

דוח תקופתי

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025



26 בנובמבר 2025

ישרוטל ניהול מלונות בע"מ (1981), רח' יצחק שדה 8, תל אביב, טל': 03-5197777, פקס: 03-5104646
www.isrotel.co.il e-mail: ta.reception@isrotel.co.il

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 תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 25 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 בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-1,620 מיליוני ש"ח, לעומת כ-1,442 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-12%.
- הרווח מפעולות בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-287 מיליוני ש"ח לעומת רווח מפעולות של כ-332 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הוצאות המימון נטו בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לכ-34 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות של כ-15 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח לפני מס בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-253 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ-317 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הכולל בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-204 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ-246 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- מחזור ההכנסות של הקבוצה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-710 מיליוני ש"ח, לעומת כ-600 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-18%.
- הרווח מפעולות בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-195 מיליוני ש"ח לעומת כ-172 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הוצאות המימון נטו בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו לכ-16 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות של כ-3 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- הרווח לפני מס בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-179 מיליוני ש"ח לעומת כ-169 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הכולל של הקבוצה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-130 מיליוני ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.2. השפעת המלחמה בישראל

בהמשך לאמור בביאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 באשר להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" ולהשפעת מבצע "עם כלביא" שהתרחש ביוני 2025 אשר גרם לחברה לאובדן רווח גולמי של כ-34 מיליוני ש"ח. החברה מאשרת כי לא ניכרת עוד השפעה ישירה או ספיחים לה שמקורה במלחמה, למעט ביחס לתיירות נכנסת.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כל מלונות החברה פועלים ופתוחים ונרשמים בהם ביקושים גבוהים מאוד והכנסות בהתאם, כמו כן, החלה להירשם התעוררות בהיקף התיירים המתארחים במלונות החברה. אך עדיין אין ביכולת החברה להעריך את משך הזמן שיידרש לענף התיירות הנכנסת להתאושש וכפועל יוצא שיבת התיירים ארצה בהיקפים משמעותיים. על כל פנים נכון להיום אין בהשפעתה של היעדר תיירות נכנסת בהיקפים משמעותיים כדי לפגוע בפעילות החברה, שכן במציאות שנוצרה היקף תיירות הפנים מפצה במרבית מלונות החברה.

החברה בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה, לרבות קצב ניצול המזומנים ונגישותה למקורות אשראי עתידיים. מבחינת תוצאותיה הכספיות של החברה ניתן להסיק כי איתנותה הפיננסית הבאה לידי ביטוי בהיקף יתרות המזומנים שלה, פיקדונותיה הבנקאיים והיקף הנכסים הלא משועבדים המאפשרים קבלת מימון נוסף. בהתאם, להערכת החברה, יש לה היכולת לעמוד בכלל התחייבויותיה וגם ביחס לביצוע ההתקשרויות בפרויקטים עתידיים בישראל ומחוצה לה נכון ליום 30 בספטמבר 2025. הכל כמפורט בסעיף 3.1 בדוח התקופתי לשנת 2024.

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

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 בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ב-3% ובסה"כ עלה ב-3% במהלך

12 החודשים האחרונים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025. בהתאם לתחזית חטיבת המחקר בבנק ישראל, תחזית שיעור האינפלציה לשנת 2025 הינה 2.5%.

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-46% מהחוב הפיננסי של החברה צמוד לריבית הפריים אך הלוואות אלה משמשות בעיקר למימון פרויקטים ומהוונות 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. כמו כן לחברה יתרות במט"ח אשר משפיעות על סעיף המימון.

