



קבוצת איסתא מצגת שוק ההון דוחות רבעון ראשון 2024



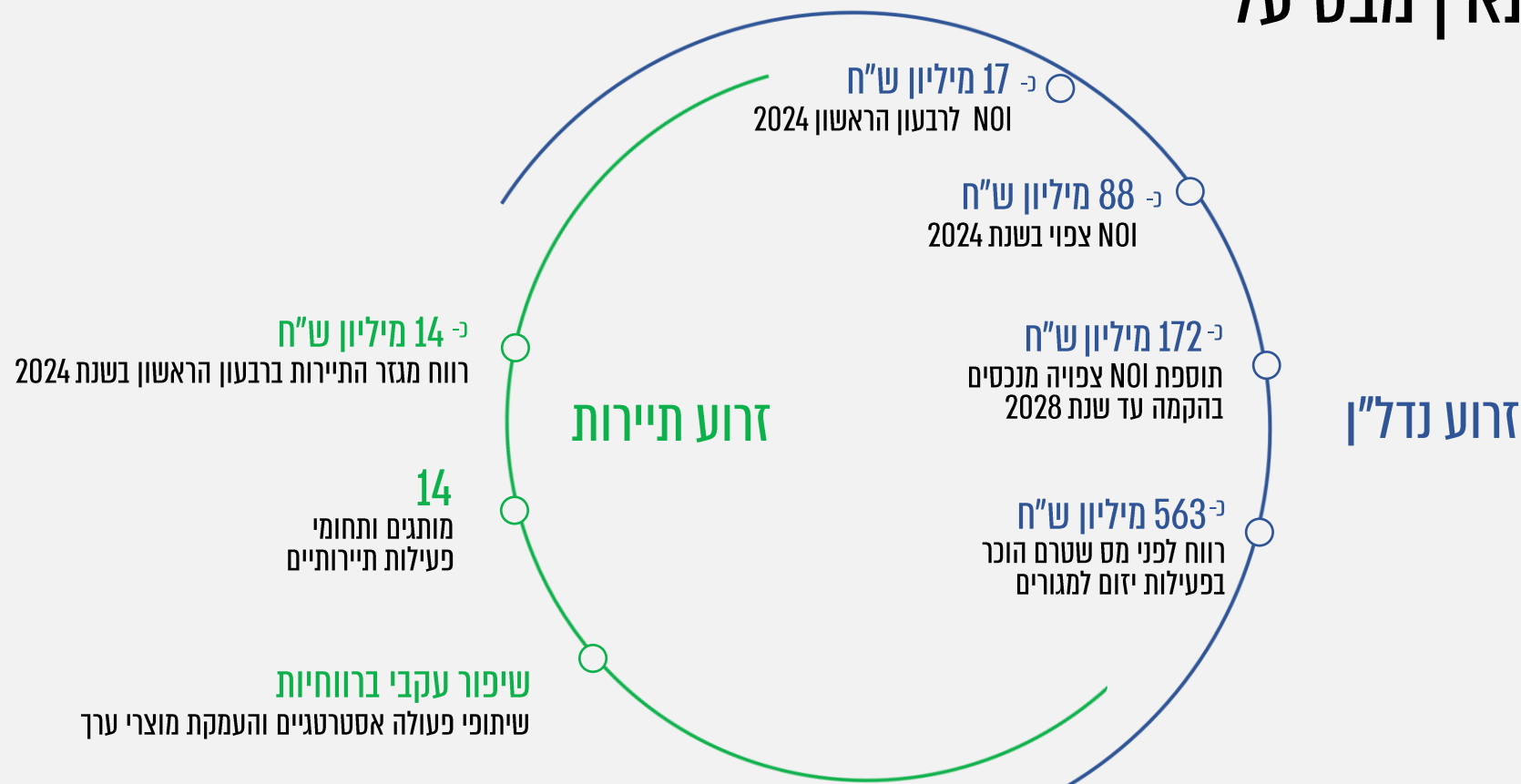
הבהרה משפטית

- 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 צפוי, 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.

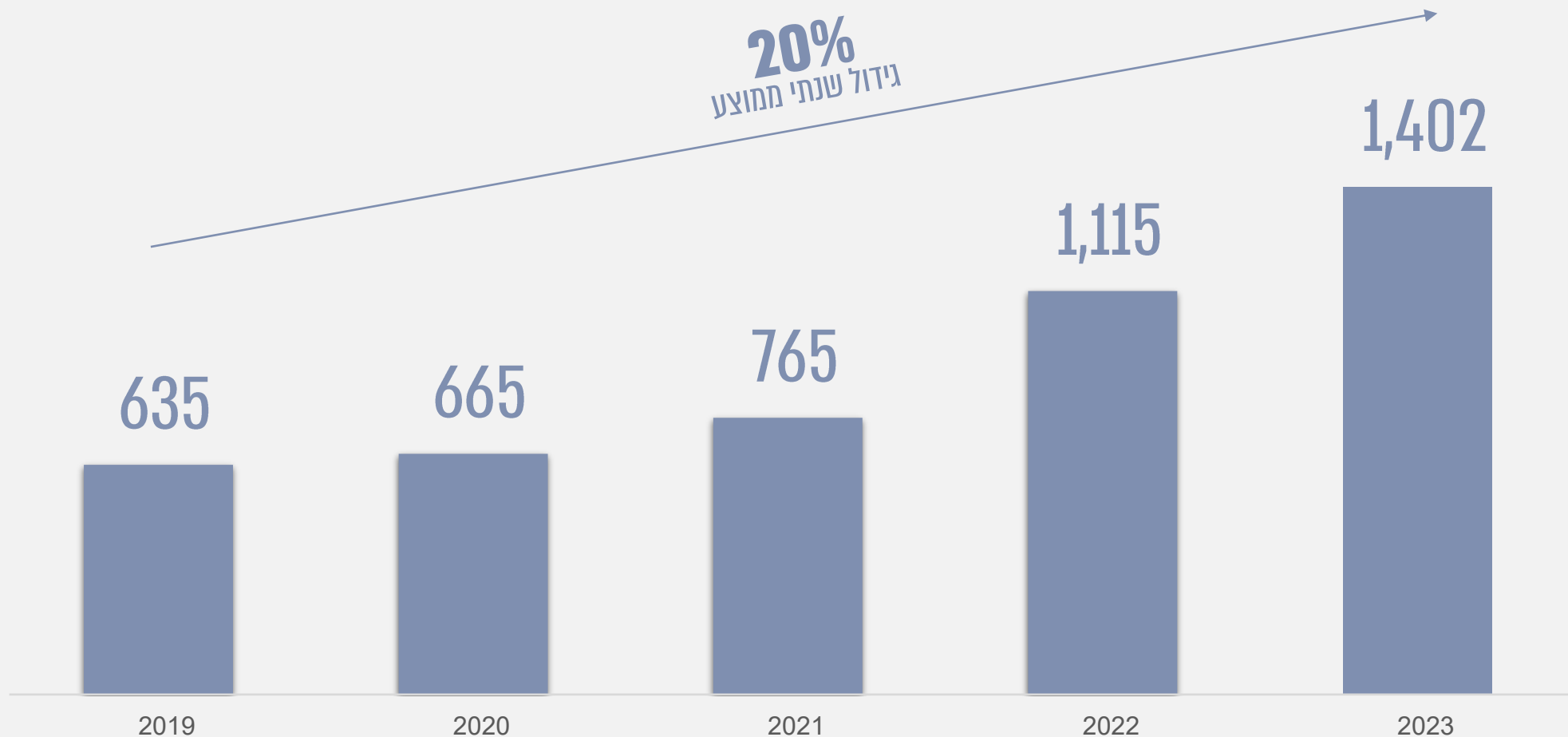
- המצגת עשויה נתונים המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה (לדוג' ביחס לשוק התיירות העולמי). כמו כן, המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות התקופתיים ו/או המידיים של החברה ו/או הוצג באופן ובעיבוד שונה מהאופן בו הוא מופיע במצגת.
- יובהר כי ה- NOI הצפוי בגין נכסים בהקמה משקף 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

באמצעות גיוס הון וחוב להמרה בהיקף של 430 מ"ח (בשנים 2023-2024).

