



מסמך PDF 01/23



קבוצת איסתא מצגת שוק ההון

דוחות שנתיים 2023



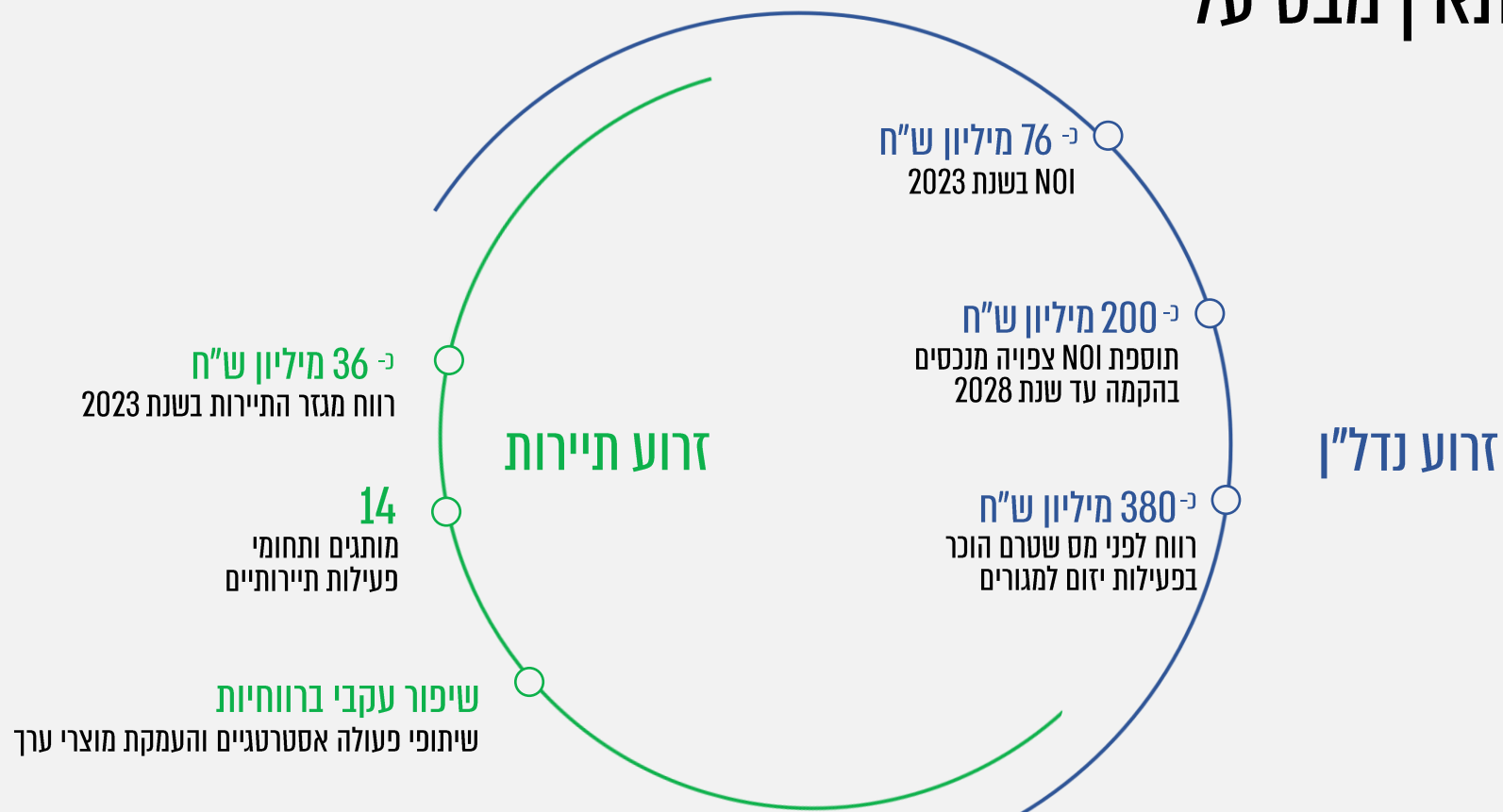
הבהרה משפטית

- מצגת זו מתייחסת לפעילות העסקית של חברת איסתא בע"מ ("החברה"). יובהר, כי המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.
- מצגת זו נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה ואינה מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ו/או את כלל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי ביחס להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מהווה תחליף לאיסוף וניתוח נתונים עצמאיים ו/או לעיון בדיווחים שמפרסמת ותפרסם החברה לציבור. כמו כן, אין באמור במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתוני וצרכי המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע.
- במצגת כלולים נתונים, הערכות, תחזיות ותכניות של החברה ביחס לפעילותה שהינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה בלבד (כגון נתונים ביחס ל- NOI מצפוי, יתרת עלויות הקמה, מועדי הקמה משוערים, אומדן רווחים ותחזית עודפים). מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות של הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על המידע הידוע להנהלה במועד עריכת מצגת זו. אין כל ודאות כי הנתונים ו/או הערכות ו/או התחזיות ו/או התכניות יתממשו, כולם או חלקם, והם עלולים להיות שונים מאלו שהוצגו במצגת, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון: שינויים בסביבה התחרותית והעסקית וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון המשפיעים על החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזוהרים, כי תוצאותיה והישיגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו במידע הצופה פני עתיד במסגרת מצגת זו.

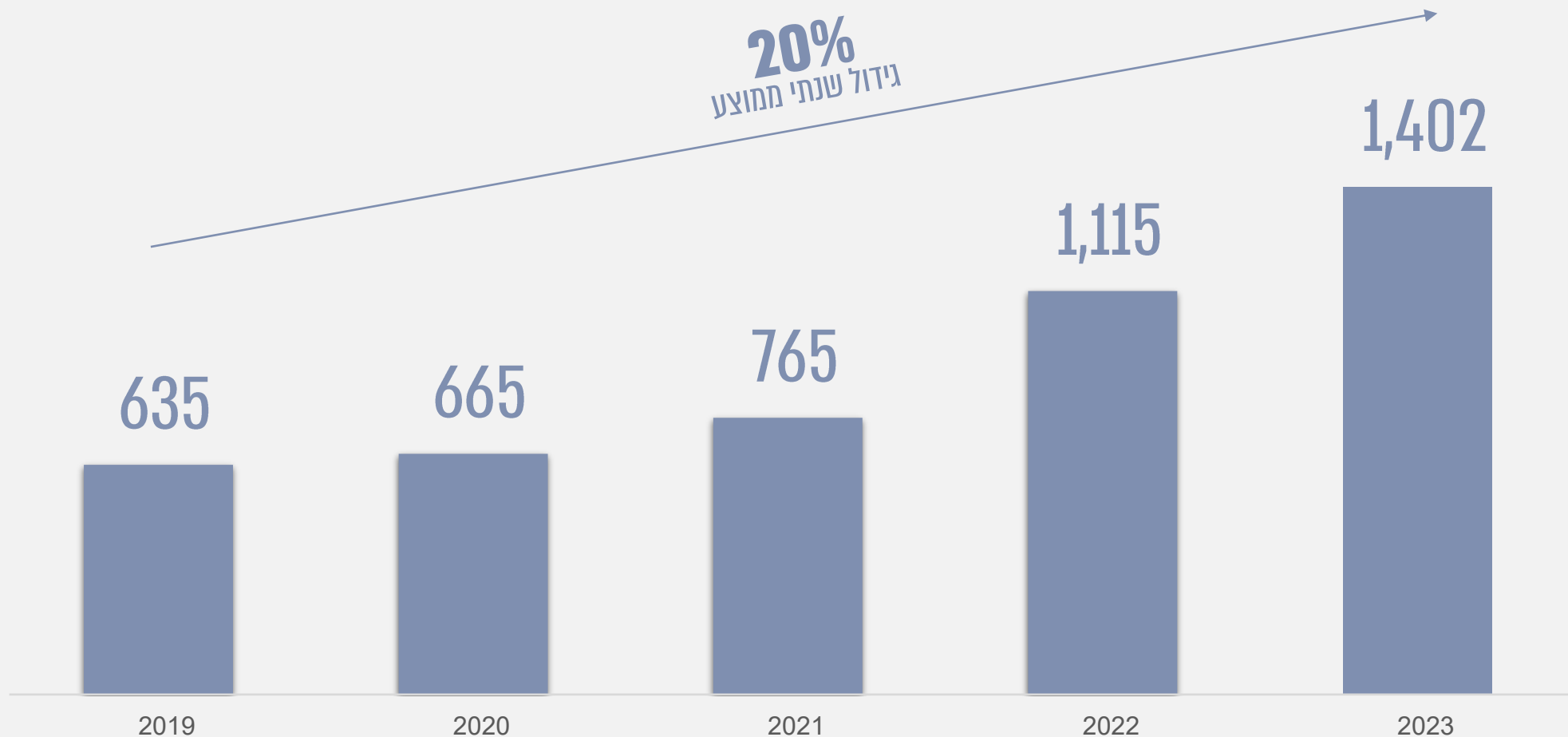
- המצגת עשויה נתונים המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה (לדוג' ביחס לשוק התיירות העולמי). כמו כן, המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות התקופתיים ו/או המידיים של החברה ו/או הוצג באופן ובעיבוד שונה מהאופן בו הוא מופיע במצגת.
- יובהר כי ה- NOI הצפוי בגין נכסים בהקמה משקף NOI שנתי על פי הנחות ואומדנים של הנהלת החברה בדבר שיעורי תפוסה החזויים, דמי שכירות חזויים והכל בהתאם לתוכניות העסקיות של החברה.
- **הנתונים במצגת הינם במונחי חלק התאגיד האפקטיבי (למעט אם צוין אחרת).**