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; ועדכון 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 ושישה (26) 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: קיימא (נפתח בסוף ספטמבר 2025) נבו ונגה, בירושלים – אוריינט, 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 5,227 חדרים – מתוכם 4,110 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 במכתש רמון, 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 בספטמבר 2025 הסתכמה לכ- 111 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 בספטמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 153 מיליון ש"ח. תקציב השקעות משוער לבניית המלון (100%) מסתכם לכ- 175 מיליון ש"ח. עלות כוללת למלון צפויה לעמוד על כ- 249 מיליון ש"ח. פתיחת המלון צפויה בחודש מרץ 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 2 פינת אלקלעי 2, תל אביב (להלן: "הנכס"). חלקה של ישרוטל יזמות במיזם המשותף הינו כ- 20%. הסכם המיזם המשותף קובע, כי כ- 5,484 מ"ר מזכויות הבנייה בנכס שלהם ייעוד מלונאי (כולל מרתפים, שטחי שירות, מסחר ומתחם ספא מפואר) (להלן: "המלון") 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 מיליון ש"ח, חלקה של הרוכשת ברכישת הקרקע הינו כ- 45 מיליון ש"ח. בפברואר 2023 רכשה ישרוטל יזמות שטחי מסחר וחניות נוספות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח. התקציב המשוער להקמת המלון שיכלול כ- 132 חדרים, מסעדות ומסחר ומתחם בריאות וספא מפואר ורחב ידיים, הינו כ- 187 מיליון ש"ח (100% - לא כולל עלות הקרקע). סך ההשקעה בבניית המלון (חלק החברה) ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכם לכ- 42 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. פינסקר 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 פינסקר 2 בתל אביב בשטח של כדונם (להלן: "המקרקעין"). בתמורה לרכישה שילמה החברה למוכרים כ- 42 מיליון ש"ח. החברה והשותף מתכננים 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 בספטמבר 2025 הסתכמה לכ- 34 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 החברה שילמה למוכרים כ- 19 מיליון ש"ח. החברה מממנת את הרכישה באמצעות אשראי בנקאי.

באוגוסט 2021 התקשרה החברה (בשותפות עם חברת בנייני העיר הלבנה) בהסכם עם הבעלים המחזיקים יחד עם המוכרות ב-50% מהמקרקעין במונטיפיורי 9-11, למכירת 50% מהזכויות במקרקעין ברחוב מונטיפיורי 7 בתל אביב, ובתמורה לרכישה שולם לחברה כ-10 מיליון ש"ח. החברה מקימה על המקרקעין מלון ייחודי (בניין לשימור) בן כ- 47 חדרים. אומדן ההשקעות הצפויות לצורך הקמת המלון (100%) הינו כ- 43 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בבניית המלון (100%) ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמה לכ- 27 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 התכניות שתוגשנה לרשויות הרלוונטיות. אומדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו לצורך הקמת המלון, עומד על כ- 280 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. מתחם גלאמפינג וקמפינג משולב במכתש רמון

ביום 25 בנובמבר 2025, התקשרה חברה בת של החברה בהסכם לרכישת 50.25% מחברת לב המדבר בע"מ המחזיקה במתחם גלאמפינג וקמפינג משולב במכתש רמון. במתחם זכויות להקמת 36 יחידות גלאמפינג ובנוסף אזורי אירוח באוהלים מסוגים שונים. בתום ההקמה ולאחר הפתיחה החברה תפעיל את המתחם לתקופה מצטברת של 24 שנים ו-11 חודשים.