המשך צמיחה בתחום הנדל"ן המניב

צפי NOI לשנת 24 של כ-88 מיליון ש"ח, גידול של כ-16% לעומת שנת 2023.

התקדמות בתחום היזום למגורים

המשך ביצוע בפרויקטים ארנונה וקטמון ירושלים (כ-644 יח"ד) וקידום תכנון ביתר הפרויקטים.

קבוצת איסתא | השפעת מלחמת חרבות ברזל

תחום התיירות

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.

המלחמה גרמה להשפעה מהותית על ענף התיירות בישראל כאשר עם פתיחת הלחימה החלו חברות תעופה זרות רבות לצמצם (עד לביטול מוחלט) את פעילותן בישראל דבר שהביא לקיטון משמעותי בהיקף פעילות התיירות בישראל (בעיקר בתחומי תיירות הפנים, יוצאת ונכנסת). כמו כן, הסנטימנט השלילי ואווירת אי הוודאות, יחד עם גיוס מילואים בהיקף משמעותי מקטינים באופן טבעי את הביקוש לתיירות בישראל. עם פתיחת הלחימה, הקבוצה נקטה באופן מיידי בפעולות לצמצום עלויות התפעול שלה בתחום התיירות בעיקר בנושא כח האדם (אשר מהווה את עיקר עלויות התפעול שלה), זאת באמצעות ניצול ימי חופשה של עובדים והוצאת עובדים לחל"ת, תוך התחשבות בין היתר בהיקפי הפעילות והרציפות התפעולית הנדרשת.

יצוין כי 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. הקבוצה פועלת בתחום התיירות במגוון תחומי פעילות (תיירות יוצאת, נכנסת, אירועים והפקות, תוכן ועוד), באופן המביא להקטנת תלותה של הקבוצה בזרם הכנסות מתחום פעילות ספציפי בזמני משבר כגון המצב המלחמתי הנוכחי.

החל מחודש ינואר 2024, מזהה החברה התאוששות משמעותית בתחום התיירות היוצאת, כאשר היקף המכירות הממוצע בחודשים ינואר-מאי 2024 היה נמוך בשיעור של 20% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (זאת לעומת ירידה של 80% בסוף שנת 2023). בנייתו כלל פעילות תחום התיירות בקבוצה, היקף המכירות קטן בשיעור של 17% לעומת התקופה 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 להשפעה 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



מכירות און-ליין

4 מותגי אונליין מובילים (OTA)



סניפים

פריסה ארצית



יתרון לגודל

הקמעונאי המשמעותי ביותר בחברות התעופה והסיטונאים המרכזיים



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				
 ניהול ותפעול מערך ההטבות של כרטיס האשראי המרכזי של הבנק הבינלאומי				

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

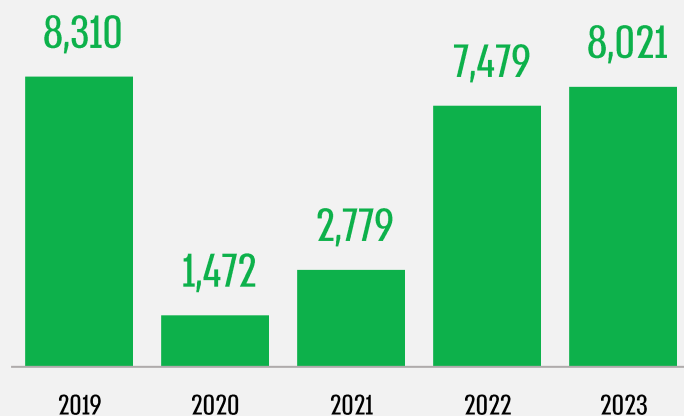
להרחבת יכולות ההפצה של הקבוצה

מגזר התיירות | שוק התיירות העולמי - חזרה לשגרה



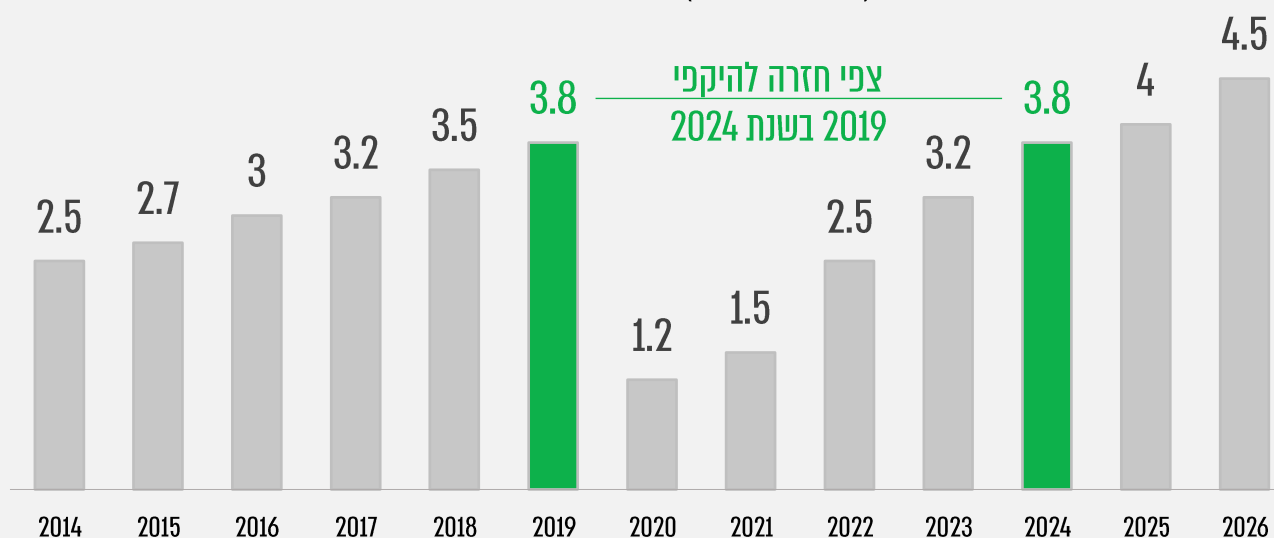
כמות יוצאים לחו"ל מישראל

(באלפים, נתוני למ"ס)