יובהר כי המצגת אינה מחליפה את הדיווחים התקופתיים והמידיים שפורסמו על ידי החברה, ובכל מקרה של סתירה בין הדיווחים שפורסמו לציבור לבין הנתונים במצגת זו, יגברו הנתונים המופיעים בדיווחים שפורסמו לציבור כאמור. התחזיות וההערכות במצגת זו מתבססות על המידע המצוי בידי החברה במועד עריכת המצגת והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את התחזיות ו/או ההערכות כאמור, על מנת שישקפו אירועים ו/או התפתחויות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

קבוצת איסתא | מבט על



קבוצת איסתא | התפתחות הון עצמי מיוחס לבעלים (מיליוני ש"ח)



קבוצת איסתא | התפתחויות מרכזיות בתקופת הדוח ואחריה

השלמת נכסים מניבים חדשים

הפעלת מלונות לימסול ואיילת השחר (כ-340 חדרים) והתחלת הקמת מלון בסלוניקי (כ-135 חדרים).

חיזוק איתנות פיננסית והקטנת עלויות מימון

באמצעות גיוס הון וחוב להמרה בהיקף של כ-430 מ"ח.

התקדמות בתחום היזום למגורים

השלמת אכלוס פרויקטים (רמת אפעל וראשון לציון) והתחלת ביצוע בפרויקטים ארנונה וקטמון ירושלים (כ-644 יח"ד).

המשך צמיחה בתחום הנדל"ן המניב

NOI בסך של כ-76 מ"ח. גידול של 30% לעומת שנת 2022.

קבוצת איסתא | השפעת מלחמת חרבות ברזל

תחום התיירות

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 המשיכה מגמת הביקושים בענף התיירות אשר היוותה המשך ישיר למגמת ההתאוששות אותה חוותה החברה במהלך שנת 2022 עם היציאה ממשבר הקורונה. ביום 7 לאוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר הובילה לשורה של השלכות והגבלות שגרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית, דבר אשר השפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה בתחום התיירות ברבעון הרביעי לשנת 2023.

בניגוד לתקופת הקורונה בה הייתה פעילות התיירות מושבתת לחלוטין עקב הסגרים וההגבלות שהוטלו בארץ ובעולם, הפעילות בתחום התיירות ממשיכה לפעול בהיקפים שונים בהתאם לתחומי הפעילות בהן עוסקת הקבוצה. קבוצת איסתא פועלת בתחום התיירות במגוון תחומי פעילות וערוצי הפצה, באופן המביא להקטנת תלותה של הקבוצה בזרם הכנסות מתחום פעילות ספציפי בזמני משבר כגון המצב המלחמתי הנוכחי. במהלך ימי המלחמה ועד ליום 31 בדצמבר 2023, היקף המכירות בתחום התיירות היוצאת בקבוצה, קטן בשיעור של כ-80% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, זאת לעומת כ-45% בניתוח היקף המכירות הכולל בתחום התיירות בקבוצה.

החל מחודש ינואר 2024, מזהה החברה התאוששות משמעותית בתחום התיירות היוצאת, כאשר היקף המכירות הממוצע בחודשים ינואר-מרץ 2024 היה נמוך בשיעור של כ-20% לעומת התקופה המקבילה אשתקד כאשר מכירות חודש מרץ 2024 מציגות מכירות הגבוהות בכ-5% מהיקף המכירות בתקופה המקבילה אשתקד.

תחום הנדל"ן

ככלל, פעילות הנדל"ן של הקבוצה (הן בהיבט היזמי למגורים והן בהיבט המניב) למועד הדוח, לא הושפעה לרעה באופן מהותי כתוצאה ממצב הלחימה. למועד זה, במסגרת הפרויקטים למגורים במסגרת מכרזי הממשלה, המהווה את פעילותה המהותית של הקבוצה בתחום היזום למגורים (במסגרת פעילות החברה הנכדה סלע איסתא) אתרי החברה בפרויקטים בביצוע פועלים כסדרם והחברה מתקדמת בהליכי התכנון ביתר הפרויקטים. בהתייחס לנכסיה המניבים של החברה – פעילות הקבוצה בתחום זה הינה בעיקר בתחום המלונאות והלוגיסטיקה כאשר ככלל בתחום המלונאות מתקשרת החברה עם המפעילים בעסקאות בעלות מינימום מובטח עם תוספת במקרה של גידול בפדיון ובתחום הלוגיסטי החברה מתקשרת עם שוכרי עוגן לתקופות ארוכות. לפיכך, החברה לא צופה השפעה מהותית על תוצאותיה ותזרימי המזומנים הצפויים מפעילות זו. במסגרת הנכסים המניבים בהקמה, אתרי הביצוע של החברה פועלים כסדרם והחברה לא צופה עיכובים משמעותיים במועדי ההקמה כתוצאה ממצב הלחימה.



קבוצת איסתא | מגזר התיירות

מגזר התיירות | כרטיס ביקור



מובילים בכל הסגמנטים

חופשות בארץ ובחו"ל, תיירות עסקית, תיירות נכנסת והפקות (MICE), תיירות תמריץ (Incentive), אירועים ועוד



מובילות

הקמעונאי המשמעותי ביותר בחברות
התעופה והסיטונאים המרכזיים



מכירות און ליין

4 מותגי אונליין מובילים (OTA)



סניפים

פריסה ארצית



מלונות בבעלות

ביעדים אסטרטגיים



מערך סיטונאי

(חבילות, ספורט, מאורגנים,
שייט, סקי וכו')

מגזר התיירות | בידול מותגי המייצר ערך

תיירות, פנאי ונופש	קבוצות והפקות	תיירות נכנסת	תיירות עסקית	תיירות ספורט ומוזיקה
 הפצה באמצעות סניפים, מוקד ואתר, מיקוד בקהל המשפחות לתיירות יוצאת ותיירות פנים	 התמחות בתיירות פנים לקבוצות, ארגונים וועדי עובדים	 תיירות נכנסת לקבוצות ויחידים, מיקוד בקהל VIP	 זכיינות של מותג הנסיעות העסקי הגדול בעולם, מיקוד בחברות גלובליות	 חברה סיטונאית למוצרי תיירות בתחום הספורט והמוזיקה
 מותג אונליין בשותפות עם הפורטל וואלה	 התמחות בתיירות יוצאת והפקות לקבוצות וארגונים	 תיירות נכנסת לקבוצות וארגונים, מיקוד ביהודי ארה"ב	 מיקוד בקהל עסקי ולקוחות פרטיים VIP	 חברה סיטונאית למוצרי תיירות בתחום הספורט והמוזיקה
 מותג אונליין בשותפות עם lastminute.com	 מיקוד במוצרי תיירות חינוכיים, משלחות בתי ספר לפולין			
 מותג אונליין בשותפות עם קבוצת גוליבר				
 				

מגזר התיירות | אסטרטגיה מרכזית



התייעלות תפעולית

באמצעות שדרוג התשתיות הטכנולוגיות,
אוטומטיזציה בתהליכי העבודה וסינרגיה קבוצתית



הגדלת רווחיות

התמחויות במוצרי נישת תיירותיים, פיתוח מערך הסיטונאי
והגברת הסינרגיה עם מלונות הקבוצה



שיפור יכולות הדיגיטל

לרבות יכולות התמחור והעמקת נתח לקוח להתמודדות למול שחקני האונליין
הגלובליים המובילים בעולם והפועלים בישראל