• 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 מיליוני אירו (להלן: "התמורה"), מתוכם כ-16 מיליוני אירו למוכרים והיתרה בדרך של העמדת הלוואות בעלים לחברות הנכס, אשר תשמשנה לפירעון חלק מהלוואות הבעלים שהועמדו לחברות הנכס על ידי המוכרים. בשנת 2024 שולם סך 28.5 מיליוני 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)	30.9.2025 (במיליוני ש"ח)	
עיקר השינויים בסעיף נובעים מירידה של כ- 171 מיליוני ש"ח ביתרות המזומנים, פיקדונות ונכסים פיננסיים.	710	645	סך הנכסים השוטפים
עיקר השינוי בסעיף נובע מגידול בנכסים בגין זכויות שימוש בסך של כ- 297 מיליוני ש"ח בגין מלון איילה וגימנסיה, איחוד לראשונה של מלון WCG Via Della Scrofa SRL באיטליה בסך של כ- 108 מיליוני ש"ח, השקעות ברכוש קבוע בסך של כ- 259 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות פחת בסך של כ- 149 מיליוני ש"ח ומתן הלוואות לבעלי בתי מלון בסך של כ-43 מיליוני ש"ח.	4,099	4,666	סך הנכסים שאינם שוטפים
עיקר השינויים בסעיף הינם גידול ביתרת ספקים וזכאים אחרים נטו בסך של כ- 93 מיליוני ש"ח, בניכוי קיטון של כ- 60 מיליוני ש"ח בסעיף מיסי הכנסה לשלם.	540	573	סך ההתחייבויות השוטפות ¹
עיקר השינויים הינם פירעון הלוואות נטו בסך של 25 מיליוני ש"ח ומהפרשי שער הצמדה וריבית בסך של כ- 25 מיליוני ש"ח (כולל מהוון לרכוש).	572	573	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	356	סך התחייבויות שאינן שוטפות ²
עיקר השינוי נובע מרווח לתקופה בניכוי השפעת הדיבידנד ששולם באפריל 2025.	2,533	2,694	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 בספטמבר		9 חודשים שנתיים ב- 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
600,288	709,936	1,441,992	1,620,288	הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו
310,284	372,159	790,485	945,958	עלויות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו
290,004	337,777	651,507	674,330	רווח גולמי לפני פחת ותשלומים לבעלי מלונות
64,500	77,555	174,195	211,468	הוצאות מכירה והנהלה
8	(14)	(85)	(14)	הכנסות אחרות, נטו
667	742	1,709	7,058	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
224,829	259,494	475,688	455,818	רווח מפעולות רגילות לפני פחת ודמי חכירה משתנים
52,665	64,910	144,040	168,743	פחת ותשלומים לבעלי מלונות
172,164	194,584	331,648	287,075	רווח מפעולות
3,181	16,066	14,941	34,152	הוצאות מימון, נטו
168,983	178,518	316,707	252,923	רווח לפני מיסים
38,866	41,059	72,843	58,172	מיסים על הכנסה
130,117	137,459	243,864	194,751	רווח נקי
(204)	(140)	1,533	951	רווח (הפסד) כולל אחר
781	(7,529)	781	7,974	הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
130,694	129,790	246,178	203,676	רווח כולל לתקופה
				יחוס הרווח הנקי:
129,534	136,714	242,314	193,089	לבעלים של החברה
583	745	1,550	1,662	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
130,117	137,459	243,864	194,751	
				יחוס הרווח הכולל:
130,111	129,045	244,628	202,014	לבעלים של החברה
583	745	1,550	1,662	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
130,694	129,790	246,178	203,676	

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

הסבר	30.9.2024 (במיליוני ש"ח)	30.9.2025 (במיליוני ש"ח)	
הכנסות	1,441	1,620	עיקר הגידול נובע מהשפעת העלייה במחזור בעבודה שבשגרה לעומת אשתקד שהיה אירוח מפונים, מפתחת מלונות איילה וגימנסיה, בניכוי השפעת סגירת מלון המלך שלמה ברבעון הראשון לשיפוץ.
עלויות הפעלה לפני פחת ודמי חכירה משתנים	790	946	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הוצאות מכירה והנהלה	174	211	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הוצאות מימון	15	34	השינוי נובע מהשפעת עליית המדד על התחייבות בגין חכירה (כולל גימנסיה ואיילה), השפעת הפרשי שער ביורו ודולר והשפעת גידול בהוצאות מימון מהלוואה מבנק בגין מלון גימנסיה (היה מהוון לרכוש קבוע בתקופה המקבילה).
רווח (הפסד) אחר כולל	2	9	הרווח בתקופה נובע מהשפעת הפיחות 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	30.9.2024 (במיליוני ש"ח)	30.9.2025 (במיליוני ש"ח)	
הכנסות	600	710	עיקר הגידול נובע מפתחת מלונות איילה, דרומה וגימנסיה בתוספת השפעת מלונות שעבדו ברבעון זה בשגרה לעומת אירוח מפונים ברבעון המקביל אשתקד.
עלויות הפעלה לפני פחת ודמי חכירה משתנים	310	372	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הוצאות מכירה והנהלה	65	78	השינוי נובע מהשינוי בהכנסות.
הוצאות מימון, נטו	3	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	0.8	(8)	השינוי נובע מהשפעת תיסוף בשער היורו ברבעון על תרגום דוחות כספיים של חברות בחו"ל.

להלן התפלגות מצבת ההלוואות והאשראים ושיעור הריבית הכוללת:

שיעור מסך כל ההלוואות באחוזים ליום			ריבית כוללת באחוזים בשלושת החודשים שהסתיימו ביום		ריבית כוללת באחוזים בתשעת החודשים שהסתיימו ביום		
31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	30.9.2024	30.9.2025	
26	23	26	2.7	2.3	6.5	5.8	בש"ח בהצמדה למדד
12	11	10	0.6	0.6	1.9	1.9	בש"ח בריבית קבועה
47	34	46	1.5	1.6	4.4	4.6	בש"ח בריבית משתנה
15	32	18	1	(2)	1	3.8	ביורו

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

1.12 נזילות ומקורות מימון

במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2025 נוצר לחברה תזרים מזומנים מפעילות שוטפת של כ- 488 מיליוני ש"ח. כ- 254 מיליוני ש"ח שימשו להשקעות ברכוש קבוע ואחר (בניכוי מענק השקעה) במלונות הקבוצה נטו, כ- 118 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- 77 מיליוני ש"ח שימשו להלוואה לבעלי בתי מלון, כ- 39 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון התחייבויות חכירה, כ- 44 מיליוני ש"ח שימשו לתשלום ריבית נטו על הלוואות (כולל בגין התחייבות חכירה) ופיקדונות וכ- 25 מיליוני ש"ח שימשו לפירעון נטו של הלוואות מבנק. יתרות המזומנים גדלו בכ- 17 מיליוני ש"ח ויתרת הפיקדונות ונכסים פיננסיים ירדה ב- 188 מיליוני ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון חוזר בסך של כ- 287 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

26 בנובמבר 2025

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 30 ביוני 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 השלישי 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 השלישי 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 במישרין 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 בספטמבר 2025



26 בנובמבר 2025

ישרוטל ניהול מלונות בע"מ (1981), רח' יצחק שדה 8, תל אביב, טל': 03-5197777, פקס: 03-5104646
www.isrotel.co.il e-mail: ta.reception@isrotel.co

ישרוטל בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2025

ישרוטל בע"מ

(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited
תל-אביב,
26 בנובמבר 2025

ישרוטל בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
92,175	121,579	109,744
209,929	313,044	88,586
117,733	116,487	50,280
161,402	197,949	198,151
58,205	49,273	79,985
38,937	36,604	72,672
31,878	40,495	45,656
710,259	875,431	645,074

נכסים

נכסים שוטפים:

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:

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: 26 בנובמבר 2025.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
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	390,401	244,386
83,783	74,381	107,642
149,421	195,323	216,976
8,000	8,000	8,000
310,413	280,689	335,851
79,820	75,354	20,301
863,340	1,024,148	933,156

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות:
מתאגידים 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	338,663	328,754
76,786	79,318	74,904
		28,620
747,017	712,052	999,309
55,287	52,529	58,824
193,631	202,260	193,957
1,413,325	1,384,822	1,684,368
2,276,665	2,408,970	2,617,524

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	175,682	176,129
378,432	374,627	392,193
290,675	290,675	290,675
27,172	26,668	24,958
(26,582)		(18,608)
1,701,819	1,642,703	1,839,313
(40,924)	(40,924)	(40,924)
2,506,362	2,469,431	2,663,736
26,422	25,803	30,144
2,532,784	2,495,234	2,693,880
4,809,449	4,904,204	5,311,404