תנועת נוסעים עולמית*

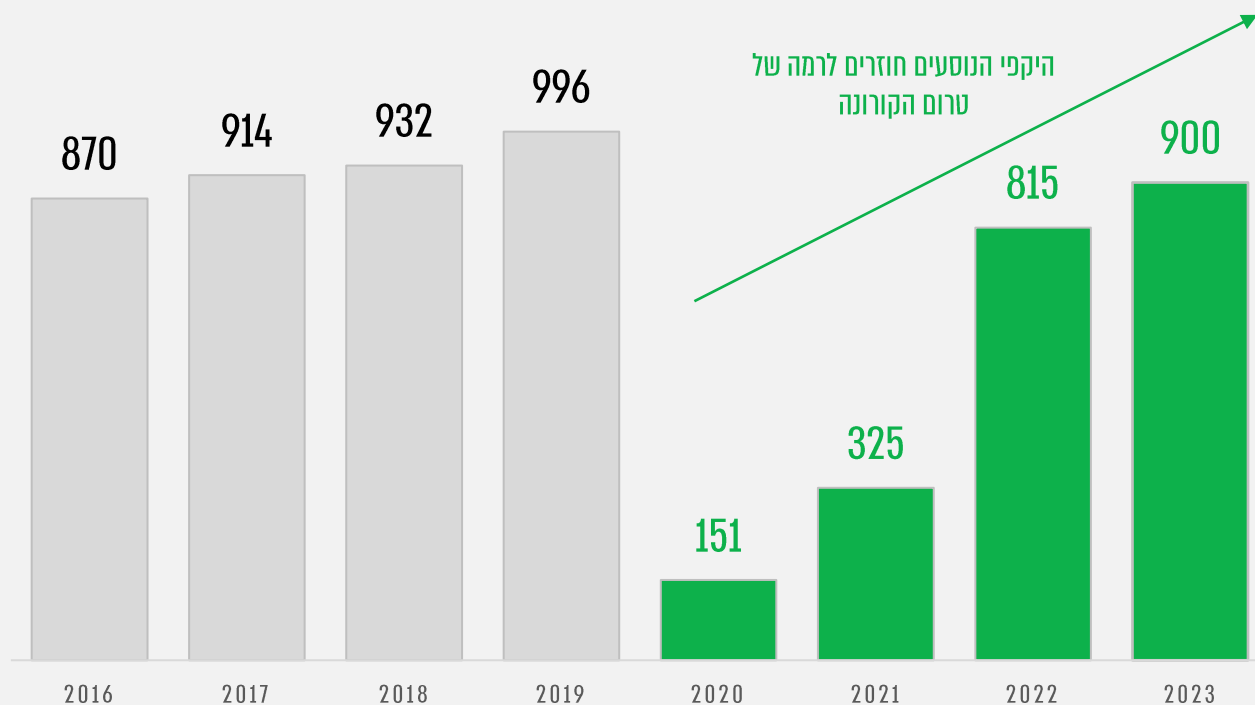
(במיליארדים, לשנה)



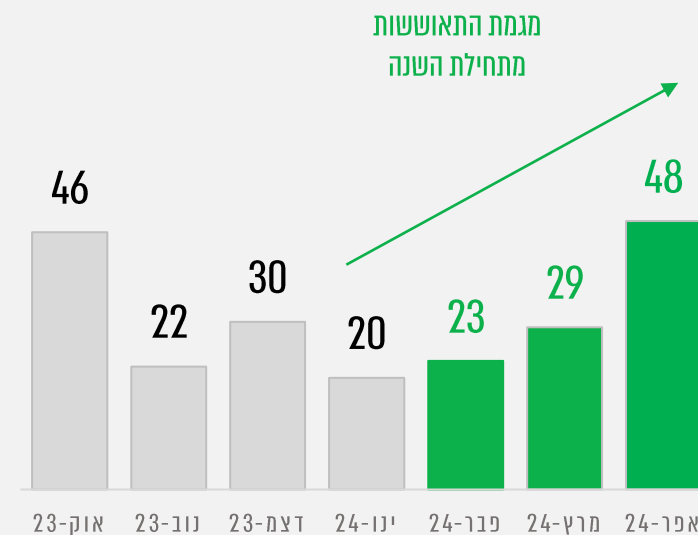
מגזר התיירות | התפתחות מספר נוסעים - קבוצת איסתא



מספר נוסעים (באלפים) – השוואה שנתית



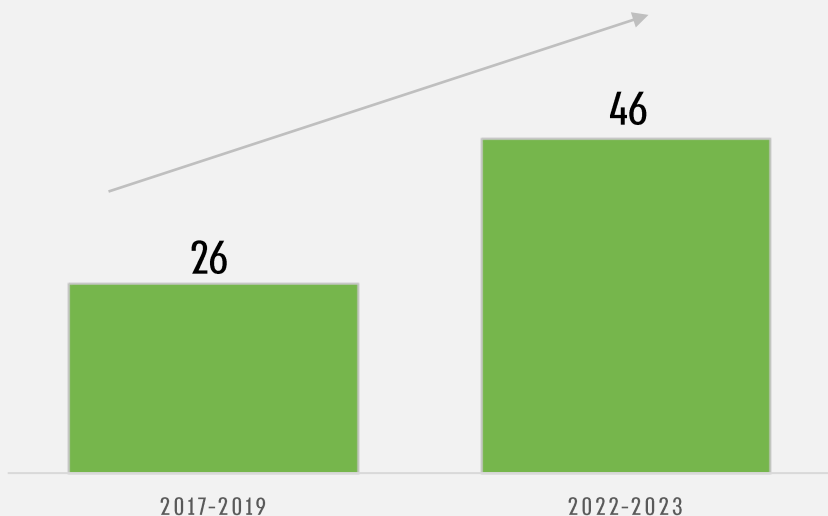
מספר נוסעים (באלפים) – השוואה חודשית – השפעת המלחמה



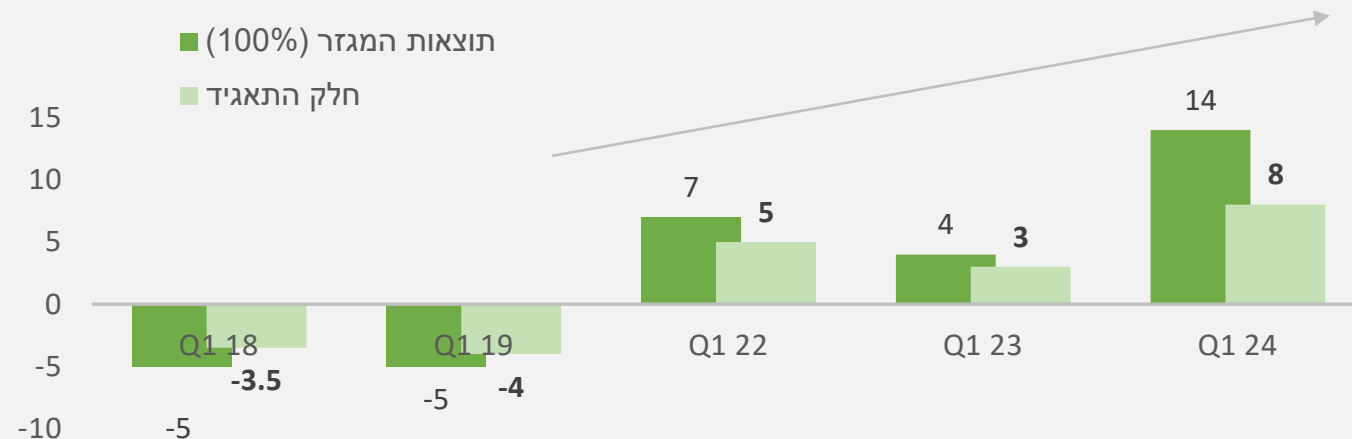
מגזר התיירות | הגדלת רווחיות

התמקדות ופיתוח תחומי נישא והתייעלות תפעולית הביאו לגידול משמעותי ברווחיות התיירות

רווח מגזר התיירות, חלק התאגיד, ממוצע לתקופות (לפני ואחרי קורונה), מיליוני ש"ח



תוצאות מגזר התיירות וחלק התאגיד, לעומת תקופות השוואה, 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

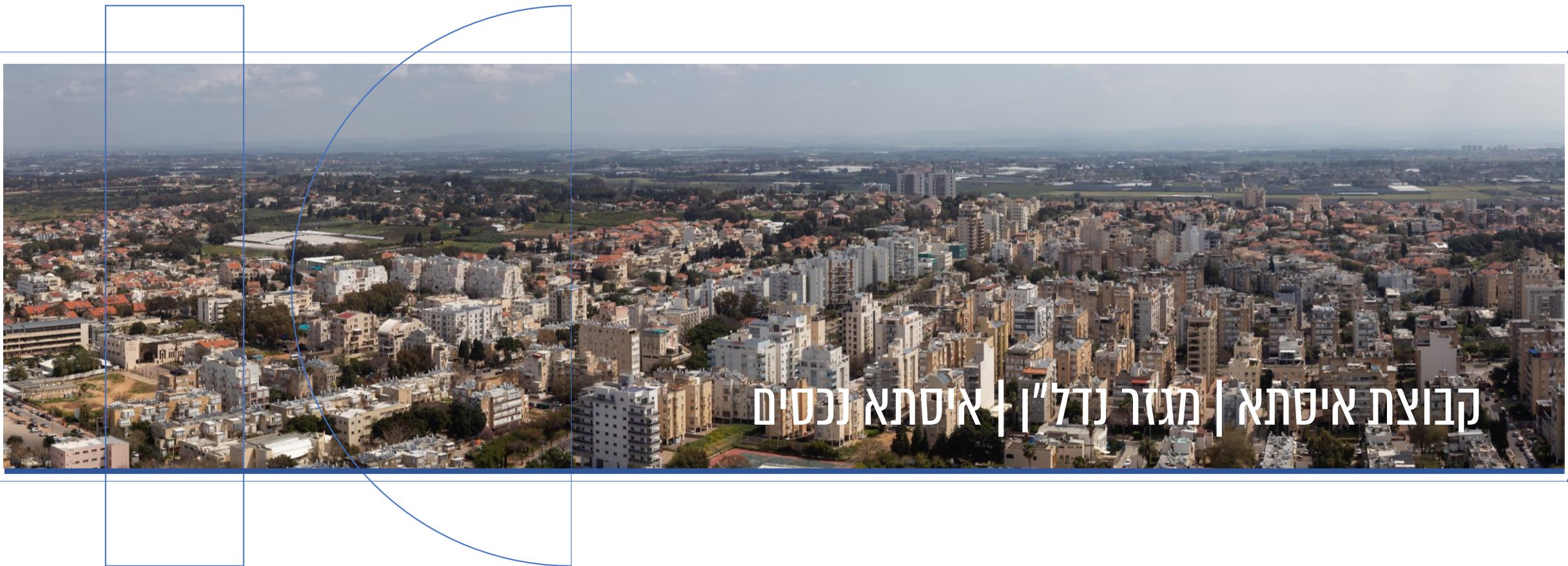
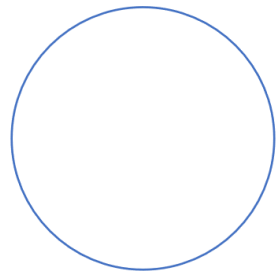
הרחבת
פעילות
עסקית
ושותפויות
אסטרטגיות

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



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



תעשייה ולוגיסטיקה

יזמות ונדל"ן מניב



מלונאות

מלונות בישראל ובחו"ל
יזמות ונדל"ן מניב

כ- 53 מיליון ש"ח

FFO חזוי מנכסים מניבים פעילים 2024 (1)

כ- 172 מיליון ש"ח

תוספת NOI צפויה מנכסים בהקמה
עד שנת 2028 (1)

כ- 88 מיליון ש"ח

NOI צפוי בשנת 2024 (1)

כ- 621 / 675 מיליון ש"ח

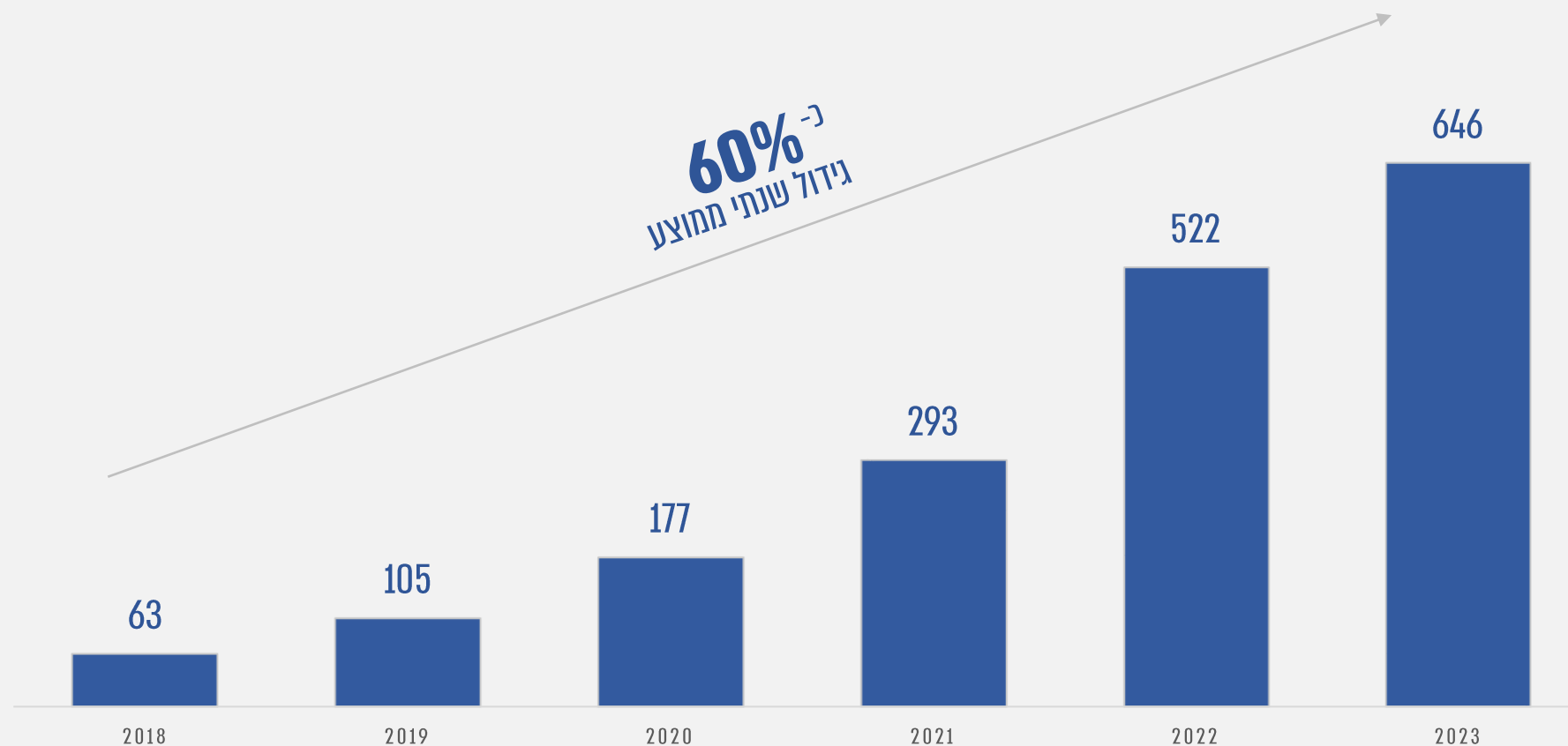
הון איסתא נכסים (כולל / לא כולל זכויות מיעוט)

כ- 563 מיליון ש"ח

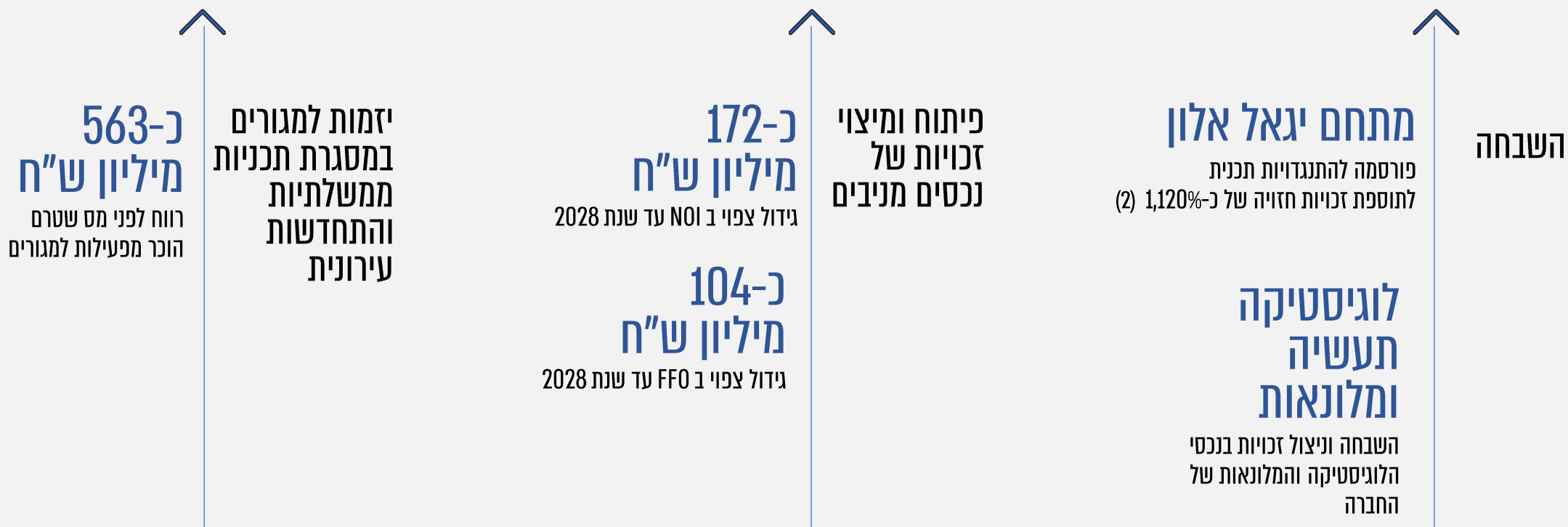
רווח לפני מס פרויקטלי שטרם
הוכר ליום 31 במרץ 2024
מפרויקטים למגורים (1)

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

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)	NOI רבעון ראשון 2024 (אלפי ש"ח)	NOI צפוי לשנת 2024 (אלפי ש"ח)	LTV	שיעורי הון	מח"מ שכירות (שנים) \ כולל מימוש אופציה	שיעור מסך NOI
תעסוקה	40,193 מ"ר	95%	263,223	4,877	19,895	77%	7.9%-5.7%	6.5 \ 4	24%
לוגיסטיקה ותעשייה	32,929 מ"ר	100%	105,515	2,515	7,570	66%	7.0%-6.0%	19 \ 10	9%
מלונאות בארץ	632 חדרים	100%	273,457	5,775	21,222	38%	8.5%-7.25%	12 \ 8	26%
מלונאות בחו"ל	1,475 חדרים	97%	491,815	4,216	34,460	33%	7.35%-6.75%	9	41%
סה"כ			1,134,010	17,383	83,147	48%			100%

(1) חלק התאגיד ליום 31 במרץ 2024, כולל נכסים מניבים המוצגים כרכוש קבוע \ רכוש אחר ואשר אינם לשימוש עצמי (מעונות נתינה, מלון רודוס ואיילה ריזורט).

פירוט הנכסים המניבים הפעילים (1)

שערור היזון	חלק התאגיד (1)				שטח במ"ר/חדרים (100% הנכס)	שיעור תפוסה	מאוחדת / כלולה	שיעור אחזקה	נכס	
	LTV	NOI צפוי לשנת 2024 (אלפי ש"ח)	NOI רבעון ראשון 2024 (אלפי ש"ח)	שווי (אלפי ש"ח)						
7.5%-6.8%	31%	2,185	528	51,087	7,729	90%	מאוחדת	50%	בית קליפורניה	תעסוקה
6.9%-5.7%	76%	7,187	1,813	111,427	11,312	100%	מאוחדת	70%	בית קמור	
7.9%-7.5%	60%	2,223	617	25,678	8,479	100%	מאוחדת	50%	מגדל העמק	
8.5%-7.5%	32%	1,483	371	38,653	1,673	100%	מאוחדת	100%	מנורת המאור 3	
ל"ר	83%	6,817	1,548	36,378	11,000	90%	מאוחדת	100%	מעונות נתינה	
		19,895	4,877	263,223	40,193 מ"ר				סך הכל	
6.5%-6%	64%	4,393	1,458	58,781	20,088	100%	מאוחדת	50.1%	בית חלקיה לוגיסטיקה (2)	לוגיסטיקה ותעשייה
6.5%-6%	55%	3,177	1,057	46,734	12,841	100%	מאוחדת	50.1%	בית חלקיה תעשייה (2)	
		7,570	2,515	105,515	30,929 מ"ר				סך הכל	
7.25%-7%	29%	7,881	2,003	115,689	277	100%	מאוחדת	33.33%	נפטון	מלונאות בארץ
8%-7%	81%	2,468	630	33,193	52	100%	כלולה	40%	ברנר	
8.5%-7.5%	45%	4,833	860	78,514	156	100%	כלולה	37%	כרמים	
ל"ר	88%	6,040	2,282	46,061	147	87%	מאוחדת	50%	איילה ריזורט	
		21,222	5,775	273,457	632 חדרים				סך הכל	
7.5%-6.5%	-	5,781	761	66,663	79	100%	מאוחדת	100%	ניו יורק	מלונאות בחו"ל
8%-7%	36%	22,814	2,791	318,913	1,087	100%	כלולה	50%	פאפוס	
7.5%-6.5%	28%	4,632	1,012	91,258	195	100%	כלולה	50%	לימסול	
ל"ר	81%	1,233	(348)	14,981	114	100%	כלולה	50%	רודוס	
		34,460	4,216	491,815	1,475 מדרים				סך הכל	
		83,147	17,383	1,134,010	73,122 מ"ר \ 2,107 חדרים				סה"כ	

(1) חלק התאגיד ליום 31 במרץ 2024. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים. כולל נכסים מניבים המוצגים כרכוש קבוע \ רכוש אחר ואשר אינם לשימוש עצמי (מעונות נתינה, מלון רודוס ואיילה ריזורט).

(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 (מהנכס)	שווי (אלפי ש"ח)	NOI מייצג צפוי (אלפי ש"ח)	LTV	חלק התאגיד (1)			מועד תחילת הקמה משוער	מועד סיום הקמה משוער	סטטוס
										יתרת עלויות הקמה משוערות (אלפי ש"ח)	יתרת עלויות הקמה משוערות (אלפי ש"ח)	יתרת עלויות הקמה משוערות (אלפי ש"ח)			
לוגיסטיקה ותעשייה	גנים	מושב מגן שאול	40%	מאוחדת	10%	28,000	24,667	8,509	-	49,613			2025	2026	מניב חלקית ובתכנון
	באר טוביה	את. באר טוביה	40%	מאוחדת	100%	7,120	43,726	4,176	54%	11,667			בביצוע	2024	בביצוע
	בית חלקיה מלאכה (2)	מושב בית חלקיה	50.1%	מאוחדת	36%	4,167	14,068	1,739	55%	3,924			בביצוע	2024	בביצוע
	יואב 501	מועצה אזורית יואב	63.33%	מאוחדת	בשיווק	40,871	68,512	20,714	63%	118,583			בתכנון להיתר	2025	בתכנון להיתר
	יואב 600	מועצה אזורית יואב	70%	מאוחדת	בשיווק	37,696	70,026	11,418	59%	65,807			בתכנון להיתר	2025	בתכנון להיתר
	יואב 601	מועצה אזורית יואב	70%	מאוחדת	בשיווק	66,846	123,626	21,066	59%	120,210			בתכנון להיתר	2025	בתכנון להיתר
	יואב 602	מועצה אזורית יואב	70%	מאוחדת	בשיווק	35,836	66,458	11,487	59%	64,356			בתכנון להיתר	2025	בתכנון להיתר
	עכו	עכו	40%	מאוחדת	בשיווק	40,397	19,975	7,129	34%	78,144			בתכנון להיתר	2028	בתכנון להיתר
	תימורים א' + ב'	מושב תימורים	50%	מאוחדת	100%	17,418	24,976	3,492	46%	25,332			חפירה ודיפון	2025	חפירה ודיפון
	תימורים ה'	מושב תימורים	50%	מאוחדת	100%	49,564	74,134	9,891	46%	62,444			חפירה ודיפון	2026	חפירה ודיפון
	תימורים ו'	מושב תימורים	50%	מאוחדת	40%	63,360	103,542	11,780	46%	65,552			בביצוע	2025	בביצוע
	לוחמי הגטאות	קיבוץ לוחמי הגטאות	50%	מאוחדת	בשיווק	25,000	5,331	1,858	-	14,959			בתכנון	2026	בתכנון
	סך הכל					416,275 מ"ר	639,041	113,259		680,591					
תעסוקה	נשר	נשר	50%	כלולה	טרם החל	35,000	12,506	9,010	-	85,595			בתכנון	2028	בתכנון
	דרום תל השומר (3)	רמת גן	50%	כלולה	טרם החל	33,333	24,905	12,851	71%	118,644			אישור תכנית עיצוב אדריכלית ותכנון להיתר	2028	אישור תכנית עיצוב אדריכלית ותכנון להיתר
	סך הכל					68,333 מ"ר	37,411	21,861		204,239					

(1) חלק התאגיד ליום 31 במרץ 2024. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים.

(2) חלק החברה ברווח 76.1%

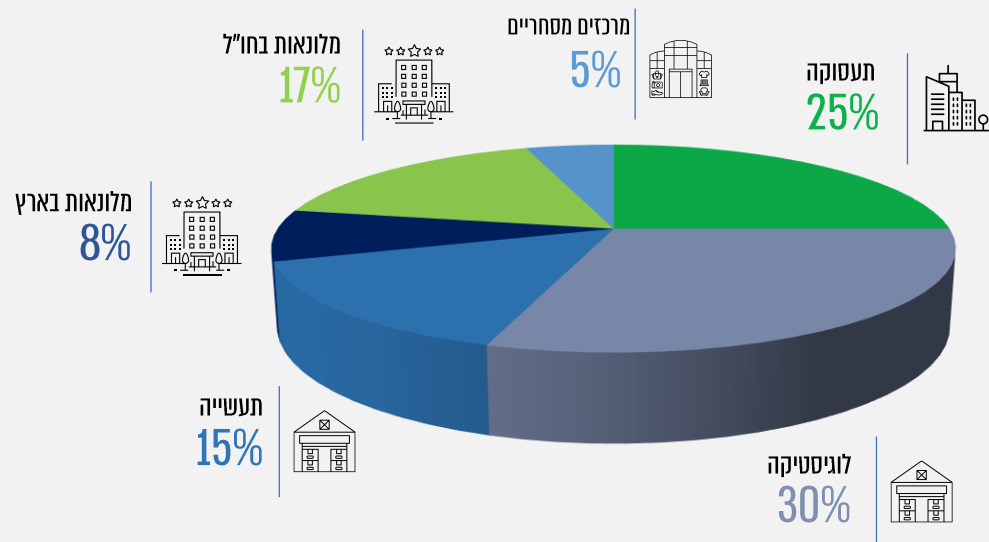
(3) שליש מהנכס מוצג כנדל"ן להשקעה כמוצג בטבלה לעיל כאשר יתרת הנכס מוחזקת כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה

פירוט נכסים מניבים בתכנון והקמה⁽¹⁾

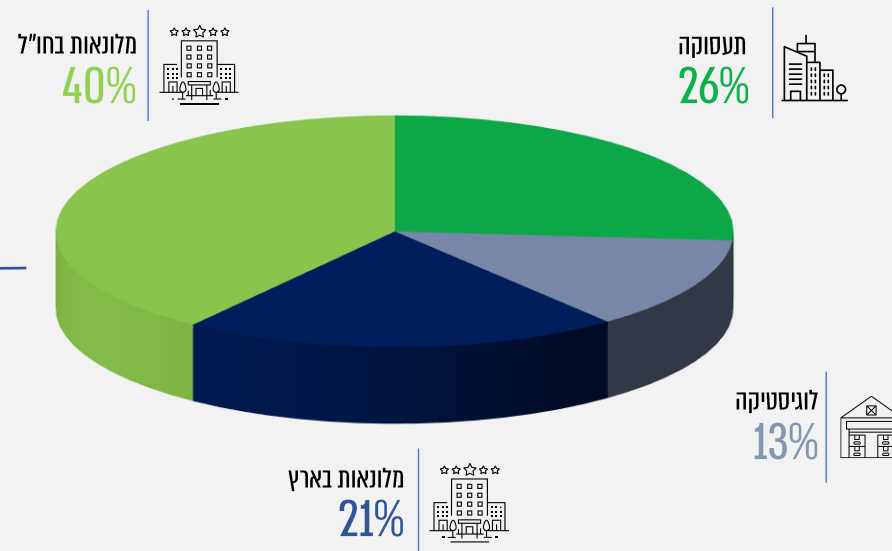
חלק התאגיד (1)							שטח מושכר (%)	שטח במ"ר / מספר חדרים (100%)	מאוחדת/ כלולה	שיעור אחזקה	נכס	מגזר
שטאטוס	מועד סיום הקמה משוער	מועד תחילת הקמה משוער	יתרת עלויות הקמה משוערות (אלפי ש"ח)	LTV	NOI צפוי (אלפי ש"ח)	שווי (אלפי ש"ח)						
מלונאות בארץ	2027	2025	75,445	88%	7,034	23,982	100%	200	כלולה	50%	מלון באילת	
			75,445		7,034	23,982		200 חדרים			סך הכל	
מלונאות בחו"ל	בביצוע	2025	3,585	-	2,242	19,283	100%	102	כלולה	40%	גיאורגיה	
	בביצוע	2025	18,069	52%	6,396	29,578	100%	135	כלולה	50%	סלוניקי	
	בתכנון	2026	35,303	-	2,874	16,104	100%	198	כלולה	50%	ניקוסיה	
	בהיתר	2028	39,652	-	7,611	47,951	50%	468	כלולה	33.33%	מלונות בפורטו	
			96,609		19,123	112,916		903 חדרים			סך הכל	
מסחר	הסתיים. שלבי התאמות לשוכרים	2024	-	-	3,747	52,447	69%	3,510	כלולה	50%	רמת אפעל	
	בביצוע	2026	2,703	-	941	7,958	טרם החל	1,144	כלולה	50%	ארנונה	
	חפירה ודיפון	2027	5,181	-	2,300	16,393	טרם החל	2,193	כלולה	50%	קטמון	
	בתכנון להיתר	2027	6,064	-	1,455	7,042	טרם החל	1,076	כלולה	50%	תל השומר א	
	בתכנון להיתר	2027	7,947	-	3,815	18,529	טרם החל	2,822	כלולה	50%	תל השומר ב	
	נמכר לאחר תאריך המאזן	-	-	-	-	26,998	50%	8,015	כלולה	25.50%	אפקה סנטר	
			21,895		12,258	129,367		18,760 מ"ר			סך הכל	
			1,078,779		173,535	942,717		503,369 מ"ר / 1,103 חדרים			סך הכל	

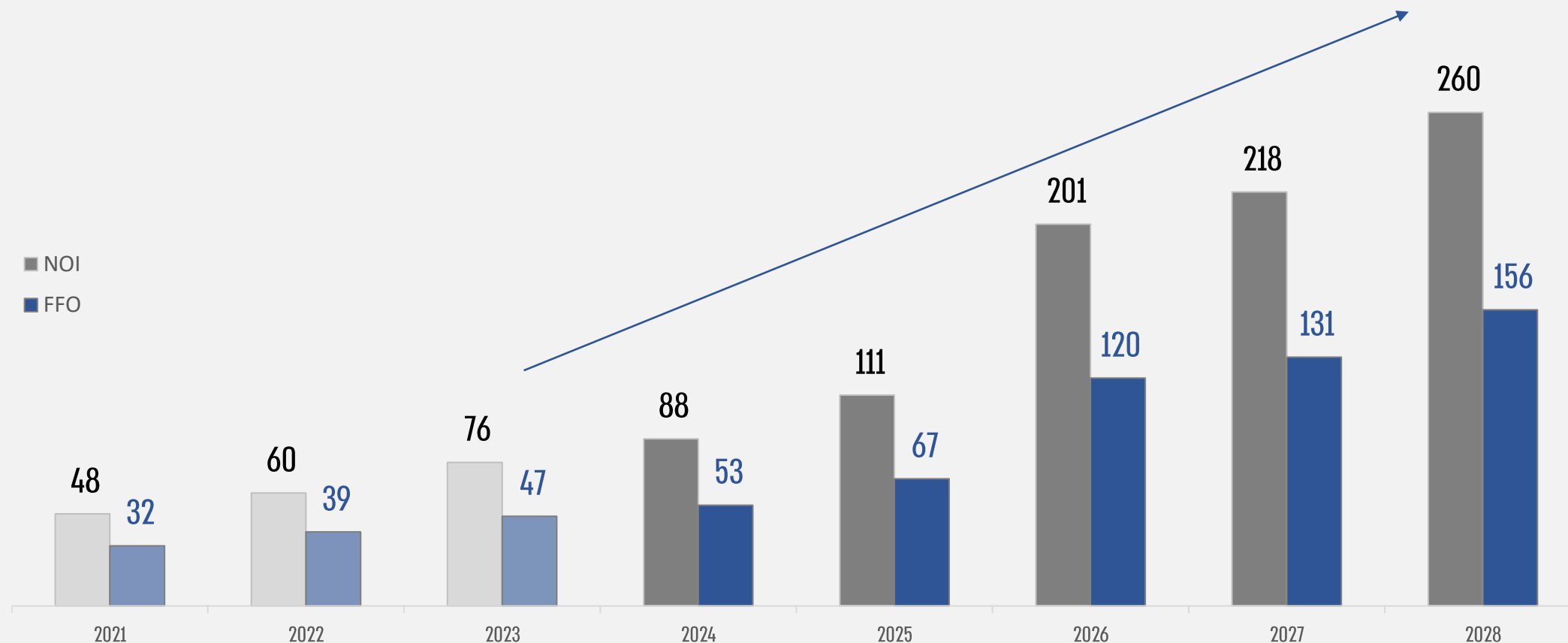
(1) חלק התאגיד ליום 31 במרץ 2024. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים

לאחר סיום פיתוח נכסים



כיום



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

כ- 563 מיליון ש"ח

רווח לפני מס שטרם הוכר⁽²⁾

כ- 1,080 מיליון ש"ח

עודפים צפויים בסיום הפרויקטים⁽³⁾

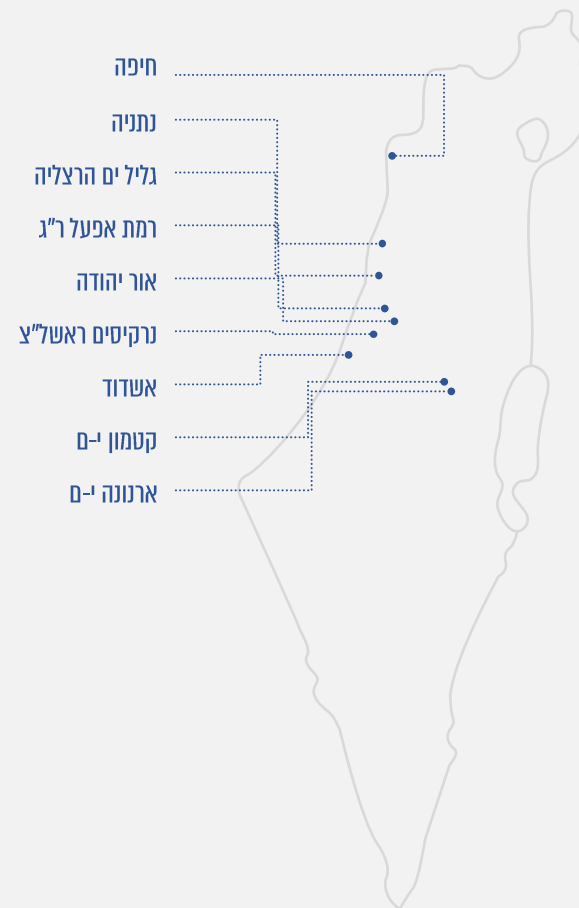
כ- 2,500 יח"ד⁽¹⁾

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 התאגיד. הרווח הצפוי שטרם הוכר הינו אומדן בגין החלק האפקטיבי של איסתא נכסים ברווחי הפרויקטים, זאת לאור המימון העודף שהועמד לשותף. יצוין כי במקרה של מכירת כלל שטחי המסחר המוצמדים (המוצגים כיום במסגרת נדל"ן להשקעה, ראה עמוד 23 לעיל) אומדן הרווח לפני מס שטרם הוכר צפוי להסתכם לכ- 613 מיליון ש"ח.

(3) חלק התאגיד. העודפים הצפויים הינם אומדן בגין החלק האפקטיבי של החברה ברווחי הפרויקטים, זאת לאור המימון העודף שהועמד לשותף, מתוכו הון עצמי שטרם הושקע בהיקף של כ- 190 מיליון ש"ח (כולל רכיב המימון העודף בהתאם להסכם השותפים). יצוין כי במקרה של מכירת כלל שטחי המסחר המוצמדים (המוצגים כיום במסגרת נדל"ן להשקעה, ראה עמוד 23 לעיל) אומדן העודפים צפוי להסתכם לכ- 1,130 מיליון ש"ח.

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	סטאטוס	רווח לפני מס שטרם הוכר ליום 31 במרץ 2024 (חלק התאגיד, מיליוני ש"ח) (1)	עודפים צפויים בסיום הפרויקט נכון ליום 31 במרץ 2024 (חלק התאגיד, מיליוני ש"ח) (1)
מחיר למשתכן	קטמון ירושלים (2)	סלע איסתא	50%	361	76	Q3 2024	Q1 2028	חפירה ודיפון	88	158
	ארנונה ירושלים (3)	סלע איסתא	50%	283	59	בביצוע	Q2 2026	בביצוע (כ-50%)	36	102
מחיר מוכחת	רמת אפעל שלב ב' מתחם א' (2)	סלע איסתא	50%	263	153	Q4 2024	Q1 2028	בתכנון להיתר	62	122
	רמת אפעל שלב ב' מתחם ב' (2)	סלע איסתא	50%	255	153	Q4 2024	Q1 2028	בתכנון להיתר	46	106
	אשדוד	סלע איסתא	50%	170	85	Q3 2024	Q4 2027	אחרי החלטת ועדה להיתר	40	74
מחיר מטרה	נתניה	סלע איסתא	50%	168	77	Q4 2024	Q4 2027	בתכנון להיתר	50	88
	חיפה	סלע איסתא	40%	974	194	Q3 2025	Q4 2028	בתכנון להיתר	107	204
סה"כ				2,474	797				429	854

(1) אומדן לפי תוכניות עסקיות. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים. יתרת הרווח שטרם הוכר והעודפים הצפויים הינם אומדן בגין החלק האפקטיבי של החברה ברווחי הפרויקטים, זאת לאור המימון העודף שהועמד לשותף.

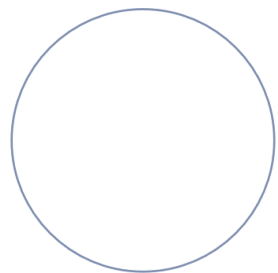
(2) הרווח לפני מס הצפוי והעודפים הצפויים אינם כוללים את שטחי המסחר המוצמדים בגין הפרויקטים אשר מוצגים כנדרש להשקעה ואשר אומדן הרווחיות בגינם מוצגת במסגרת ה-NOI הצפוי בעמוד 23.

(3) 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, נכון ליום 31 במרץ 2024 (חלק התאגיד, מיליוני ש"ח) (1)	עודפים צפויים בסיום הפרויקט, נכון ליום 31 במרץ 2024 (חלק התאגיד, מיליוני ש"ח) (1)
1	אור יהודה	פינוי בינוי	סלא איסתא	30%	400	334	70%	Q4 2024	Q4 2028	בתכנון	65	84
2	רמברנדט 20, תל אביב	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	24	10	100%	בביצוע	Q2 2024	בביצוע	1	7
3	הגת 11, רמת גן	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	27	18	100%	בביצוע	Q1 2025	בביצוע	2	8
4	האורנים 22, בת ים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	90	58	100%	בביצוע	Q4 2025	בביצוע	8	19
5	ז'בוטינסקי 89, תל אביב	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	21	9	100%	בביצוע	Q4 2025	בביצוע	3	8
6	שטרן 8, ירושלים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	53	34	100%	בביצוע	Q1 2026	בביצוע	7	14
7	הראה 83א, רמת גן	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	22	14	100%	Q3 2024	Q1 2027	התקבל היתר בניה	3	6
8	נורדאו 93, תל אביב	תמא 38/1	אוחנה גרופ	50%	21	6	100%	Q2 2024	Q4 2026	התקבל היתר בניה	3	5
9	יהושע בן נון 46, תל אביב	תמא 38/1	אוחנה גרופ	50%	15	4	91%	Q4 2024	Q2 2027	התקבל היתר בניה	2	4
10	המעפילים 23 בת ים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	30	21	100%	Q3 2025	Q1 2028	לאחר אישור ועדה להיתר	4	8
11	יהושע בן נון 62 תל אביב	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	21	8	100%	Q2 2025	Q4 2027	בתכנון	5	8
12	הדדי 3 בת ים	תמא 38/2	אוחנה גרופ	50%	54	38	88%	Q1 2026	Q3 2028	לקראת ועדה	6	10
13	תפארת ישראל 2-14	מתחמי	אוחנה גרופ	50%	176	118	81%	Q4 2026	Q2 2029	בתכנון	25	45
סה"כ											134	226

(1) אומדן לפי תוכניות עסקיות. שיעור אחזקה מייצג את חלקה של איסתא נכסים. יתרת הרווח שטרם הוכר והעודפים הצפויים הינם אומדן בגין החלק האפקטיבי של החברה ברווחי הפרויקטים, זאת לאור המימון העודף שהועמד לשותפים



קבוצת איסתא | תמצית נתונים פיננסיים

רבעון 1 2023

כ- 84 מיליון ש"ח
הכנסות

כ- 21 מיליון ש"ח
רווח נקי

כ- 16 מיליון ש"ח
רווח נקי מתואם
בנטרול שערות וחד פעמי

רבעון 1 2024

כ- 55 מיליון ש"ח
הכנסות

כ- 11 מיליון ש"ח
רווח נקי

כ- 13 מיליון ש"ח
רווח נקי מתואם
בנטרול שערות וחד פעמי

רווח והפסד

אלפי ש"ח	רבעון 1 2024	רבעון 1 2023
הכנסות ממכירות ושירותים	14,626	44,641
הכנסות מעמלות מתיירות	22,678	24,327
הכנסות מדמי שכירות	17,365	15,060
סה"כ הכנסות	54,669	84,028
עלות המכירות והשירותים	16,521	36,790
רווח גולמי	38,148	47,238
הוצאות מכירה ושיווק	18,227	25,555
הוצאות הנהלה וכלליות	13,616	11,476
התאמת שווי הוגן של נדלן להשקעה	(5,527)	-
הכנסות אחרות	2,289	1,919
רווח מפעולות רגילות	3,067	12,126
הכנסות מימון, נטו	10,841	9,563
חלק החברה ברווח של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	704	4,973
רווח לפני מס	14,612	26,662
הוצאות מיסים על הכנסה	3,381	5,404
רווח לשנה	11,231	21,258

תמצית מאזן

31.12.23	31.03.24	
		נכסים שוטפים (מיליוני ש"ח)
72	39	מזומנים ושווי מזומנים
114	167	לקוחות
43	43	הלוואות לשותפים
45	79	מקדמות לספקים
33	32	נכסים שוטפים אחרים
307	360	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים לא שוטפים (מיליוני ש"ח)
1,273	1,336	הלוואות לחברות כלולות
1,431	1,453	נדל"ן להשקעה
54	105	נכסים בלתי מוחשיים ונכסים אחרים, נטו
37	38	השקעות בנכסים פיננסיים
58	-	תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
266	282	השקעות בחברות כלולות
83	101	רכוש קבוע ואחרים
3,202	3,315	סה"כ נכסים לא שוטפים
3,509	3,675	סה"כ נכסים

תמצית מאזן (המשך)

31.12.23	31.03.24	
		התחייבויות שוטפות (מיליוני ש"ח)
690	757	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
46	127	ספקים ונותני שירותים
160	154	זכאים ויתרות זכות
20	35	התחייבויות שוטפות אחרות
6F91	1,073	סה"כ התחייבויות שוטפות
		התחייבויות לא שוטפות (מיליוני ש"ח)
746	675	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
226	277	אגרות חוב להמרה
103	102	התחייבות מיסים נדחים
5	21	התחייבויות לא שוטפות אחרות
1,080	1,075	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,995	2,148	סה"כ התחייבויות
1,513	1,527	הון עצמי



קבוצת איסתא | מידע 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- 71 מיליון ש"ח
סה"כ NOI מייצג צפוי ממלונות פעילים בהקמה ובתכנון (חלק התאגיד)

כ- 46 מיליון ש"ח
2023 NOI מלונות פעילים (חלק התאגיד)

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

סטטוס
פעיל

שוכר
פתאל

חלק איסתא נכסים
50%

שנת רכישה
2017

שווי בספרים
כ- 319 מיליון ש"ח
(חלק התאגיד)



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- 71 מיליון ש"ח
(חלק התאגיד)

חלקה של איסתא נכסים (*)
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- 116 מיליון ש"ח
(חלק התאגיד)



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 Q1



מגזר תעשייה ולוגיסטיקה | כרטיס ביקור

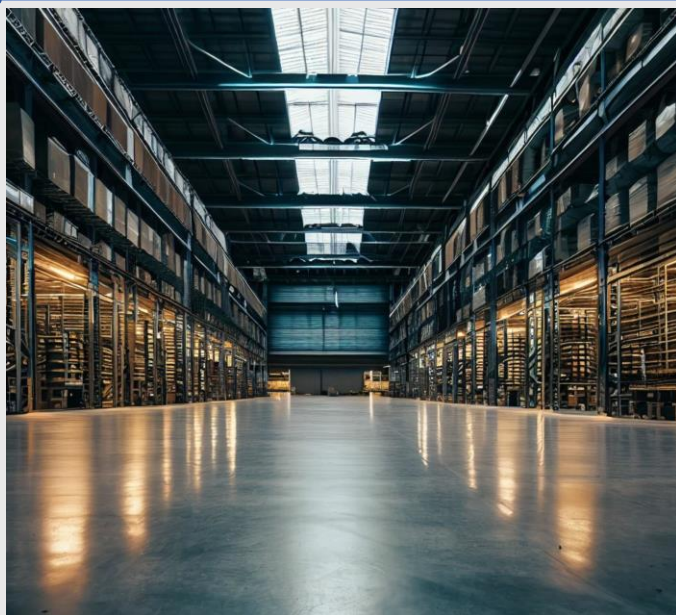


מיקוד באזורי ביקוש ובסמיכות לצירי
תנועה מרכזיים

שוכרים איכותיים

חוזים ארוכי טווח עם בטחונות גבוהים

מומחיות בתכנון אופטימאלי לשוכרים



כ- 290 אלפי מ"ר
שטח קרקע זמין לבניה

כ- 120 מיליון ש"ח
NOI מייצג מנכסים פעילים בהקמה ובתכנון
(חלק התאגיד)

כ- 8 מיליון ש"ח
NOI 2023 מנכסים מניבים פעילים
(חלק התאגיד)

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 ₪

(חלק התאגיד)



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 ₪

(חלק התאגיד)





תודה רבה