שיתופי פעולה אסטרטגיים

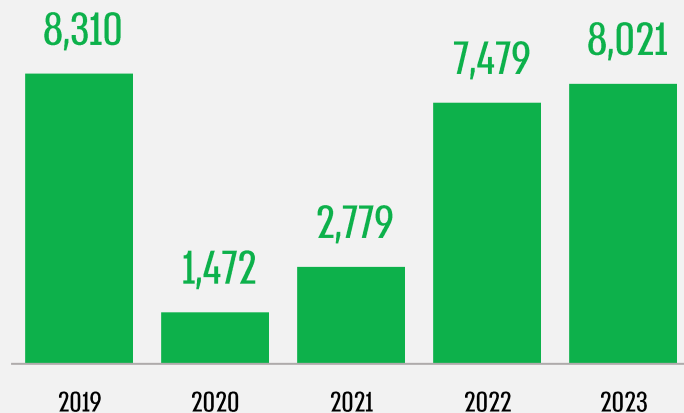
להרחבת יכולות ההפצה של הקבוצה

מגזר התיירות | שוק התיירות העולמי - חזרה לשגרה



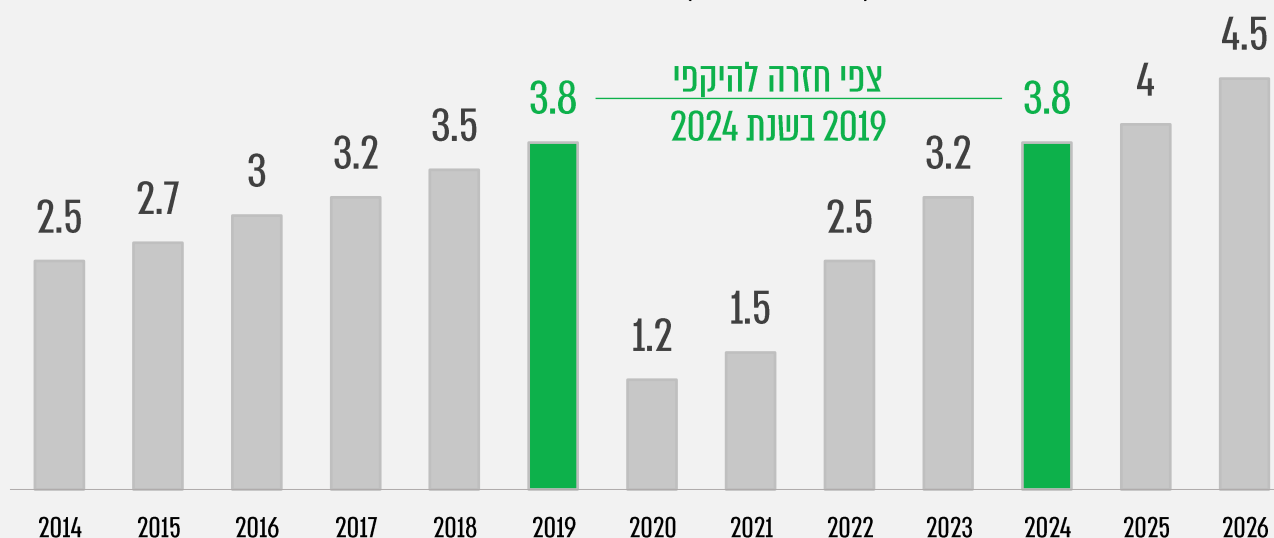
כמות יוצאים לחו"ל מישראל

(באלפים, נתוני למ"ס)



תנועת נוסעים עולמית*

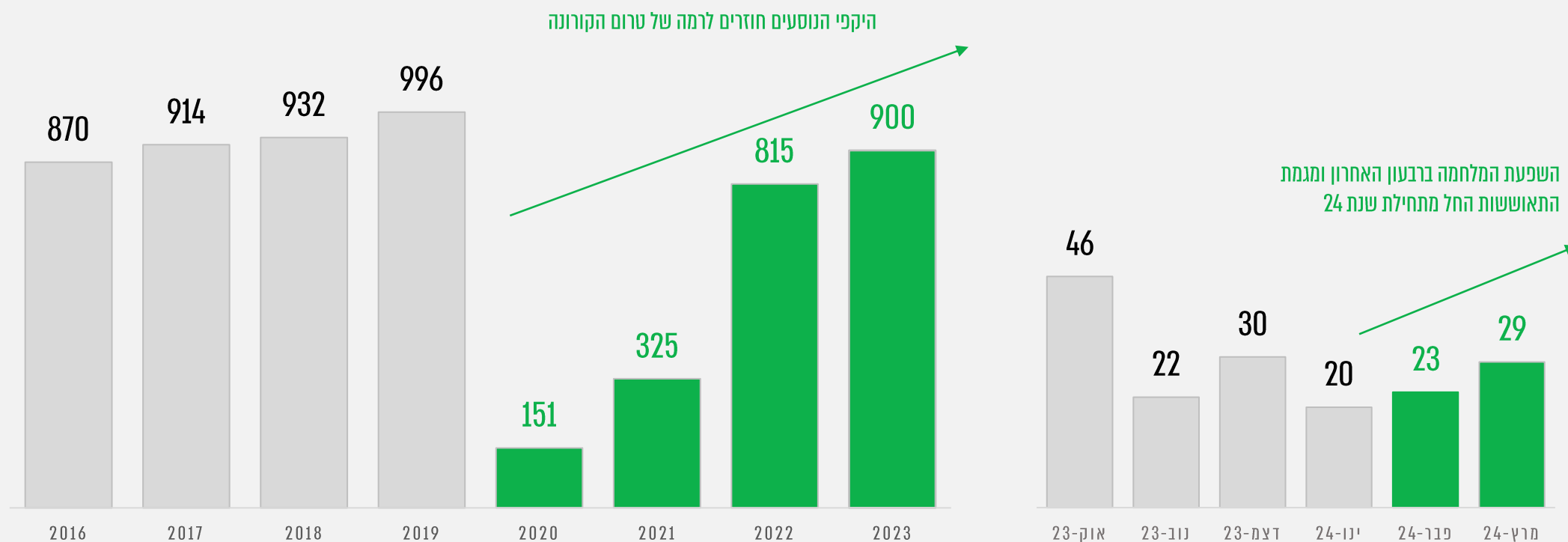
(במיליארדים, לשנה)



מגזר התיירות | התפתחות מספר נוסעים - קבוצת איסתא

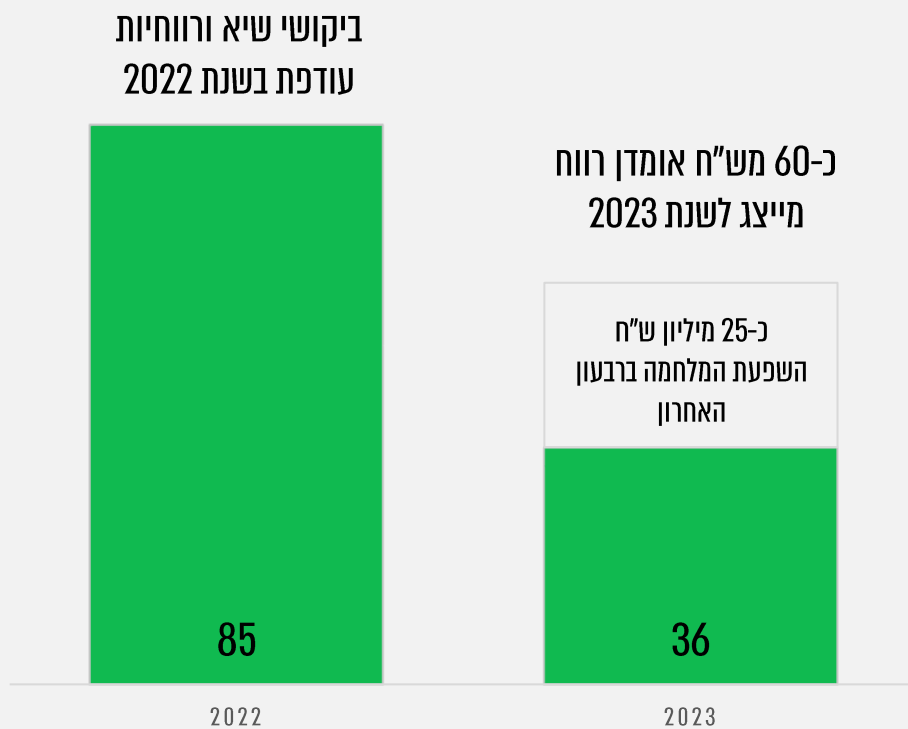
התפתחות מס' הנוסעים - קבוצת איסתא

(אלפי נוסעים)

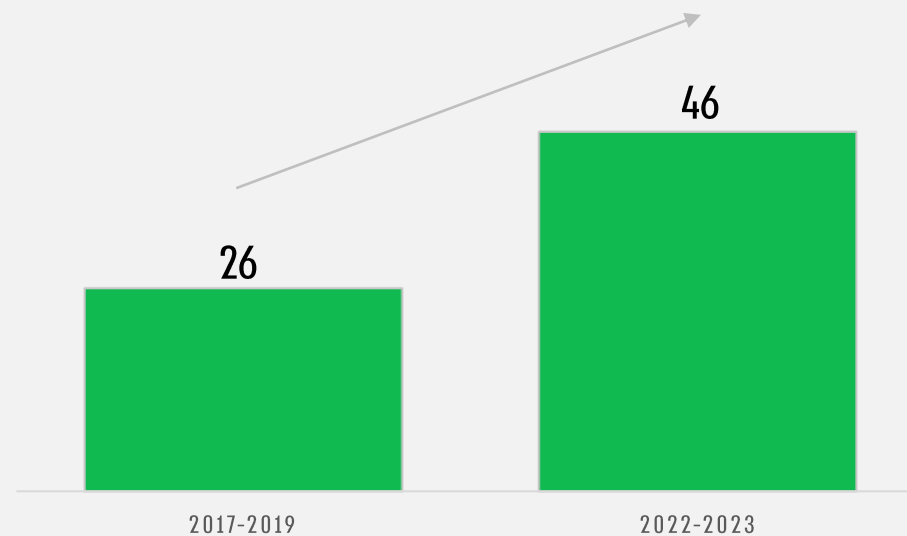


מגזר התיירות | הגדלת רווחיות

התמקדות ופיתוח תחומי נישא והתייעלות תפעולית הביאו לגידול משמעותי ברווחיות התיירות



רווח מגזר התיירות, מיליוני ש"ח, 2023 לעומת 2022



רווח מגזר התיירות, חלק התאגיד, ממוצע לתקופות, מיליוני ש"ח

מגזר התיירות | מנועי צמיחה

הקמת מיזמים חדשים בתחום התיירות

איתור שיתופי פעולה חדשים

Starnext

חברת האונליין הצומחת בישראל
שותפות עם חברת lastminute העולמית
התרחבות באזור המפרץ

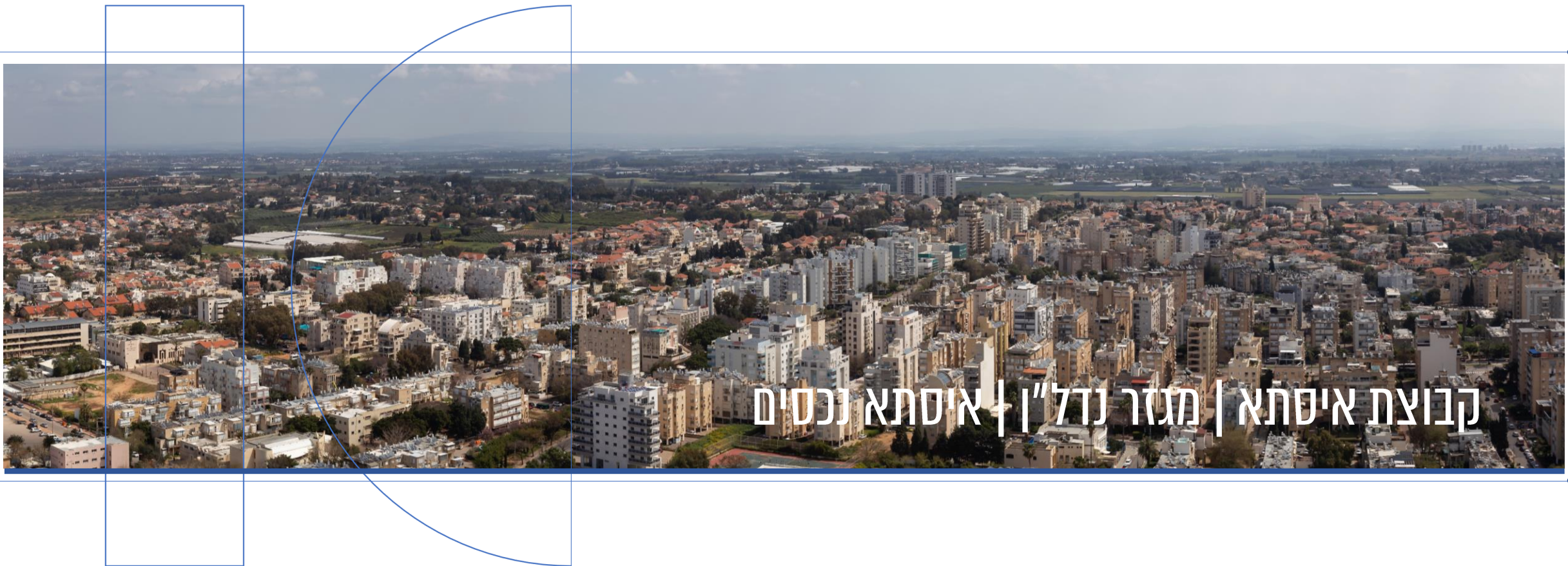
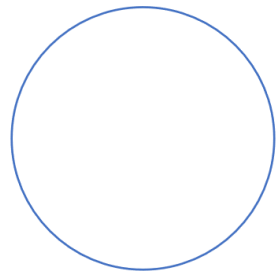
הרחבת
פעילות
עסקית
ושותפויות
אסטרטגיות

המשך פיתוח מוצרי נישה
תיירותיים בעלי רווחיות עודפת

התייעלות תפעולית

השקעות טכנולוגיות במערכות
ליבה ואוטומציה (AI)

הגדלת
רווחיות



קבוצת איסתא | מגזר נדל"ן | איסתא נכסים



מרכזים מסחריים שכונתיים (OPEN)

יזמות ונדל"ן מניב



תעשייה ולוגיסטיקה

יזמות ונדל"ן מניב



מלונאות

מלונות בישראל ובחו"ל
יזמות ונדל"ן מניב



תעסוקה ואחר

משרדים, מסחר
ומעונות סטודנטים,
יזמות ונדל"ן מניב



מגורים

מחיר למשתכן / מופחת / מטרה
והתחדשות עירונית
מעל 3,400 יח"ד בביצוע תכנון
והקמה

כ- 47 מיליון ש"ח
FFO מנכסים מניבים פעילים 2023

כ- 200 מיליון ש"ח
תוספת NOI צפויה מנכסים בהקמה
עד שנת 2028

כ- 76 מיליון ש"ח
NOI מנכסים מניבים פעילים 2023

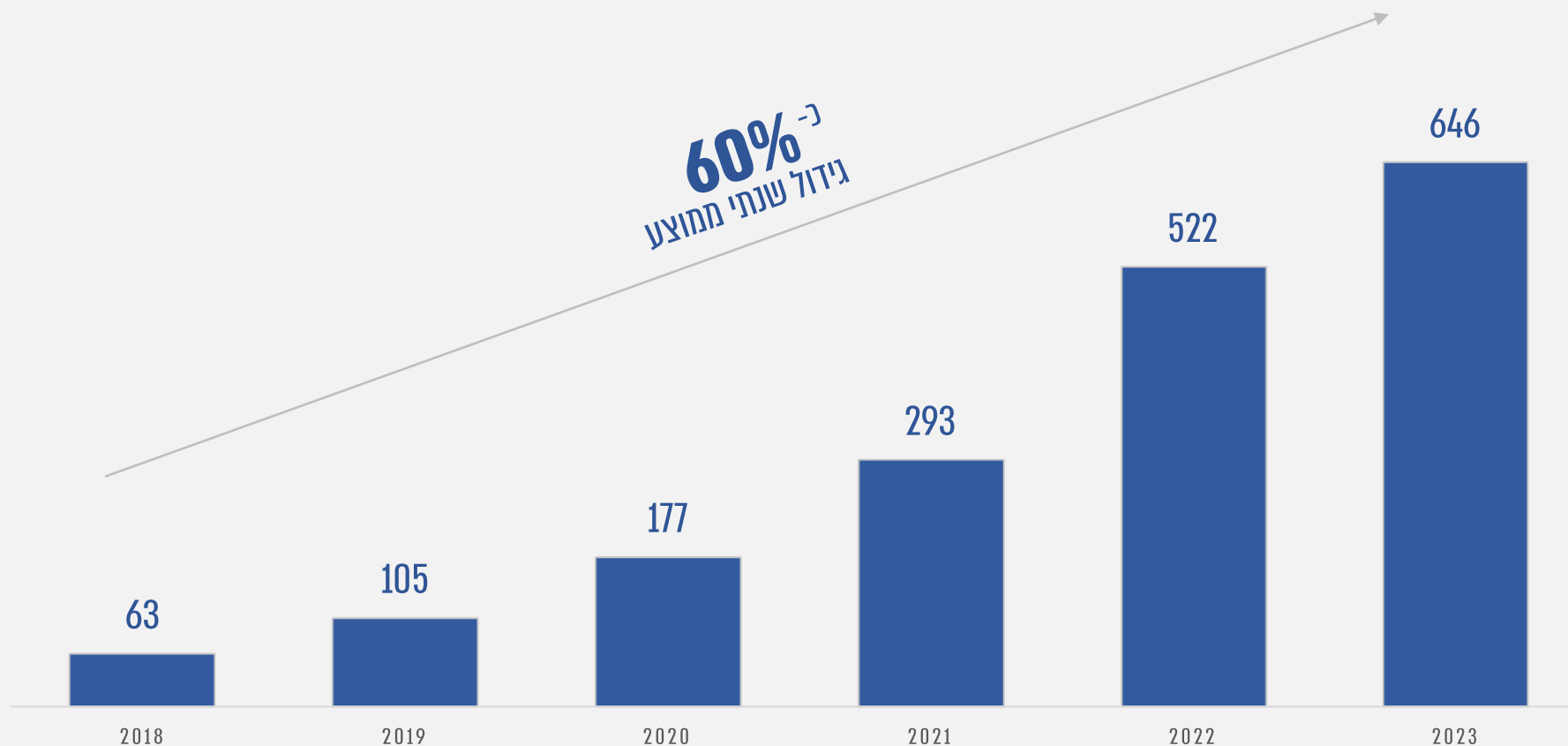
כ- 592 / 646 מיליון ש"ח
הון החברה (כולל / לא כולל זכויות מיעוט)

כ- 380 מיליון ש"ח
רווח לפני מס פרויקטלי שטרם הוכר
ליום 31 בדצמבר 2023
מפרויקטים למגורים

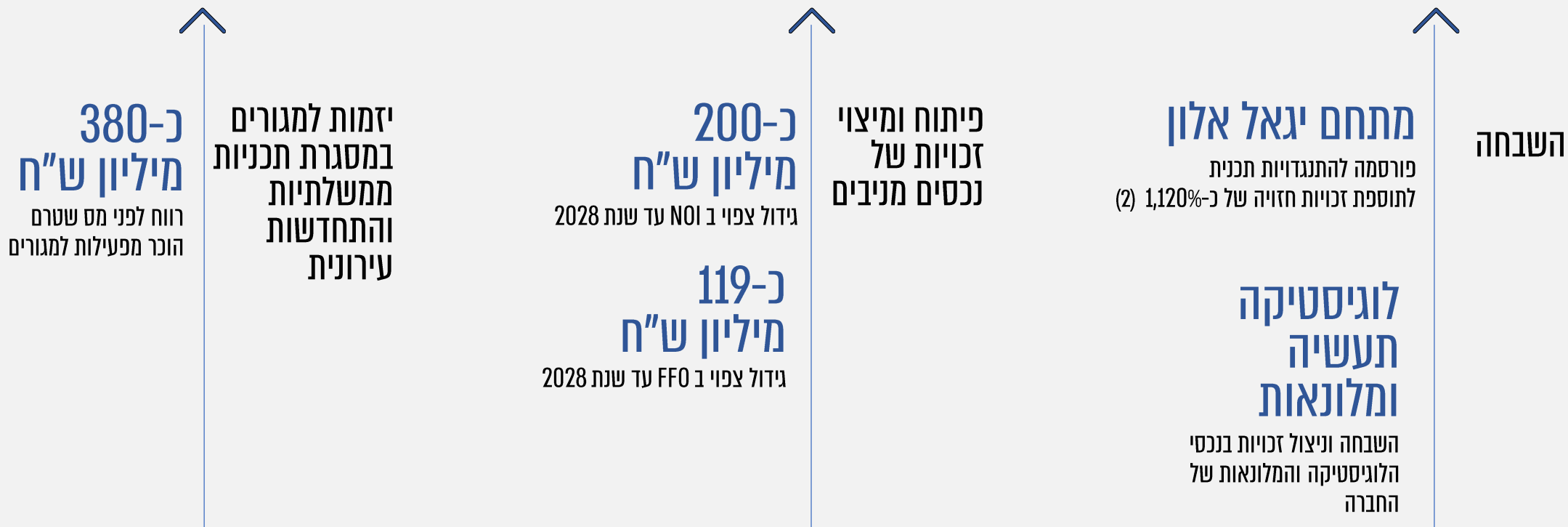


פעילות ענפה בתחום
הנדל"ן המניב והיזמי
בהיקף כולל (בביצוע
ובתכנון) של מעל
3,400 יח"ד, 570,000
מ"ר של נכסים מניבים
ו- 3,000 חדרי מלון.

איסתא נכסים | התפתחות הון עצמי (מיליוני ש"ח) (1)



איסתא נכסים | מנועי צמיחה והשבחת נכסים (1)



יכולות יזום, השבחה ומיצוי זכויות
יחד עם המשך שיתופי פעולה אסטרטגיים עם שותפים

(1) חלק התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023.

(2) התכנית פורסמה להתנגדויות, חלק החברה בתכנית כ-22.5%.

איסתא נכסים | תמהיל נכסי החברה המניבים הפעילים לפי מגזר (1)

		חלק התאגיד							
פילוח	שטח (מ"ר \ חדרים, במונחי סה"כ הנכס)	שיעור תפוסה	שווי (אלפי ש"ח)	2023 NOI (אלפי ש"ח)	2023 FFO (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	LTV	שיעורי הון	מח"מ שכירות (שנים)	שיעור מסך NOI
תעסוקה	40,193 מ"ר	100%	263,855	19,895	11,821	62%	7.9%-5.7%	2.5	26%
לוגיסטיקה ותעשייה	32,929 מ"ר	100%	105,515	9,947	6,015	61%	7.0%-6.0%	11	13%
מלונאות בארץ	485	100%	227,396	15,712	8,564	51%	8.5%-7.25%	8	21%
מלונאות בחו"ל	1,475	100%	487,776	30,044	20,729	31%	7.35%-6.75%	9	40%
סה"כ		100%	1,084,542	75,598	47,129	45%			100%

(1) חלק התאגיד, כולל נכסים הנמדדים בעלות מופחתת (מלון ברודוס ומעונות נתניה).
(2) FFO מחושב לפי גישת ההנהלה. FFO לפי גישת רשות לניירות ערך 42,053 אלפי ש"ח. ראו פרק א' לדוח השנתי של החברה לשנת 2023.

פירוט הנכסים המניבים הפעילים (1)

חלק התאגיד				שטח במ"ר/חדרים (100% הנכס)	שיעור תפוסה	מאוחדת / כלולה	שיעור אחזקה	נכס	שיעור היוון
שווי (אלפי ש"ח)	NOI 2023 (אלפי ש"ח)	LTV							
51,087	2,185	31%	7.5%-6.8%	7,729	100%	מאוחדת	50%	בית קליפורניה	תעסוקה
111,427	7,187	77%	6.9%-5.7%	11,312	100%	מאוחדת	70%	בית קמור	
25,678	2,223	45%	7.9%-7.5%	8,479	100%	מאוחדת	50%	מגדל העמק	
38,653	1,483	33%	8.5%-7.5%	1,673	100%	מאוחדת	100%	מנורת המאור 3	
37,010	6,817	99%	7"ר	11,000	100%	מאוחדת	100%	מעונות נתניה	
263,855	19,895			40,193				סך הכל	
58,781	5,773	65%	6.5%-6%	20,088	100%	מאוחדת	50.1%	בית חלקיה לוגיסטיקה (2)	לוגיסטיקה ותעשייה
43,734	4,174	56%	6.5%-6%	12,841	100%	מאוחדת	50.1%	בית חלקיה תעשייה (2)	
105,515	9,947			30,929				סך הכל	
115,689	7,881	48%	7.25%-7%	277	100%	מאוחדת	33.33%	נפטון	מלונאות בארץ
33,193	2,468	81%	8%-7%	52	100%	כלולה	40%	ברנר	
78,514	5,363	46%	8.5%-7.5%	156	100%	כלולה	37%	כרמים	
227,396	15,712			485				סך הכל	
65,685	5,781	-	7.5%-6.5%	79	100%	מאוחדת	100%	ניו יורק	מלונאות בחו"ל
319,524	21,303	36%	8%-7%	1,087	100%	כלולה	50%	פאפוס	
87,452	1,727	28%	7.5%-6.5%	195	100%	כלולה	50%	לימסול	
15,115	1,233	81%	7"ר	114	100%	כלולה	50%	רודוס	
487,776	30,044			1,475				סך הכל	
1,084,542	75,598			73,122 מ"ר \ 1,960 חדרים				סה"כ	

(1) חלק התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים. כולל נכסים מניבים המוצגים כרכוש קבוע \ רכוש אחר ואשר אינם לשימוש עצמי (מעונות נתניה ומלון רודוס).

(2) חלק איסתא נכסים ברווח 76.1%.

פירוט נכסים מניבים בתכנון והקמה⁽¹⁾

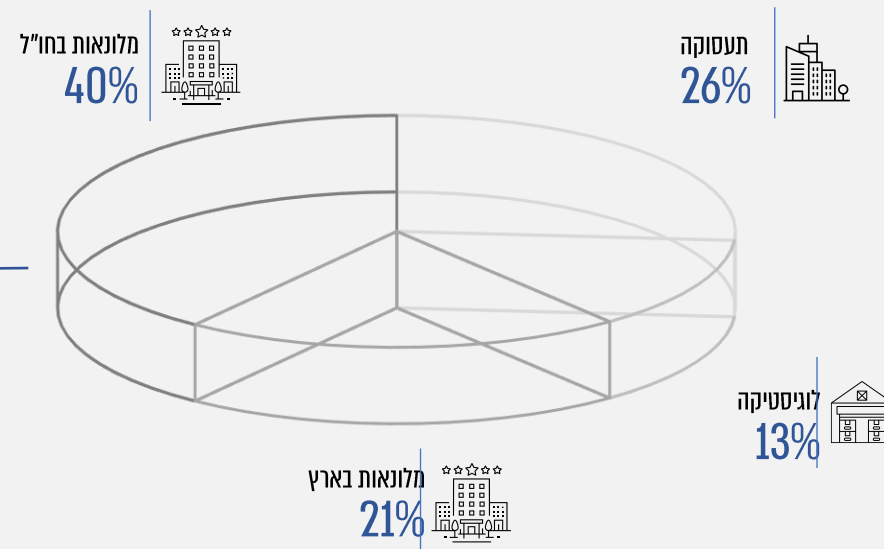
מגזר	נכס	מיקום	שיעור אחזקה	מאוחדת / כלולה	שטח מושכר (%)	שטח במ"ר (100% מהנכס)	חלק התאגיד			מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער	סטטוס
							LTV	NOI מייצג צפוי (אלפי ש"ח)	שווי (אלפי ש"ח)			
לוגיסטיקה ותעשייה	גנים	מושב מגן שאל	40%	מאוחדת	10%	28,000	-	8,509	43,981	2026	2026	מניב חלקית ובתכנון
	באר טוביה	את באר טוביה	40%	מאוחדת	100%	7,120	50%	4,176	40,653	2024	2024	בביצוע
	בית חלקיה מלאכה (2)	מושב בית חלקיה	50.1%	מאוחדת	36%	4,167	51%	1,739	24,663	2024	2024	בתכנון להיתר
	יואב 501	מועצה אזורית יואב	63.33%	מאוחדת	בשיווק	40,871	63%	20,714	68,512	2025	2024	בתכנון להיתר
	יואב 600	מועצה אזורית יואב	70%	מאוחדת	בשיווק	37,696	59%	11,418	69,927	2025	2024	בתכנון להיתר
	יואב 601	מועצה אזורית יואב	70%	מאוחדת	בשיווק	66,846	59%	21,066	123,536	2025	2024	בתכנון להיתר
	יואב 602	מועצה אזורית יואב	70%	מאוחדת	בשיווק	35,836	59%	11,487	66,386	2025	2024	בתכנון להיתר
	עכו	עכו	40%	מאוחדת	בשיווק	40,397	34%	7,129	19,858	2028	2025	בתכנון להיתר
	תימורים א'ב'	מושב תימורים	50%	מאוחדת	100%	17,418	45%	3,492	24,192	2025	2024	חפירה ודיפון
	תימורים ה'	מושב תימורים	50%	מאוחדת	100%	49,564	45%	9,891	73,206	2025	2024	חפירה ודיפון
	תימורים ו'	מושב תימורים	50%	מאוחדת	27%	63,360	45%	11,780	92,938	2025	2024	בביצוע
	לוחמי הגטאות	קיבוץ לוחמי הגטאות	50%	מאוחדת	בשיווק	25,000	-	1,858	5,331	2026	2024	בתכנון
	סך הכל					416,275		113,259	653,183			773,582
תעסוקה	נשר	נשר	50%	כלולה	טרם החל	35,000	-	9,010	12,209	2028	2025	בתכנון
	דרום תל השומר	רמת גן	50%	כלולה	טרם החל	33,333	71%	38,554	24,741	2028	2025	אישור תכנית עיצוב אדריכלית ותכנון להיתר
	סך הכל					68,333		47,564	36,950			490,043

(1) חלק התאגיד ליום 31 בדצמבר 2023. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים 2023.
 (2) חלק החברה ברווח 76.1%

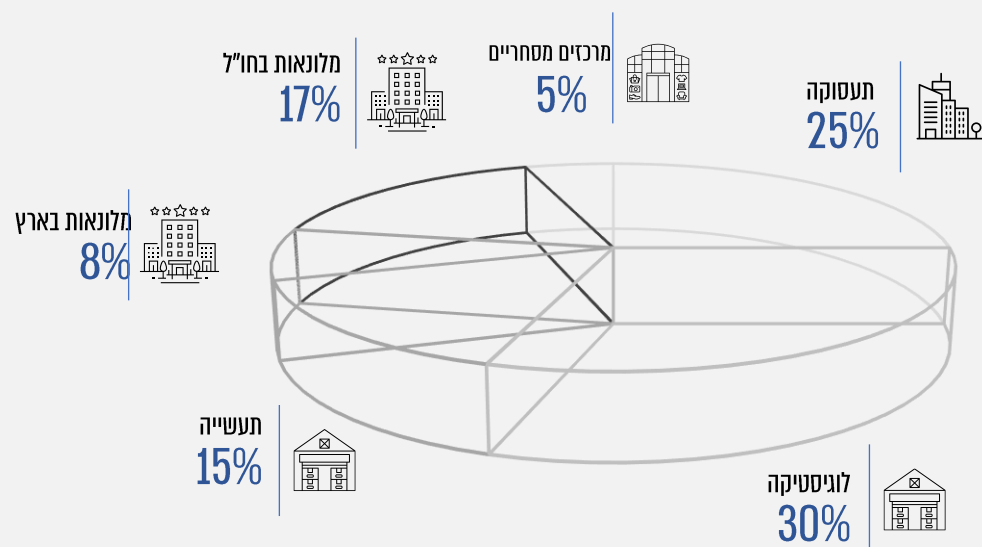
פירוט נכסים מניבים בתכנון והקמה⁽¹⁾

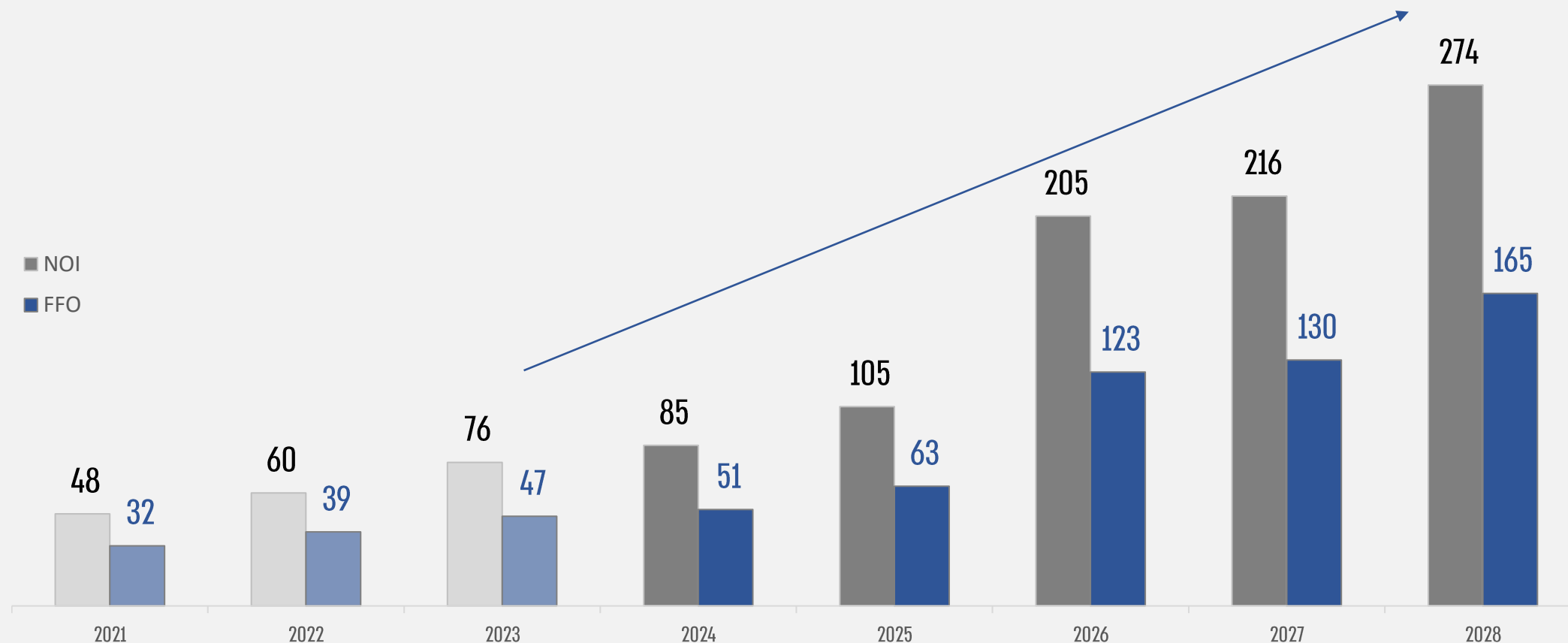
מגזר	נכס	שיעור אחזקה	מאוחדת/ כלולה	שטח מושכר (%)	שטח במ"ר / מספר חדרים (100% מהנכס)	חלק התאגיד				מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער	סטטוס
						שווי (אלפי ש"ח)	NOI צפוי (אלפי ש"ח)	LTV	יתרת עלויות הקמה משוערות (אלפי ש"ח)			
מלונאות בארץ	מלון באילת	50%	כלולה	100%	200	23,615	7,034	90%	83,735	2025	2027	בתכנון להיתר
	סך הכל				200	23,615	7,034		83,735			
מלונאות בחו"ל	גיאורגיה	40%	כלולה	100%	102	19,326	2,242	-	4,012	2023	2025	בביצוע
	ניקוסיה וסלוניקי	50%	כלולה	100%	333	38,236	6,672	22%	64,455	2023-2024	2025	בביצוע
	מלונות בפורטו	33.33%	כלולה	50%	468	47,795	7,611	-	65,223	2024	2028	בהיתר
	סך הכל				903	105,357	16,525		133,690			
מסחר	רמת אפעל	50%	כלולה	69%	3,510	51,803	3,747	-	-	בביצוע	2024	הסתיים. שלבי התאמות לשוכרים
	ארנונה	50%	כלולה	טרם החל	1,144	7,397	941	-	3,000	בביצוע	2026	בביצוע
	קטמון	50%	כלולה	טרם החל	2,193	16,335	2,300	-	5,750	2024	2027	חפירה ודיפון
	תל השומר א	50%	כלולה	טרם החל	1,076	7,041	1,455	-	6,730	2024	2027	בתכנון להיתר
	תל השומר ב	50%	כלולה	טרם החל	2,822	18,493	3,815	-	8,820	2024	2027	בתכנון להיתר
	אפקה סנטר	25.50%	כלולה	50%	8,015	26,242	2,169	61%	970	בביצוע	2024	בביצוע
	סך הכל				18,760	127,311	14,427		25,270			
סך הכל					503,369 מ"ר / 1,103 חדרים	946,416	198,809		1,506,318			

כיום



לאחר סיום פיתוח נכסים



תחזית התפתחות NOI ו-FFO (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾

כ- 380 מיליון ש"ח

רווח לפני מס שטרם הוכר⁽²⁾

כ- 750 מיליון ש"ח

עודפים צפויים בסיום הפרויקטים⁽²⁾

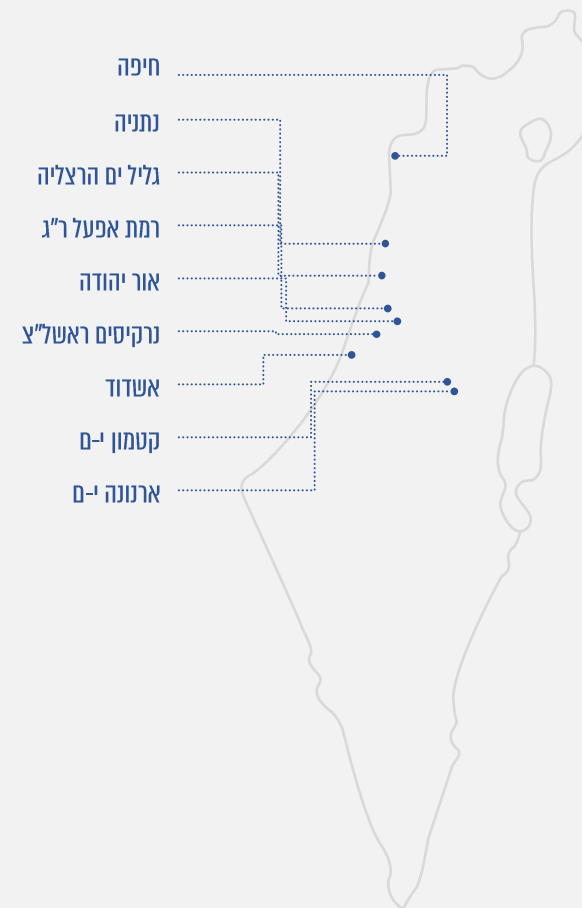
כ- 2,500 יח"ד⁽¹⁾

צבר יחידות דיור מחיר למשתכן/מופחת/מטרה
(מתוכן כ-800 יח"ד לשוק החופשי)

כ- 950 יח"ד⁽¹⁾

צבר יחידות דיור התחדשות עירונית
(מתוכן כ-680 יח"ד לשיווק)

- שותפות אסטרטגית עם חברת סלע בינוי
- מיקוד באזורי ביקוש
- מלאי משמעותי בפרויקטי מחיר למשתכן/מופחת/מטרה
- גידור עלויות הבנייה להקטנת הסיכון
- פיתוח תחום התחדשות עירונית



(1) סה"כ יחידות, כולל חלק השותפים.

(2) חלק איסתא נכסים. מתוכו הון עצמי שטרם הושקע בהיקף של כ-190 מיליון ש"ח (כולל רכיב המימון העודף בהתאם להסכם השותפים). מטעמי שמרנות, יתרת העודפים הצפויים והרווח שטרם הוכר הינם ללא התחשבות ברווחים והשקעות שמקורם במימון עודף שהועמדו ויועמדו לשותף ואשר צפויים להיות מוחזרים מעודפי הפרויקטים.

יזמות למגורים | פורטפוליו פרויקטים – מכרזי ממשלה (1)

סוג פרויקט	נכס	חברה	שיעור אחזקה	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד שוק חופשי	תחילת הקמה משוער	מועד סיום משוער	סטטוס	רווח לפני מס שטרם הוכר חלק התאגיד נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (מיליוני ש"ח) (1)
מחיר למשתכן	קטמון ירושלים	סלע איסתא	50%	361	76	Q3 2024	Q1 2028	חפירה ודיפון	52
	ארנונה ירושלים (2)	סלע איסתא	50%	283	59	בביצוע	Q2 2026	בביצוע (כ-40%)	24
מחיר מופחת	רמת אפעל שלב ב' מתחם א'	סלע איסתא	50%	263	153	Q4 2024	Q1 2028	בתכנון להיתר	36
	רמת אפעל שלב ב' מתחם ב'	סלע איסתא	50%	255	153	Q4 2024	Q1 2028	בתכנון להיתר	27
	אשדוד	סלע איסתא	50%	170	85	Q3 2024	Q4 2027	אחרי החלטת ועדה להיתר	23
מחיר מטרه	נתניה	סלע איסתא	50%	168	77	Q4 2024	Q4 2027	בתכנון להיתר	29
	חיפה	סלע איסתא	50%	974	194	Q3 2025	Q4 2028	בתכנון להיתר	76
סה"כ				2,474	797				267

(1) אומדן לפי תוכניות עסקיות. שיעור אחזקה מייצג את שיחלקה של איסתא נכסים. מטעמי שמרנות, ללא התחשבות ברווחים שמקורם במימון עודף שהועמדו ויועמדו לשותף ואשר צפויים להיות מוחזרים מעודפי הפרויקטים.

(2) שיעור מכירות: מחיר למשתכן 100% \ שוק חופשי כ-90%.

יזמות למגורים | התחדשות עירונית⁽¹⁾

#	נכס	סוג	חברה	שיעור אחזקה	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	שיעור חתימות	מועד התחלת בניה משוער	מועד סיום משוער	סטטוס	רווח לפני מס שטרם הוכר, חלק התאגיד, נכון ליום 31 בדצמבר 2023 (מיליוני ש"ח) (1)
1	אור יהודה	פינוי בינוי	סלע-איסתא	50%	400	334	70%	Q4 2024	Q4 2028	בתכנון	68
2	רמברנדט 20, תל אביב	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	24	10	100%	בביצוע	Q2 2024	בביצוע	1
3	הגת 11, רמת גן	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	27	18	100%	Q1 2022	Q1 2025	בביצוע	2
4	האורגים 22, בת ים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	90	58	100%	Q1 2023	Q4 2025	בביצוע	6
5	ז'בוטינסקי 89, תל אביב	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	21	9	100%	Q1 2023	Q4 2025	בביצוע	3
6	שטרן 8, ירושלים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	53	34	100%	Q3 2023	Q1 2026	בביצוע	5
7	הראה 83א, רמת גן	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	22	14	100%	Q3 2024	Q1 2027	התקבל היתר בניה	2
8	נורדאו 93, תל אביב	תמא 38/1	אוחנה גרופ	50%	21	6	100%	Q2 2024	Q4 2026	התקבל היתר בניה	2
9	יהושע בן נון 46, תל אביב	תמא 38/1	אוחנה גרופ	50%	15	4	91%	Q4 2024	Q2 2027	התקבל היתר בניה	1
10	המעפילים 23 בת ים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	30	21	100%	Q3 2025	Q1 2028	לאחר אישור ועדה להיתר	3
11	יהושע בן נון 62 תל אביב	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	21	8	100%	Q2 2025	Q4 2027	בתכנון	3
12	הדדי 3 בת ים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	54	38	88%	Q1 2026	Q3 2028	לקראת ועדה	4
13	תפארת ישראל 14-2	מתחמי	אוחנה גרופ	50%	176	118	81%	Q4 2026	Q2 2029	בתכנון	15
					954	672					115



קבוצת איסתא | תמצית נתונים פיננסיים

קבוצת איסתא | רווח והפסד

2022

כ- 371 מיליון ש"ח
הכנסות

כ- 244 מיליון ש"ח
רווח נקי

כ- 60 מיליון ש"ח
רווח נקי מתואם
בנטרול שערות וחד פעמי

2023

כ- 406 מיליון ש"ח
הכנסות

כ- 142 מיליון ש"ח
רווח נקי

כ- 57 מיליון ש"ח
רווח נקי מתואם
בנטרול שערות וחד פעמי

אלפי ש"ח	2023	2022
הכנסות ממכירות ושירותים	229,414	189,470
הכנסות מעמלות מתיירות	113,776	135,546
הכנסות מדמי שכירות	62,960	45,934
סה"כ הכנסות	406,150	370,950
עלות המכירות והשירותים	225,896	167,091
רווח גולמי	180,254	203,859
הוצאות מכירה ושיווק	108,434	110,636
הוצאות הנהלה וכלליות	62,797	55,692
התאמת שווי הוגן של נדלן להשקעה	45,017	173,320
הכנסות אחרות	6,121	19,671
רווח מפעולות רגילות	60,161	230,522
הכנסות מימון, נטו	40,355	14,910
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	67,814	51,482
רווח לפני מס	168,330	296,914
הוצאות מיסים על הכנסה	26,479	14,910
רווח לשנה	141,851	244,353

תמצית מאזן

31.12.22	31.12.23	
		נכסים שוטפים (מיליוני ש"ח)
48	72	מזומנים ושווי מזומנים
217	114	לקוחות
62	43	הלוואות לשותפים
10	45	מקדמות לספקים
52	33	נכסים שוטפים אחרים
389	307	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים (מיליוני ש"ח)
1,021	1,273	הלוואות לחברות כלולות
1,297	1,431	נדל"ן להשקעה
64	54	נכסים בלתי מוחשיים ונכסים אחרים, נטו
58	37	השקעות בנכסים פיננסיים
20	58	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
205	266	השקעות בחברות כלולות
88	83	רכוש קבוע ואחרים
2,753	3,202	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,142	3,509	סה"כ נכסים

תמצית מאזן (המשך)

31.12.22	31.12.23	
		התחייבויות שוטפות (מיליוני ש"ח)
775	690	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
59	46	ספקים ונותני שירותים
172	160	זכאים ויתרות זכות
53	20	התחייבויות שוטפות אחרות
1,059	916	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות (מיליוני ש"ח)
766	746	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
-	226	אגרות חוב להמרה
98	103	התחייבות מיסים נדחים
6	5	התחייבויות לא שוטפות אחרות
870	1,080	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,929	1,995	סה"כ התחייבויות
1,212	1,513	הון עצמי



קבוצת איסתא | מגזרי נדל"ן ומידע נוסף

מלונאות | כרטיס ביקור



ניסיון של כ- 15 שנה בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול והשכרה של בתי מלון

שותפויות והסכמי שכירות עם רשתות בתי המלון המובילות בישראל (ישרוטל, מלונות דן ופתאל)

הגנת דמי שכירות מינימאליים עם אופציית Up-side

פיזור גיאוגרפי ומיקוד ביעדי נופש ליצירת סינרגיה לפעילות התיירותית בקבוצת איסתא

התמקדות בנכסים בעלי פוטנציאל של ייזום והשבחה



3,191
סה"כ חדרים (פעילים ובתכנון)

כ- 69 מיליון ש"ח
סה"כ NOI מייצג צפוי ממלונות פעילים בהקמה ובתכנון

כ- 46 מיליון ש"ח
2023 NOI מלונות פעילים

מלונות פאפוס, קפריסין



נרכש יחד עם מלונות פתאל

מקבץ של שלושה בתי מלון בעיר
הנופש פאפוס, קפריסין

בשנת 2019 הושלמו עבודות
ההשבחה, השיפוץ והרחבת
המלונות ל- 1,087 חדרים

שנת רכישה
2017

שווי בספרים
כ- 355 מיליון ש"ח
(חלק איסתא נכסים)

סטטוס
פעיל

שוכר
פתאל

חלק איסתא נכסים
50%



מלון כרמים, קיבוץ קרית ענבים



מלון בן 156 חדרים הנמנה על
קולקציית מלונות היוקרה של
רשת מלונות ישרוטל

סטטוס
פעיל

שנת רכישה
2013

שוכר
ישרוטל

שווי בספרים
כ- 79 מיליון ש"ח
(חלק איסתא בע"מ)

חלקה של איסתא בע"מ (*)
37%



מלון נפטון דן, אילת



מלון בן 277 חדרים וזכויות בניה
נוספות ומרכז מסחרי מהמובילים
בעיר אילת

למלון פוטנציאל השבחה והגדלת
מספר החדרים והשטחים
הציבוריים

סטטוס
פעיל

שוכר
מלונות דן

חלקה של איסתא נכסים
33.33%

שנת רכישה
2013

שווי בספרים
כ- **128 מיליון ש"ח**
(חלק איסתא נכסים)



מלון איילה ריזורט (איילת השחר)



מלון בוטיק בן 147 חדרים וזכויות
בניה נוספות בקיבוץ איילת השחר

למלון פוטנציאל השבחה והגדלת
מספר החדרים והשטחים
הציבוריים

סטטוס

פעיל

שוכר

הפעלה עצמית

חלקה של איסתא נכסים

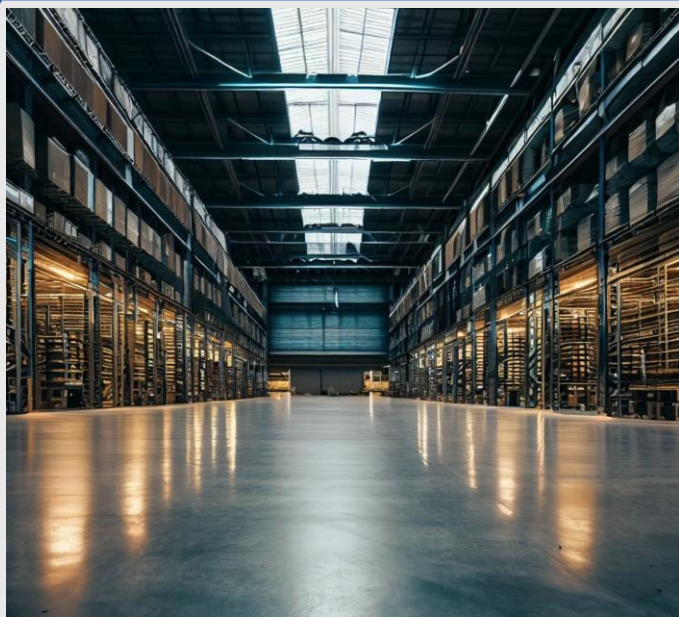
50%

שנת השלמת העסקה

2024



מגזר תעשייה ולוגיסטיקה | כרטיס ביקור



כ- 290 אלפי מ"ר
שטח קרקע זמין לבניה

כ- 123 מיליון ש"ח
NOI מייצג מנכסים פעילים בהקמה ובתכנון

כ- 10 מיליון ש"ח
NOI 2023 מנכסים מניבים פעילים

מיקוד באזורי ביקוש ובסמיכות לצירי
תנועה מרכזיים

שוכרים איכותיים

חוזים ארוכי טווח עם בטחונות גבוהים

מומחיות בתכנון אופטימאלי לשוכרים

פארק לוגיסטי תימורים



4 מגרשים

בשטח כולל של 65 דונם

שטח להשכרה

143 אלף מ"ר

צפי לאכלוס

שנת 2025

מיקום

איזור ביקוש גבוה

בקרבה לאזורי תעשייה, נמל אשדוד ולנתיבי
תחבורה ראשיים

חלקה של איסתא נכסים

50%

NOI צפוי

כ-25 מיליון ש"ח



פארק לוגיסטי יואב



4 מגרשים

בשטח כולל של 107 דונם

שטח להשכרה

כ-180 אלף מ"ר

צפי לאכלוס

שנת 2025

מיקום

איזור ביקוש גבוה

בקרבה לנמל אשדוד ולנתיבי
תחבורה ראשיים

חלקה של איסתא נכסים

כ-70%

NOI צפוי

כ-65 מיליון ש"ח





תודה רבה