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 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)			3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)		
			2025	2025	2025	2025	
			(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
			אלפי ש"ח				
1,915,415			600,288	709,936	1,441,992	1,620,288	הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים, נטו
1,269,705			362,949	437,069	934,525	1,114,701	עלות הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים
645,710			237,339	272,867	507,467	505,587	רווח גולמי
46,038			9,824	11,849	32,029	43,072	הוצאות מכירה ושיווק
198,632			54,676	65,706	142,166	168,396	הוצאות הנהלה וכלליות
(80)			8	(14)	(85)	(14)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
4,852			667	742	1,709	7,058	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
396,268			172,164	194,584	331,648	287,075	רווח מפעולות
71,025			19,926	25,840	50,440	69,916	הוצאות מימון
52,467			16,745	9,774	35,499	35,764	הכנסות מימון
18,558			3,181	16,066	14,941	34,152	הוצאות מימון, נטו
377,710			168,983	178,518	316,707	252,923	רווח לפני מיסים על ההכנסה
71,882			38,866	41,059	72,843	58,172	מיסים על ההכנסה
305,828			130,117	137,459	243,864	194,751	רווח לתקופה
רווח כולל אחר:							
סעיף אשר לא יסווג מחדש לרווח או הפסד -							
מדידה מחדש של התחייבויות (נטו) בשל סיום יחסי עובד-מעביד – נטו ממס							
סעיף אשר עשוי להיות מסווג מחדש לרווח או הפסד -							
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ							
85			(204)	(140)	1,533	951	רווח כולל לתקופה
(26,582)			781	(7,529)	781	7,974	ייחוס הרווח לתקופה:
(26,497)			577	(7,669)	2,314	8,925	לבעלים של החברה
279,331			130,694	129,790	246,178	203,676	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
303,659			129,534	136,714	242,314	193,089	סך הכל
2,169			583	745	1,550	1,662	ייחוס הרווח הכולל לתקופה:
305,828			130,117	137,459	243,864	194,751	לבעלים של החברה
277,162			130,111	129,045	244,628	202,014	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2,169			583	745	1,550	1,662	סך הכל
279,331			130,694	129,790	246,178	203,676	
ש " ח							
5.42			2.31	2.42	4.33	3.43	רווח למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
5.39			2.30	2.41	4.30	3.43	בסיסי
מדולל							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 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
					193,089		193,089	1,662	194,751
				7,974	951		8,925		8,925
359	13,761		(14,120)				11,906		11,906
			11,906					2,060	2,060
					(56,546)		(56,546)		(56,546)
<u>176,129</u>	<u>392,193</u>	<u>290,675</u>	<u>24,958</u>	<u>(18,608)</u>	<u>1,839,313</u>	<u>(40,924)</u>	<u>2,663,736</u>	<u>30,144</u>	<u>2,693,880</u>
175,551	369,958	290,675	24,683	-,-	1,398,075	(40,924)	2,218,018	24,253	2,242,271
					242,314		242,314	1,550	243,864
				781	1,533		2,314		2,314
131	4,669		(4,800)				6,785		6,785
			6,785						
<u>175,682</u>	<u>374,627</u>	<u>290,675</u>	<u>26,668</u>	<u>781</u>	<u>1,641,922</u>	<u>(40,924)</u>	<u>2,469,431</u>	<u>25,803</u>	<u>2,495,234</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
**תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
**תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימו ביום
30 בספטמבר 2024** (בלתי מבוקר):

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ישרוטל בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 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									
175,998	387,737	290,675	25,875	(11,079)	1,702,739	(40,924)	2,531,021	29,399	2,560,420
					136,714		136,714	745	137,459
				(7,529)	(140)		(7,669)		(7,669)
131	4,456		(4,587)				3,670		3,670
176,129	392,193	290,675	24,958	(18,608)	1,839,313	(40,924)	2,663,736	30,144	2,693,880
175,666	373,964	290,675	23,329		1,512,592	(40,924)	2,335,302	25,220	2,360,522
				781	129,534		129,534	583	130,117
					(204)		577		577
16	663		(679)				4,018		4,018
175,682	374,627	290,675	26,668	781	1,641,922	(40,924)	2,469,431	25,803	2,495,234

יתרה ליום 1 ביולי 2025 (מבוקר)

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

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

מימוש אופציות למניות

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2024 (מבוקר)

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

רווח לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

מימוש אופציות למניות

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 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

(המשך) - 1

ישרוטל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -				
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ראה נספח א')	488,198	491,986	282,846	195,634
מיסי הכנסה ששולמו	(117,826)	(65,547)	(21,485)	(2,646)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	370,372	426,439	261,361	192,988
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:				
רכישת רכוש קבוע	(258,761)	(474,172)	(82,195)	(349,344)
מזומנים שנגרעו עקב איחוד לראשונה של חברה בת, ראה ביאור 6	(45,522)			
רכישת נכסים בלתי מוחשיים	(2,367)	(2,525)	(583)	(987)
מענק השקעה בגין רכוש קבוע	6,837		2,476	
תשלומים בגין זכויות שימוש	(1,298)	(2,562)	(175)	(1,060)
מקדמה בגין רכישת חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		(29,843)		
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		(29,118)		(9,751)
מתן הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(6,691)	(25,428)	(495)	(1,029)
מתן הלוואות לבעלים של בתי מלון	(70,568)	(12,793)	(43,004)	(6,042)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	216	436	197	
גביית הלוואות לזמן ארוך מבעלים של בתי מלון	997	1,063	118	302
גביית הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		475		
רכישת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(50,010)	(114,988)	(50,010)	(54,988)
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	117,157	10,342		
ריבית שהתקבלה	12,661	16,838	2,647	4,610
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים, נטו	121,343	67,695	22,426	61,728
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(176,006)	(594,580)	(148,598)	(356,561)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:				
ריבית ששולמה בגין הלוואות	(20,120)	(18,261)	(6,466)	(5,603)
ריבית ששולמה בגין התחייבויות בגין חכירה	(37,030)	(27,482)	(13,821)	(8,972)
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	10,055	250,575	3,394	247,052
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	28,820	42,170	9,210	10,533
פירעון קרן הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(63,597)	(52,903)	(36,341)	(14,735)
פירעון קרן התחייבויות בגין חכירה	(38,915)	(30,130)	(12,790)	(10,334)
פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		(1,604)		(472)
דיבידנד ששולם	(56,546)			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(177,333)	162,365	(56,814)	217,469
גידול (קיטון) במזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי				
יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לתחילת התקופה	17,033	(5,776)	55,949	53,896
יתרת מזומנים, שווי מזומנים ואשראי בנקאי לגמר התקופה	92,155	127,355	53,239	67,683
	109,188	121,579	109,188	121,579

ישרוטל בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ב-30 בספטמבר 2025

שנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2024	3 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר		9 החודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח				
377,710	168,983	178,518	316,707	252,923
25,102	5,603	6,466	18,261	20,120
37,911	8,972	13,821	27,482	37,030
(20,723)	(4,610)	(2,647)	(16,838)	(12,661)
4,852	667	741	1,709	7,057
179,555	43,398	53,563	128,302	149,174
6,601	2,645	1,740	5,723	4,814
(80)	8	(14)	(85)	(14)
(2,544)	(1,470)	584	1,201	710
(2,819)	(1,054)	(270)	(1,573)	306
(904)	(1,501)	(2,952)	1,628	(1,882)
11,182	4,018	3,670	6,785	11,906
615,843	225,659	253,220	489,302	469,483
(108,301)	(65,348)	(54,327)	(131,555)	(62,273)
136,641	42,067	90,676	145,379	94,766
(2,523)	(6,744)	(6,723)	(11,140)	(13,778)
25,817	(30,025)	29,626	2,684	18,715
641,660	195,634	282,846	491,986	488,198
11,575	5,815	1,638	8,459	11,219
48,817				297,706

(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
הפסד (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 בחייבים ויתרות חובה
גידול בזכאים ויתרות זכות
קיטון 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 בספטמבר 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 ושישה בתי מלון ברחבי ישראל: באילת - רויאל ביץ', המלך שלמה, רויאל גארדן, אגמים, ספורט קלאב, לגונה, ים סוף וריביירה; בים המלח - קיימא (נפתח בסוף ספטמבר 2025), 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 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של 5,227 מתוכם 4,110 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 באילת

מלון במכתש רמון

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" החברה מאשרת כי לא ניכרת עוד השפעה ישירה או ספיחים לה שמקורה במלחמה, למעט ביחס לתיירות נכנסת. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כל מלונות החברה פועלים ופתוחים ונרשמים בהם ביקושים גבוהים מאוד והכנסות בהתאם.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

ביאור 1 – כללי (המשך):

כמו כן, 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 במרבית מלונות החברה.

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות הביניים של 9 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 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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.

ישרוטל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר			
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	170,244	173,550	135,248	138,028
91,094	84,786	93,982	87,318	88,717	82,904

הלוואות מבנקים בריבית קבועה

הלוואות מבעלי עניין

ביאור 5 - הכנסות ההרכב:

השנה	3 חודשים שהסתיימו		9 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				
1,261,820	413,196	506,753	944,944	1,119,578
531,229	150,257	161,496	411,599	391,461
122,366	36,835	41,687	85,449	109,249
1,915,415	600,288	709,936	1,441,992	1,620,288

הכנסות משירותי אירוח ושירותים אחרים - נטו:
חדרים

מזון ומשקאות

שירותים אחרים

ישרוטל בע"מ

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים

ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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.



26 בנובמבר 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 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel