183,943	231,453
79,436	40,786	40,050
2,800,422	2,459,855	3,050,274
960,492	921,669	1,231,933
69,767	69,287	70,807
4,099,190	3,675,540	4,624,517
4,809,449	4,430,732	5,098,670

הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רכוש קבוע
נכסים בגין זכויות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים

סך נכסים

(בן לואיס, _____
(יו"ר הדירקטוריון

(ליאור רביב, _____
(חבר הדירקטוריון ומנהל כללי

(משה מגיד, _____
(סמנכ"ל כספים

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 באוגוסט 2025.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 ביוני 2025

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי, הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות זכאים ויתרות זכות:
ספקים ונותני שירותים
בעלי עניין
אחרים
מיסי הכנסה לשלם

231,903	144,164	241,373
83,783	74,031	106,780
149,421	162,172	177,057
8,000	8,000	8,000
310,413	263,406	296,610
79,820	38,743	9,127
863,340	690,516	838,947

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות:
מתגידים בנקאיים
מבעלי עניין
התחייבות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
התחייבויות בגין חכירות, בניכוי חלויות שוטפות
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
מיסי הכנסה נדחים

340,604	333,587	351,101
76,786	80,819	77,856
		26,783
747,017	713,581	1,001,089
55,287	49,619	56,943
193,631	202,088	185,531
1,413,325	1,379,694	1,699,303
2,276,665	2,070,210	2,538,250

סך התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה:

הון מניות רגילות
פרמיה בגין מניות
שטרי הון צמיתים
תשלום מבוסס מניות
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
עודפים
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת

175,770	175,666	175,998
378,432	373,964	387,737
290,675	290,675	290,675
27,172	23,329	25,875
(26,582)		(11,079)
1,701,819	1,512,592	1,702,739
(40,924)	(40,924)	(40,924)
2,506,362	2,335,302	2,531,021
26,422	25,220	29,399
2,532,784	2,360,522	2,560,420
4,809,449	4,430,732	5,098,670

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך ההון

סך ההתחייבויות וההון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישראל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)		3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח						
1,915,415	519,087	542,112	841,704	910,352	הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו	
1,269,705	335,487	377,453	571,576	677,632	עלות הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים	
645,710	183,600	164,659	270,128	232,720	רווח גולמי	
46,038	12,738	17,201	22,205	31,223	הוצאות מכירה ושיווק	
198,632	52,595	56,904	87,490	102,690	הוצאות הנהלה וכלליות	
(80)	(68)		(93)		הכנסות אחרות, נטו	
4,852	670	3,421	1,042	6,316	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
396,268	117,665	87,133	159,484	92,491	רווח מפעולות	
71,025	16,433	20,787	30,514	44,076	הוצאות מימון	
52,467	9,819	4,838	18,754	25,990	הכנסות מימון	
18,558	6,614	15,949	11,760	18,086	הוצאות מימון, נטו	
377,710	111,051	71,184	147,724	74,405	רווח לפני מיסים על ההכנסה	
71,882	25,542	16,372	33,977	17,113	מיסים על ההכנסה	
305,828	85,509	54,812	113,747	57,292	רווח לתקופה	
רווח כולל אחר:						
סעיף אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד -						
85	1,534	729	1,737	1,091	מדידה מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד – נטו ממס	
סעיף אשר עשוי להיות מסווג מחדש לרווח או הפסד -						
(26,582)		(6,579)		15,503	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	
279,331	87,043	48,962	115,484	73,886	רווח כולל לתקופה	
303,659	85,022	54,248	112,780	56,375	ייחוס הרווח לתקופה:	
2,169	487	564	967	917	לבעלים של החברה	
305,828	85,509	54,812	113,747	57,292	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
סך הכל						
277,162	86,556	48,398	114,517	72,969	ייחוס הרווח הכולל לתקופה:	
2,169	487	564	967	917	לבעלים של החברה	
279,331	87,043	48,962	115,484	73,886	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
סך הכל						
ש " n						
5.42	1.52	0.97	2.01	1.00	רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:	
5.39	1.51	0.96	2.00	1.00	בסיס	
מדולל						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות רגילות	פרמיה בגין מניות	שטרי הון צמיתים	תשלום מבוסס מניות	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	עודפים	עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
א ל פ י ש " ח									
175,770	378,432	290,675	27,172	(26,582)	1,701,819	(40,924)	2,506,362	26,422	2,532,784
					56,375		56,375	917	57,292
				15,503	1,091		16,594		16,594
228	9,305		(9,533)						
			8,236				8,236		8,236
								2,060	2,060
							(56,546)		(56,546)
175,998	387,737	290,675	25,875	(11,079)	1,702,739	(40,924)	2,531,021	29,399	2,560,420
175,551	369,958	290,675	24,683	-,-	1,398,075	(40,924)	2,218,018	24,253	2,242,271
					112,780		112,780	967	113,747
					1,737		1,737		1,737
115	4,006		(4,121)						
			2,767				2,767		2,767
175,666	373,964	290,675	23,329	-,-	1,512,592	(40,924)	2,335,302	25,220	2,360,522

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
מימוש אופציות למניות
תשלום מבוסס מניות
זכויות שאינן מקנות שליטה הנובעות מאיחוד
לראשונה של חברה בת
דיבידנד

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום
30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
מימוש אופציות למניות
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות רגילות	פרמיה בגין מניות	שטרי הון צמיתים	תשלום מבוסס מניות	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	עודפים	עלות מניות החברה המוחזקות בידי חברה בת	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
א ל פ י ש " ח									
175,794	379,355	290,675	30,526	(4,500)	1,647,762	(40,924)	2,478,688	28,835	2,507,523
					54,248		54,248	564	54,812
				(6,579)	729		(5,850)		(5,850)
204	8,382		(8,586)				3,935		3,935
175,998	387,737	290,675	25,875	(11,079)	1,702,739	(40,924)	2,531,021	29,399	2,560,420
175,648	373,509	290,675	22,446	-,-	1,426,036	(40,924)	2,247,390	24,733	2,272,123
					85,022		85,022	487	85,509
					1,534		1,534		1,534
18	455		(473)				1,356		1,356
175,666	373,964	290,675	23,329	-,-	1,512,592	(40,924)	2,335,302	25,220	2,360,522

יתרה ליום 1 באפריל 2025 (מבוקר)

תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

מימוש אופציות למניות

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (מבוקר)

תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

מימוש אופציות למניות

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
תנועה במהלך השנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2024 (מבוקר):
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
מימוש אופציות למניות
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

8

1 - (המשך)

ישרוטל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -

641,660	244,542	132,335	296,352	205,352
(67,847)	(3,004)	(23,110)	(62,901)	(96,341)
573,813	241,538	109,225	233,451	109,011

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')
מיסי הכנסה ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(538,305)	(67,482)	(96,964)	(124,828)	(176,566)
				(45,522)
(3,263)	(701)	(1,173)	(1,538)	(1,784)
				4,361
(3,637)	(758)	(172)	(1,502)	(1,123)
			(29,843)	
			(19,367)	
(29,118)				
(86,251)	(40)	(4,586)	(24,399)	(6,196)
(19,860)	(5,460)	(4,779)	(6,751)	(27,564)
434	412	19	436	19
1,175	243	303	761	879
	475		475	
(114,988)	(60,000)		(60,000)	
10,342			10,342	117,157
20,723	5,936	3,529	12,228	10,014
170,810	(92,523)	68,037	5,967	98,917
(591,938)	(219,898)	(35,786)	(238,019)	(27,408)

רכישת רכוש קבוע
מזומנים שנגרעו עקב איחוד לראשונה של חברה
בת, ראה ביאור 6
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
מענק השקעה בגין רכוש קבוע
תשלומים בגין זכויות שימוש
מקדמה בגין רכישת חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
מתן הלוואות לבעלים של בתי מלון
תמורה ממכירת רכוש קבוע
גביית הלוואות לזמן ארוך מבעלים של בתי מלון
גביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח
או הפסד
ריבית שהתקבלה
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(25,102)	(7,395)	(7,958)	(12,658)	(13,654)
(37,911)	(9,338)	(13,668)	(18,510)	(23,209)
111,104	(31,436)	10,940	3,523	6,661
51,412	17,998	10,058	31,637	19,610
(66,820)	(23,129)	(13,592)	(38,168)	(27,256)
(47,727)	(9,908)	(4,364)	(19,796)	(26,125)
			(1,132)	
(2,031)	(293)			(56,546)
		(56,546)		
(17,075)	(63,501)	(75,130)	(55,104)	(120,519)
(35,200)	(41,861)	(1,691)	(59,672)	(38,916)
127,355	109,544	54,930	127,355	92,155
92,155	67,683	53,239	67,683	53,239

ריבית ששולמה בגין הלוואות
ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירה
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה
פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי
שיטת השווי המאזני
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

קיטון במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי

יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי
לתחילת התקופה
יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר
התקופה

2 - (סיום)

ישרוטל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 ביוני 2025

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני		6 החודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
377,710	111,051	71,184	147,724	74,405
25,102	7,395	7,958	12,658	13,654
37,911	9,338	13,668	18,510	23,209
(20,723)	(5,936)	(3,529)	(12,228)	(10,014)
4,852	670	3,421	1,042	6,316
179,555	42,591	50,224	84,904	95,611
6,601	2,314	1,561	3,078	3,074
(80)	(68)		(93)	
(2,544)	1,013	(11,248)	2,671	126
(2,819)	(445)		(519)	576
(904)	(690)	(1,393)	3,129	1,070
11,182	1,356	3,935	2,767	8,236
615,843	168,589	135,781	263,643	216,263
(108,301)	12,819	(28,261)	(66,207)	(10,446)
136,641	64,271	19,416	103,312	6,590
(2,523)	(1,137)	5,399	(4,396)	(7,055)
25,817	75,953	(3,446)	32,709	(10,911)
641,660	244,542	132,335	296,352	205,352
11,575	2,820	6,385	5,464	9,581
48,817	-,-	-,-	-,-	297,140

(א) תזרימי מזומנים מפעולות:

רווח לתקופה לפני מיסים על ההכנסה
התאמות בגין:
ריבית ששולמה בגין הלוואות
ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירה
ריבית שהתקבלה
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
פחת והפחתות
התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - נטו
רווח הון ממכירת רכוש קבוע - נטו
ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה בגין
הלוואות והתחייבויות אחרות
הפסד (רווח) מנכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
שינוי נטו ביתרת הלוואה מבעל עניין
תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול בזכאים ויתרות זכות
קיטון (גידול) במלאי

מזומנים נטו שנבעו מפעולות

(ב) מידע בדבר פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

עלויות מימון אשר הונו לרכוש קבוע
הכרה בנכסים בגין זכויות שימוש כנגד
התחייבויות בגין חכירה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 - כללי

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

הרשת מחזיקה ו/או מפעילה ו/או מנהלת עשרים וחמישה בתי מלון ברחבי ישראל: באילת - רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריביירה; בים המלח - נבו ונגה; במצפה רמון - בראשית ודרומה (לשעבר פונדק רמון); בשדה בוקר - קדמא; בירושלים - אוריינט, בקריית ענבים - כרמים, בתל-אביב - רויאל ביץ' תל-אביב, סי טאואר, פורט טאואר, אלברטו וג'ימנסיה (נפתח במרס 2025), בהרצליה - פאבליקה, ביערות הכרמל - יערות הכרמל אחוזת בריאות וספא, באזור צפת - מצפה הימים, במגדל על שפת הכנרת - גומא ובאיילת השחר - איילה (נפתח באפריל 2025). מספר החדרים במלונות אלה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של 5,183 מתוכם 4,066 חדרים בבעלות מלאה או חלקית.

החברה נמצאת בתהליך ייזום של עשרה בתי מלון נוספים בישראל:

מלונות בבניה:

מלון ברחוב שדרות ירושלים בתל אביב יפו

מלון ברחוב דיזינגוף בתל אביב

מלון ברחוב באזל בתל אביב

מלון ברחוב פינסקר בתל אביב

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

מלון בים המלח (קיימא)

ומלון באילת

מלונות בהסכם שכירות ותפעול:

מלון במרכז העיר ירושלים

מלון ברחוב הרברט סמואל בתל אביב

מלון בחוף אמנון בכינרת

(ראה גם ביאורים 11, 12 ו-18 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024).

בשנת 2023 החלה החברה בפעילות מלונית של רשת בתי מלון בחו"ל תחת המותג "Aluma". במסגרת זו, רכשה החברה שני בתי מלון ברומא, ראה ביאור 8 וכן ביאורים 11 ו-12 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

בנוסף, מחזיקה החברה ב-50% ממלון Anise, Skylark ו-Adia (נפתח לקהל במאי 2025) באתונה, יוון, ראה ביאור 11 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

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

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

השפעת המלחמה בישראל

בהמשך לאמור בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 באשר להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" בישראל בין יום 13 ביוני ליום 24 ביוני, 2025 התרחש עימות צבאי ישיר בין ישראל לאיראן, מבצע "עם כלביא", אשר היווה חלק במלחמה המתמשכת - "חרבות ברזל". במסגרת הפעולות שננקטו לשם שמירה על בטחון הציבור, נדרשו תושבי ישראל להימצא בסביבת מרחב מוגן לאורך רוב התקופה. על רקע האמור, צומצמה באופן משמעותי הפעילות במשק ובכלכלה גם פעילות בתי המלון של החברה באופן שהיה בו להשפיע לשלילה על התוצאות לתקופה האמורה.

לאורך מבצע "עם כלביא" הוגבלה מאוד התעבורה האווירית בשמי ישראל, עובדה שהינה בה להגביר את המגמה השלילית בהיקפי התיירות הנכנסת בישראל, אשר חוותה נסיגה מהותית עוד קודם לכן.

ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 – כללי (המשך):

החל מהרבעון השני של שנת 2024 את מקומם של התיירים, תפסה ביתר שאת תיירות הפנים, מגמה שהתחזקה מאוד לכל אורך התקופה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, כל מלונות החברה פועלים ופתוחים ונרשמים בהם ביקושים גבוהים מאוד והכנסות בהתאם.

החברה בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה, לרבות קצב ניצול המזומנים ונגישותה למקורות אשראי עתידיים, ולהערכתה, יש לה את האיתנות הפיננסית הנדרשת להתמודד עם השלכות המלחמה וזאת, בין היתר, לאור היקף יתרות המזומנים שלה, פיקדונותיה הבנקאיים והיקף נכסים לא משועבדים המאפשרים קבלת מימון נוסף. בהתאם, להערכת החברה, יש לה היכולת לעמוד בכלל התחייבויותיה וגם ביחס לביצוע ההתקשרויות בפריקטים עתידיים בישראל ומחוצה לה נכון ליום 30 ביוני 2025.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, לאור אי הוודאות ביחס למצב הביטחוני אין ביכולת החברה להעריך את משך הזמן שיידרש לענף התיירות הנכנסת להתאושש וכפועל יוצא שיבת התיירים ארצה בהיקפים משמעותיים. מאידך, יש ביכולתה של החברה לעדכן כי אין בהשפעתה של היעדר תיירות נכנסת כדי לצמצם את היקפי פעילותה, שכן במציאות שנוצרה היקף תיירות הפנים מפצה ואף מיטיב עם ביצועי החברה.

ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות הביניים של 6 ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "המידע הכספי לתקופות הביניים") נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34"), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע הכספי לתקופות הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר נערכו לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני ה-IFRS") וכללו את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע - 2010.

פעילות החברה מתאפיינת בעונתיות, כאשר מרבית ההכנסות מתרכזות ברבעונים השני השלישי והרביעי של השנה. לאור האמור לעיל, התוצאות לתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 אינן מצביעות על התוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

ב. אומדנים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

ישראל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024 הובא מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים ותיקונים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים הרלוונטיים לקבוצה, אשר לא צוינו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות מסוימים, כולל מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, ספקים וזכאים ויתרות זכות וזכאים לזמן ארוך, שווה או קרוב לשווי ההוגן להם.

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות שנותרו וכן ערך בספרים כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי הינם כדלקמן:

31 בדצמבר		30 ביוני			
2024		2024		2025	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
ערך		ערך		ערך	
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
אלפי ש"ח					
159,414	162,791	179,643	183,873	157,285	159,997
91,094	84,786	94,915	88,819	91,534	85,856

הלוואות מבנקים בריבית קבועה

הלוואות מבעלי עניין

ביאור 5 - הכנסות

ההרכב:

השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024		2024	2025	2024	2025
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					
1,261,820		347,839	380,930	531,748	612,825
531,229		138,605	128,313	261,342	229,965
122,366		32,643	32,869	48,614	67,562
1,915,415		519,087	542,112	841,704	910,352

הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים - נטו:

חדרים
מזון ומשקאות
שירותים אחרים

ישרוטל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

ביאור 6 - חברה באיטליה שאוחדה לראשונה

ביום 10 בפברואר 2025 רכשה החברה חלק מהשקעת בעלי המניות האחרים בחברת WCG Via Della Scrofa SRL כך ששיעור אחזקתה בחברה זו עלה ל-75%, תמורת תשלום של כ-12 מיליון אירו (כ-46 מיליון ש"ח) שמומן באמצעות אשראי בנקאי לטווח קצר. החל מהרבעון הראשון של שנת 2025 נכללים הנכסים, ההתחייבויות ותוצאות הפעולות של חברה זו במסגרת הדוחות המאוחדים. ההשקעה האמורה טופלה כרכישה של חלק נוסף בנכס (מלון בהקמה) לפי העלות.

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

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

ביאור 7 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

בחודש מרס 2025 הכירה החברה בנכסים בגין זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה בסכום כולל של כ-297 מיליון ש"ח, בעקבות תחילת תקופת השכירות של מלון איילה באיילת השחר ומלון גימנסיה בתל אביב. ראה ביאורים 18'ב' ו-12'ט' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

ביאור 8 - דיבידנד

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

ישרוטל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

ביאור 9 - עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ביום 8 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינוי גב' מיכל מרום בריקמן לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה; מינוי גב' אסתר אתי לנגרמן לכהונה כדירקטורית חיצונית בחברה; ומינוי גב' אורנית קרביץ לכהונה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. בנוסף, אישרה האסיפה הכללית באותו מועד מדיניות תגמול מעודכנת לחברה; עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר ליאור רביב, מנכ"ל החברה; ועדכון סך העלות העסקה המקסימלית של התגמול של המנכ"ל בגין שנת 2024.



27 באוגוסט 2025

לכבוד
הדירקטוריון של ישרוטל בע"מ
רחוב יצחק שדה 8, תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ישרוטל בע"מ (להלן - החברה) מחודש מאי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2025:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel