

I·S·A

דוח תקופתי
ליום 31 במרץ 2026



IR OLAM - JERUSALEM

תוכן עניינים:

פרק ב'

דוחות כספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג'

הצהרת מנהלים



אי.אס.איי אחזקות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

למועד הדוח החברה הינה תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דירקטוריון החברה אימץ את ההקלות הבאות המנויות בתקנה 5 לתקנות הדוחות: (א) ביטול החברה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית כך שהחברה תחויב בצירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (ב) העלאת רף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל- 20%; ו- (ג) העלאת רף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל- 40%.

דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 אשר פורסם במגנא ביום 26.3.2026 (מס' אסמכתא 028034-01-2026) ונכלל בזאת על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי לשנת 2025").

לדוח המונגש ראה: <https://isa-grp.com/investors/>

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

החברה התאגדה בישראל ביום 3.8.2010 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות. בחודש ינואר 2026 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור של 120,453,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') אשר הוצעו לציבור על פי תשקיף מיום 27.11.2025 (שתוקן ביום 6.1.2026) (מס' אסמכתא 002141-01-2026) והודעה משלימה מיום 8.1.2026 (מס' אסמכתא 004163-01-2026) ("התשקיף"). בעקבות השלמת רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי התשקיף וההודעה המשלימה הנ"ל, הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בישראל, בשני תחומי פעילות עיקריים המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים:

(א) **תחום הנדל"ן היזמי בישראל** - תחום זה כולל ייזום לבנייה בישראל בדרך של רכישת זכויות בקרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת יחידות הדור, לרבות במסגרת התחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, מקדמת הקבוצה 24 פרויקטים המצויים בשלבים שונים, אשר צפויים לכלול כ- 5,819 יח"ד לשיווק (במונחי 100%) כמפורט להלן:

פרויקט	סה"כ יחידות לשיווק	יחידות לשיווק בשוק החופשי
4 פרויקטי דירה בהנחה (משתכן / מטרה / מחיר מופחת)*	538	118
11 פרויקטי מגורים	3,008	3,008
9 פרויקטי התחדשות עירונית (שהגיעו לרוב נדרש)	2,273	2,273
סה"כ 24 פרויקטים	5,819	5,399

* לפרטים בדבר התקשרות בהסכם למכירת זכויות חכירה בפרויקט להקמת 39 יח"ד ראו סעיף 1.8 (ד) להלן.

(ב) **תחום הנדל"ן להשקעה בישראל** - תחום זה כולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול של פרויקטי מסחר, תעסוקה ודור להשכרה כאשר נכון למועד הדוח, לרוב, נכסים אלו מהווים חלק מפרויקט משולב הכולל הן שטחים המסווגים תחת "נדל"ן יזמי" והן שטחים המסווגים תחת "נדל"ן להשקעה". נכון למועד הדוח, למעט פרויקט שנלר, הנכסים העיקריים בתחום זה מצויים בשלבי תכנון/הקמה.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 מכרה החברה 24 יח"ד, 1,544 מ"ר שטחי משרדים ו- 14 חניות בהיקף כספי של כ- 102 מיליוני ש"ח לפני מע"מ. לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד אישור דוח זה מכרה החברה 10 יח"ד בהיקף כספי של כ- 21 מיליוני ש"ח לפני מע"מ. בנוסף, נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה קיימות בקשות הרשמה ביחס לרכישת 22 יח"ד, 1,497 מ"ר שטחי משרדים ו- 15 חניות בסכום כולל של כ- 121 מיליוני ש"ח לפני מע"מ, שטרם הפכו להסכמי מכר מחייבים. התמורה הכוללת של הסכמי המכר ובקשות ההרשמה שנחתמו מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה, הינה בסך כולל של כ- 243 מיליוני ש"ח לפני מע"מ.

1.2 אירועים גאו פוליטיים ומאקרו כלכליים

1.2.1 כללי - המצב הבטחוני

לפרטים בדבר המצב הבטחוני והשפעתו על תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים ליום 31.3.2026.

1.2.2 אינפלציה:

בשנים האחרונות החלה עליית מחירים גלובלית, שהביאה לעלייה במדדי האינפלציה לרמה גבוהה מיעדי הבנקים המרכזיים. בשל כך, החלו בנקים מרכזיים בעולם לנקוט במגמה של העלאות ריבית במטרה לבלום את עליות המחירים. בישראל, האינפלציה, שהייתה גבוהה עוד טרם אירוע מלחמת "חרבות ברזל", ואשר הובילה לעליית ריבית בנק ישראל, הושפעה במהלך שנת 2024 מגידול משמעותי בהוצאות הביטחון, מתנודות בשער החליפין מול מטבעות זרים, ומשיבושים בשרשראות האספקה, על אף התערבותו של בנק ישראל לייצוב השווקים, כולל התערבות במסחר במט"ח לתמיכה בשקל.

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.6% במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של 0.1%.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר גובשה במרץ 2026, ההערכה היא כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון הראשון של שנת 2027) צפוי לעמוד על 2.3%. במהלך השנים 2026 ו-2027 הוא צפוי לעמוד על 2.2% ועל 1.8%, בהתאמה.

התחזית משקפת פגיעה בפעילות בטווח הקצר, בעיקר על רקע המגבלות בעורף והפגיעה בהיצע העבודה לנוכח גיוס המילואים, לצד עלייה בסביבת האינפלציה כתוצאה מכל אלו, וכן כתוצאה מהתייקרות מחירי הנפט. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי-וודאות – הן ביחס למשך הלחימה באיראן ובלבנון, והן ביחס לרמתם של הסיכונים הגיאופוליטיים בתום הלחימה. סיכונים אלו יבואו לידי ביטוי – בין השאר – בהיצע העבודה, בפרמיית הסיכון, בשער החליפין, במחירי הנפט בהוצאות הביטחון ובהשלכות של כל אלו על הפעילות במשק.

נכון למועד הדוח, אין לחברה הלוואות צמודות למדד.

1.2.3 הריבית במשק:

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. ב- 24.11.2025, 5.1.2026 ו- 25.5.2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל פעם כך שנכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומד שיעור הריבית על 3.75%.

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר הנ"ל, רמת הריבית הממוצעת ברבעון הראשון של 2027 צפויה לעמוד על 3.5%/3.75%.

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה, נוכח השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לקבוצה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. ליום 31.3.2026, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 990 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 9.9 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות מוחזקות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 687 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 301 מיליון ש"ח). לכן, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 3 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה.

1.2.4 מדד תשומות הבניה:

ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בשל איחור במסירת הדירות.

בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב- 5%. העלייה במדד תשומות הבניה מתחילת שנת 2026 עומדת על 1.6%.

העלייה במדד התשומות עלולה להביא לשחיקת רווחיות הייזום לבניה למגורים ולהגדלת הסיכון.

1.2.5 עלויות כח אדם:

בשנתיים האחרונות, איסור הכניסה לישראל שהוחל על עובדי בנייה פלסטינאים על רקע המלחמה וכן הקיטון במספר עובדי כח האדם הזרים בישראל (אשר גרם לקיטון במצבת כח האדם של העובדים במקצועות הליבה של הענף (בעיקר בעבודות ה"רטובות" כגון שלד, טיח, ריצוף וכד'), המשיך לשבש את פעילות ענף הבנייה ועלול להמשיך לפגוע בלוחות הזמנים של פרויקטים ולהעלות את מחירי שכר העבודה של העובדים שנותרו בענף. בשל כך, עשויה החברה לשלם תוספות לקבלנים (או קבלני משנה, לפי העניין) ולתאגידי כח אדם וכן עלויות הבניה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

1.2.6 מודלים שיווקיים:

בשנתיים האחרונות, כחלק משינוי סביבת הריבית ומלחמת חרבות ברזל, השתנו תנאי מכירות הדירות בשוק הישראלי ויזמים רבים החלו במבצעי מכירה שעד מהרה נהפכו לסטנדרט בענף, כגון מבצעי 80-20, 90-10, והלוואות קבלן. על מנת לשמור על מעמד תחרותי, ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, עשויה הקבוצה להציע לרוכשים תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יח"ד, כגון מבצעי 80-20 ונשיאה בריבית עד לשיעור מסוים במקרה של הקדמת תשלומים ע"י הרוכש באמצעות הלוואה. לדעת הנהלת החברה, נכון למועד המאזן החשיפה בגין השימוש במבצעי קבלן לא צפויה להיות מהותית לחברה על אף שקיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה, וזאת מאחר ורוכשי הדירות עוברים חיתום מלא אל מול הבנק ורק לאחר אישורו, מבוצעת הרכישה. כמו כן, חלק משמעותי

מרוכשי הדירות בשנת הדוח בפרויקטי המגורים שהחברה מקדמת הינם זוכים בהגרלות מחיר למשתכן/מחיר מופחת/מחיר מטרה ואשר לגביהם הטבות המימון אינן רלוונטיות. לגבי יתרת הדירות המיועדות למכירה בשוק החופשי, בוחנת החברה את מודלי השיווק ופועלת בהתאם.

בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהקבוצה קידמה בפרויקטים המשווקים, שילמה הקבוצה תזרימית לבנקים למשכנתאות במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 ריבית המסתכמת לסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח. **הערכת הנהלת החברה הנ"ל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי הנהלת החברה ועל הידוע למועד דוח זה. הערכה זו, וההתרחשויות העתידיות בפועל עשויות להשתנות בהתאם להתפתחויות בגורמים שתוארו לעיל, לרבות בעקבות הליכים סטטוטוריים ומגמות מקרו-כלכליות, שאינם בשליטת החברה, וזאת בנוסף לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצג הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם :

סעיף	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הערות והסברים
	2026	2025		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	57,236	7,444	5,711	הגידול במזומנים נובע מהנפקת אג"ח סדרה א'.
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש חשבונות ליווי	23,939	25,747	20,074	ללא שינוי מהותי
חייבים ויתרות חובה	36,193	32,547	37,393	השינוי נובע בעיקר מהוצאות מראש ותנועה במע"מ לקבל.
בעלי עניין	2,807	1,517	2,754	ללא שינוי מהותי
נכסים בגין חוזים מרוכשי דירות	168,767	172,580	168,096	הקטטון בסך של כ- 4 נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות בסך של כ- 15 מיליון ש"ח לאור קבלת טופס 4 בפרויקט מצפה השחר, מנגד לגידול בהכנסות לקבל בסך של כ- 11 מיליון ש"ח כתוצאה מהמשך הכרה בהכנסה בפרויקטים השונים.
מלאי דירות וקרקעות למכירה ובחקמה	848,612	701,861	767,563	הגידול נובע בעיקר בשל היוון עלויות לפרויקטים במקביל להכרה בהכנסה בפרויקטים מצפה אלעד ומצפה השחר מצפה תלמים וכן השקעה בפרויקט עיר עולם.
סך נכסים שוטפים	1,137,554	941,696	1,001,591	
נכסים לא שוטפים				
רכוש קבוע	3,545	3,780	3,287	ללא שינוי מהותי
נכסי זכות שימוש	7,161	7,410	6,587	ללא שינוי מהותי
נדל"ן להשקעה בחקמה	457,467	362,116	418,511	הגידול נובע מהשקעות בנכסים של עיר עולם והדר גנים
השקעה והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	163,051	121,956	137,716	הגידול הרבעון נובע בעיקר בשל השקעה בפרויקט שיאי רכסים בסך של כ-17 מיליון ש"ח, ורווחי אקוויטי מפרויקט שנלר.
בעלי עניין	2,001	1,958	1,975	ללא שינוי מהותי
נכסי מיסים נדחים	11,971	5,490	11,167	
מלאי קרקעות	104,070	92,332	97,143	הגידול נובע בשל היוון תכנון ומימון עלויות בפרויקט יפו 93-95. ומיון יח"ד להשכרה לזמן הארוך בפרויקט הראל ומבשרת
סך נכסים לא שוטפים	749,266	595,042	676,386	
סה"כ נכסים	1,886,820	1,536,738	1,677,977	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	930,145	759,029	846,429	הגידול נובע בעיקר מנטילת אשראי לצורך השקעות בפרויקטים בביצוע בעיקר מצפה השחר ועיר עולם.
הלוואות מאחרים	25,583	97,287	25,444	הקטטון בהלוואות מאחרים מול רבעון מקביל נובע בהתאם לתיקון הסכמים עם אבן הבנים ושינוי הסיווג של ההלוואות ליתרת זכויות שאינן מקנות שליטה.
ספקים ונותני שירותים	4,194	10,635	5,819	בהתאם לתשלומים לספקים
זכאים ויתרות זכות	75,377	72,499	104,907	הקטטון מול רבעון קודם נובע בשל קטטון בהוצאות לשלם עבור בנייה בפרויקטים השונים.
התחייבות בגין מיסים שוטפים	26,800	25,690	29,996	הקטטון מול רבעון קודם נובע בשל תשלומי מיסים.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירות	1,872	1,386	1,602	ללא שינוי מהותי
התחייבויות בגין חוזים עם רוכשי דירות	138,811	82,346	122,171	הגידול נובע בשל תקבולים מרוכשים בפרויקט עיר עולם ואלעד.

הערות והסברים	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		סעיף
	2025	2025	2026	
	1,136,368	1,048,872	1,202,782	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות לא שוטפות
ללא שינוי מהותי	60,768	53,268	60,763	הלוואות לזמן ארוך מתאידיים בנקאיים
הנפקת אג"ח סדרה א'	-	-	118,842	אגרות חוב
הקטון מול רבעון מקביל נובע מתיקון הסכמים עם אבן הבנים ושינוי הסיווג של ההלוואות ליתרת זכויות שאינן מקנות שליטה	11,578	51,243	11,718	הלוואות מאחרים
הקטון מול רבעון מקביל נובע ממיון היתרה לזמן קצר.	-	5,167	-	זכאים אחרים לזמן ארוך
ההתחייבות מול רבעון מקביל קטנה בשל קבלת טופס 4 בפרויקט מצפה השחר.	37,601	40,016	37,606	התחייבויות מיסים נדחים
מיון יתרות בגין חברות כלולות.	-	-	3,774	עודף התחייבויות על נכסים לחברות מוחזקות
ללא שינוי מהותי	5,562	6,583	5,917	התחייבות בגין חכירות
ללא שינוי מהותי	2,738	2,552	2,738	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
	118,247	158,829	241,358	סך התחייבויות לא שוטפות
	<u>1,254,615</u>	<u>1,207,701</u>	<u>1,444,140</u>	סה"כ התחייבויות
הגידול בהון מול רבעון מקביל נובע בעיקר מרווחי החברה, ובהתאם לתיקון הסכמים עם אבן הבנים ההלוואות סווגו ליתרת זכויות שאינן מקנות שליטה.	423,362	329,037	442,680	הון
	<u>1,677,977</u>	<u>1,536,738</u>	<u>1,886,820</u>	סה"כ התחייבויות והון

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים :

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		הערות והסברים
	2025	2026	
הכנסות	93,620	81,208	במהלך שנת 2026 החברה מכירה בהכנסה מהפרויקטים : מצפה השחר שלב א' + ב', הדר גנים, מצפה תלמים, ומצפה אלעד.
עלות ההכנסות	(70,345)	(62,879)	בשנת 2025 החברה הכירה בהכנסה מהפרויקטים מצפה הראל, מצפה מבשרת, הדר גנים, מצפה השחר שלב א', ומצפה אלעד. כמו כן בשתי השנים לחברה הכנסות מביצוע לחברה כלולה עבור שנלר.
רווח גולמי	23,275	18,329	
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	(3,006)	(2,456)	השיערוך בתקופת הדוח נובע בעיקר מהיוון הוצאות מימון בפרויקט עיר עולם והדר גנים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,789)	(7,411)	הגידול נובע מגידול בהוצאות שכר ותפעול של מטה החברה
הוצאות מכירה ושיווק	(1,503)	(2,762)	העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול בהיקף הפרויקטים המשווקים, בשנת 2026 משווקת החברה 8 פרויקטים בעוד שבשנת 2025 שיווק החברה 7 פרויקטים.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	(3,345)	10,409	בעיקר בגין פרויקט שנלר.
הכנסות מדמי ייזום	7,283	9,076	ההכנסות מדמי הייזום הינן הכנסות מפרויקט שנלר.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(347)	668	לא מהותי
רווח תפעולי	16,568	25,853	
הכנסות מימון	2,162	2,807	ללא שינוי מהותי
הוצאות מימון	(6,742)	(8,454)	הגידול בתקופת הדיווח נובע מהפסקת הון מימון לפרויקטים שבנייתם החלה, וגידול בהיקף האשראי הממוצע שהועמד.
רווח לפני מס	11,988	20,206	
מיסים על הכנסה	(3,911)	(2,068)	ללא שינוי מהותי
רווח נקי לתקופה	8,077	18,138	

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים :

הערות והסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (אלפי ש"ח)		סעיף
		2025	2026	
התזרים השלילי במזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעות במלאי ומיסים ששולמו במהלך התקופה.	36,776	(2,931)	(75,650)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה בעיר עולם, מתן הלוואות לחברות כלולות וגיבול בפיקדונות מוגבלים ומיועדים.	(105,164)	(18,721)	(58,456)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון לתקופה של שלושה חודשים נובע בעיקר מהנפקת אג"ח סדרה א' ומקבלת אשראי למימון הפרויקטים בעיקר לפרויקט עיר עולם.	62,201	17,198	185,631	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
	<u>(6,187)</u>	<u>(4,454)</u>	<u>51,525</u>	שינוי במזומנים ושווי מזומנים

בחינת סימני אזהרה

1.6

ליום 31 במרץ 2026 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ("גירעון בהון החוזר") של כ- 65 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים ליום 31 במרץ 2026 הינו כ- 322 מיליוני ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות הכוללות הקמה של מלאי דירות למכירה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 956 מיליוני ש"ח שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים להתחייבויות שוטפות אשר פרעונן יחול במהלך מחזור העסקים השוטף של החברה, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, בעוד שסיווג מלאי המקרקעין הממומן באשראי זה הינו בחלקו כמלאי דירות למכירה בסך של 848.6 מיליוני ש"ח המסווג לנכסים השוטפים נכון ל- 31 במרץ 2026 וכן לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 457.4 מיליוני ש"ח המסווג לנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת ודירקטוריון החברה אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכן, כי קיימים בידי החברה מקורות מספקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, צפי להארכת מסגרות אשראי קיימות, יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים ואחרים ככל ויידרש, וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים בביצוע במהלך השנים 2026 ו- 2027. בנוסף, החברה נכנסה לליווי בשנת 2026 בפרויקט הכולל עירוב שימושים (מלאי דירות ומשרדים למכירה ונדל"ן להשקעה) וכן החברה צופה סיום פרויקט נוסף הכולל גם נדל"ן להשקעה אשר יאפשרו לחברה בהסכמת הבנק המלווה לסווג חלק מההלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה לזמן ארוך חלף הצגתן בזמן קצר. כמו כן, יובהר כי להערכת דירקטוריון החברה תוכל החברה להאריך את תוקפן של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת

התאגידים הבנקאים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, לאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי. מעבר לכך, יצוין כי ביחס להלוואות סולו אשר נטלה החברה, שיתרתן ליום 31 במרץ 2026 עומדת על כ- 28 מיליון ש"ח: (א) הלוואה אחת בסך של כ- 12 מיליון ש"ח ניטלה מתאגיד בנקאי המממן במקביל ארבעה פרויקטים המצויים בליווי, בעלי עודפים צפויים בהיקף גבוה משמעותית מגובה ההלוואה, ועל כן הלוואה זו מוארכת מעת לעת מזה תקופה, (ב) הלוואה נוספת בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ניטלה מתאגיד בנקאי אחר וצפויה להיפרע במהלך שנת 2026 מהעודפים בפרויקט הדר גנים אשר מלווה ע"י תאגיד בנקאי זה ו/או מדמי היתר ששולמו ביתר בפרויקט.

1.7 מקורות מימון

1.7

להסברים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.5.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת ומההון העצמי כמפורט להלן:

נתונים ליום 31.12.2025		נתונים ליום 31.3.2026		
מסד המאזן	באלפי ₪	מסד המאזן	באלפי ₪	
25.23%	423,362	23.46%	442,680	הון
7.05%	118,247	12.79%	241,358	התחייבויות לזמן ארוך
67.72%	1,136,368	63.75%	1,202,782	התחייבויות לזמן קצר
	1,677,977		1,886,820	סה"כ

1.8 אירועים בולטים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

1.8

(א) בהמשך למפורט בסעיף 1.3.3.8 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 בדבר התקשרות בהסכם לפיו הוענקה למצפה שדה אופציה, ולדיווח מיום 23.4.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-037201), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה) בדבר הארכת תום תקופת מימוש האופציה עד ליום 24.5.2026, הוסכם בין הצדדים להאריך את תום תקופת מימוש האופציה כך שזו תהיה ניתנת למימוש עד ליום 24.7.2026 חלף 24.5.2026, ללא שינוי ביתר הוראות ההסכם.

(ב) בהמשך למפורט בסעיף 1.3.3.4 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 בדבר מקרקעין בירושלים שעליהם קיים מבנה לשימור, המוחזקים על ידי חברה בת הפועלת בשלב זה לקידום הקמת 40 יח"ד וכ- 400 מ"ר מסחר על המקרקעין, ביום 14.5.2026 נחתמו מספר הסכמים שכניסתם לתוקף כפופה לקבלת אישור התאגיד הבנקאי אשר העמיד מימון לרכישת המקרקעין תוך 30 ימים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-044815) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(ג) בהמשך למפורט בסעיף 1.3.4.2 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 לעניין פרויקט עיר עולם, ביום 24.5.2026 התקשרה מצפה בית הכרם בע"מ בהסכם ליווי להקמת שלב א' של הפרויקט וכן התקבל היתר בניה מלא ביחס לשלב זה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-047331) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. בנוסף, ביום 25.5.2026 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא ביחס לשלב ב' של הפרויקט.

(ד) בהמשך למפורט בסעיף 1.3.3.3 לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 בדבר פרויקט שאינו מהותי להקמת 39 יח"ד (19 יח"ד במחיר למשתכן והיתרה בשוק החופשי) בבית שמש המוחזק ע"י חברת הבת (70%) מצפה החורש יזמות בע"מ ("מצפה החורש"), מעדכנת החברה כי בחודש מאי 2026 התקשרה מצפה

החורש בהסכם למכירת זכויות החכירה במקרקעין בתמורה לסך של 8.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לרבות בקשר עם שירותי תכנון), כאשר סך של 1.74 מיליון ש"ח שולם במועד ההתקשרות והיתרה תשולם עד להשלמת העסקה, אשר כפופה לאישורי רמ"י ומשב"ש שטרם התקבלו. מצפה החורש עשויה להיות זכאית גם לתמורה נוספת שאינה מהותית ככל שתחליט לקדם תכנית מפורטת לעניין מבני ציבור וזו תאושר בתנאים שהוגדרו.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי", ונכון ליום 31.3.2026 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

3. הערכת שווי

להלן פרטים בנוגע להערכת שווי מהותית בהתאם לתקנה 8(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970:

נושא ההערכה	חטיבת קרקע בשלבי בניה ביעוד ל"מסחר, משרדים, מגורים ומבני ציבור" רחוב בית הדפוס 1, אזור התעשייה "גבעת שאול", ירושלים.
עיתוי ההערכה	31.3.2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	307,987 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	בהתאם למכתב עדכון מאת השמאי - ללא שינוי: 307,987 אלפי ש"ח, כאשר בספרי החברה התווספו הוצאות תוספתיות שבוצעו בסך של כ- 33,969 אלפי ש"ח כך שהנכס בספרים ליום 31.3.2026 עומד על סך של כ- 341,956 אלפי ש"ח
זיהוי המעריך ואפיוניו	יוסי אדרי שמאות יעוץ והשקעות בע"מ השכלה וניסיון תעסוקתי: שמאי מקרקעין מוסמך במשרד המשפטים, בוגר תואר שני M.B.A במנהל עסקים אוניברסיטת בן גוריון. למיטב ידיעת החברה לשמאי יש ניסיון בביצוע שמאות דומות, אין לו תלות בחברה וניתן לו כתב שיפוי.
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שומת IFRS – תקן 17.1
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	ראו טבלה בסעיף 1.4.12(ו) לפרק א' לדוח השנתי לשנת 2025 אשר נכללת בזאת על דרך ההפניה

4. ממשל תאגידי

4.1 מבקר פנימי

לפרטים בדבר המבקר הפנימי ראו סעיף 3.2 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 של החברה. במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בקשר עם זהות המבקר הפנימי וכן לא חלו שינויים מהותיים בעבודת מבקר הפנים, לרבות בתכנית הביקורת הפנימית, היקף העסקת המבקר, שכרו וכיו"ב.

4.2 תרומות

במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במדיניות החברה בקשר עם מתן תרומות.

מועד הנפקה ראשונה	אגרות החוב (סדרה א') ¹
דירוג בהנפקה	ינואר 2026
סך שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (באלפי ש"ח)	אין
סך שווי נקוב ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	120,453
סוג ריבית	-
ריבית נקובה במועד ההנפקה	ריבית שנתית קבועה
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	6.24%
מועדי תשלום קרן	כן
מועדי תשלום ריבית	הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) שישולמו בימים 31.12.2027, 30.6.2028, 31.12.2028 ו- 31.12.2029, באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן יהווה 20%, התשלום השני 15%, התשלום השלישי 25% והתשלום הרביעי והאחרון 40% מהקרן.
האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד)	תשלומים חצי שנתיים ביום 30.6 ו- 31.12 בשנים 2026 עד 2029 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.6.2026 והתשלום האחרון יחול ביום 31.12.2029).
ע.נ. נומינלי ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	כן
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.3.2026 (ללא ריבית לשלם) (באלפי ש"ח)	120,453
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	118,842
השווי הבורסאי ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	1,606
פדיון מוקדם	121,453
בטוחות	החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות.
אמות מידה פיננסיות	אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בבטוחות, כדלקמן: (א) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, שיירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה על מלוא זכויות החברה בחשבון שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד פיננסי בישראל, לרבות כל תכולתו כפי שתהא מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות מופקדת בו לאורך חיי אגרות החוב, והכל כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות; (ב) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות) על תתי חשבונותיו לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, והכל כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות; (ג) שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, שיירשם לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות חברת פרויקט ביאליק וחברת פרויקט הגיבורים לקבלת השיעור המשועבד מהעודפים בגין פרויקט ביאליק ופרויקט הגיבורים בהתאמה והכל כמפורט בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות. נכון למועד פרסום דוח זה השלימה החברה את יצירת מלוא הבטוחות הנ"ל. 1. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 120 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.3.2026 ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות) הינו 274 מיליון ש"ח. 2. יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ- 13%. נכון ליום 31.3.2026 יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות) הינו 26.2%. 3. יחס הבטוחות המקסימאלי (כהגדרתו בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות) הינו 80%. יחס הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עומד על 66.75% נכון ליום 31.3.2026.

¹ לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה א') ניתן לעיין בשטר הנאמנות מיום 13.1.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-005812) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות").

אגרות החוב (סדרה א') ¹	
-	הגבלה על יצירת שעבודים
לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב מסדרות חדשות והרחבת סדרה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.	הגבלה על הנפקת תעודות התחייבות נוספות
עד לאחר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרבן וריבית) לא תבצע החברה חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אם כתוצאה מחלוקה כאמור יתקיים איזה מהבאים: (א) יפחת ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 8.1.1א' לשטר הנאמנות) של החברה מסך של 180 מיליון ש"ח; או (ב) יפחת יחס הון עצמי למאזן (כמשמעו בסעיף 8.1.1ב' בשטר הנאמנות) מ-18% וזאת על פי הדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים, הרבעוניים או השנתיים (לפי העניין) שיפורסמו על-ידי החברה בסמוך לפני מועד החלוקה.	מגבלות על חלוקת דיבידנד
כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות בתום תקופת הדוח ובמהלכה
לא	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי?
אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה להלן: "הסדרה האחרת") ללא תקופת ריפוי, או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגיד/ים פיננסי/ים, לרבות גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) להלן: "החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 5% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים), והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי. להסרת ספק, האמור לעיל אינו מתייחס לפדיון מוקדם של אגרות חוב או חוב אחר שהחברה ו/או חברה מאוחדת ביצעה ביוזמתה.	Cross Default
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ. שם האחראי על הסדרה אצל הנאמן: רמי סבטי. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@Mtrust.co.il; כתובת למשלוח דואר: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.	פרטי הנאמן

אהוד שטרנהיים, מנכ"ל

שלום גריבה, יו"ר משותף

עקיבא זוריבין, יו"ר משותף

27 במאי, 2026

נספח א'

גילוי רבעוני

להלן עדכונים אודות פרויקטים שהוגדרו בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 כנכסים מהותיים מאוד ו/או שבגינם משעבדת החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב נכסים, נכסים שאינם מהותיים מאוד, וכן עדכונים נוספים:

א. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטים אשר מסווגים כפרויקטים מהותיים מאוד בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025:

1. מצפה השחר שלב ב'

1.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1		
39,836	39,836	39,836	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	16,096	31,823	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
-	-	8,594	עלויות מצטברות בגין בנייה	
-	361	2,011	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
6,136	8,646	8,760	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
45,972	64,939	91,024	סה"כ עלות מצטברת	
45,972	64,939	89,836	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו וישלמו
43,922	27,826	12,099	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
338,033	337,672	327,428	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
4,734	2,224	2,110	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
386,689	367,722	341,637	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	2.90%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q4/2029			מועד השלמת בנייה צפוי	

יצוין כי נכון ליום 31.3.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט עומדות על כ- 547 מיליון ש"ח.

1.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1		
-	37	4	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	3,776	379	יחידות דיור (מ"ר)	
-	14	14	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
-	37	41	יחידות דיור	
-	3,776	4,155	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	14	14	יחידות דיור	
-	14	14	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
-	14	14	יחידות דיור	
546,500	546,500	546,500	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	52,638	57,872	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
-	10%	12%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
353	316	312	יחידות דיור	
43,272	39,496	39,117	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
45,972	61,814	81,208	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	14	14	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	

2.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

	שנת 2026	שנת 2025	שנת 2024	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	46,914	46,914	46,914
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	66,259	12,939	12,860
	עלויות מצטברות בגין בנייה	86,566	77,905	32,061
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	29,636	27,388	20,723
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	23,612	22,292	12,244
	סה"כ עלות מצטברת	252,987	187,438	124,802
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	252,987	187,438	124,802
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	52,373	105,693	105,772
	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	507,892	518,802	571,310
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	1,553	2,872	12,921
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	561,818	627,367	690,003
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	-	-	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	Q2/2029		

יצוין כי נכון ליום 31.3.2026, ההכנסות הצפויות בגין המלאי בפרויקט עומדות על כ- 1,095 מיליון ש"ח.

בהמשך למפורט בסעיף 1.3.4.2 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 לעניין גובה היטל ההשבחה בפרויקט מעדכנת החברה כי התקבל אישור ועדת הערר להסדר הגישור לפיו היטל ההשבחה יעמוד על סך של כ-83 מיליון ש"ח חלף 151 מיליון ש"ח.

2.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1			
11	55	1		יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,222	5,684	151		יחידות דיור (מ"ר)	
-	1,729	1,544		שטחי משרדים (מ"ר)	
-	19	14		חניות (יחידות)	
40	41	37		יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
-	17	16		שטחי משרדים	
11	66	66		יחידות דיור (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,222	6,907	7,058		יחידות דיור (מ"ר)	
-	1,729	3,273		שטחי משרדים (מ"ר)	
-	19	33		חניות (יחידות)	
40	41	41		יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
-	17	16		שטחי משרדים	
-	151	148		חניות (יחידות)	
899,970	1,094,932	1,094,932		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ) (**)	שיעור השיווק של הפרויקט
49,191	314,601	346,296		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
7%	40%	40%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
-	9%	16%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- משרדים	
-	6%	11%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- חניות	
155	100	100		יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
19,224	13,539	13,388		יחידות דיור (מ"ר)	
-	18,450	16,906		שטחי משרדים (מ"ר)	
-	291	277		חניות (יחידות)	
120,902	146,452	194,955		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	1		יחידות דיור (מ"ר)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	1,544	-		שטחי משרדים (מ"ר)	
-	14	-		חניות (יחידות)	
-	-	47		יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	16	-		שטחי משרדים (מ"ר)	

(*) אין שינוי במספר יח"ד בעקבות ביטול חוזה אחד לרכישת דירה במהלך הרבעון.

(**) הגידול בהכנסות משנת 2024 לשנת 2025 ואילך נובע מכך שבשנת 2024 הנתונים כללו רק המלאי דירות ואילו החל משנת 2025 הנתונים כוללים ההכנסות של מלאי דירות, משרדים וחניות.

3. הגיבורים (יפו בת ים)

3.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
		רבעון 1		
88	2,901	10,112	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
406	38,149	38,149	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
348	6,509	19,066	עלויות מצטברות בגין בנייה	
5,729	6,866	11,878	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
550	5,599	5,761	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
7,121	60,024	84,966	סה"כ עלות מצטברת	
7,121	165,334	172,597	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	
22,741	19,928	12,717	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
42,131	6,932	6,932	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
317,440	307,598	290,029	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
11,968	6,919	6,757	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווות בעתיד (אומדן)	
394,280	341,377	316,435	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	2.2%	6.47%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029			מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) היתרה כוללת יתרת מלאי בגין שירותי בנייה נכון ליום 31.03.2026 בסך 106,467 אלפי ש"ח (ליום 31.12.2025 בסך 110,501 אלפי ₪)

יצוין כי נכון ליום 31.3.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט עומדות על כ- 503 מיליון ש"ח.

3.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
		רבעון 1		
52	21	-	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,964	1,741	-	יחידות דיור (מ"ר)	
27	27	-	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
52	73	72	יחידות דיור (*)	
3,964	5,705	5,654	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
27	27	27	יחידות דיור	
503,304	503,304	503,304	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
108,084	155,481	153,952	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
26%	36%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
151	130	131	יחידות דיור	
14,828	13,087	13,138	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	115,137	120,669	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	

(*) הקיטון מול התקופה הקודמת נובע מביטול חוזה לרכישת יח"ד אחת במהלך הרבעון.

3.3 התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

101,903	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח) (100%)
(33,832)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
68,070	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
19,708	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.3.2026
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.3.2026
-	החזר משלים הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
87,778	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31.3.2026
87,778	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.3.2026
(43,754)	חלק שותפים מעמידי מימון בעודפים (כמפורט בסעיף 1.1.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) (לרבות הון עצמי שהועמד על ידם בגובה של כ-10 מיליון ש"ח)
44,025	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה בניכוי חלק השותפים מעמידי המימון (לרבות הון עצמי שהועמד על ידי החברה בגובה של כ-10 מיליון ש"ח)

O Bialik בעל התניא מכרזים

4.

4.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1		
163,691	163,691	162,405	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
3,868	3,440	3,442	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
34,461	126,916	168,316	עלויות מצטברות בגין בנייה	
107	138	147	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
28,393	28,860	29,545	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
230,520	323,045	363,855	סה"כ עלות מצטברת	
218,339	238,486	244,382	סה"כ עלות מצטברת בספרים	סכומים מצטברים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
8,497	8,925	10,209	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
333,700	241,214	199,805	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,335	868	183	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
343,532	251,007	210,197	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	33.49%	45.38%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	מועד השלמת בנייה צפוי
Q2/2028				

יצוין כי נכון ליום 31.3.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט עומדות על כ-688 מיליון ש"ח.

4.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026 רבעון 1		
116	59	8	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
14,700	7,195	902	יחידות דיור (מ"ר)	
14	15	15	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
116	175	183	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
14,700	21,894	22,796	יחידות דיור (מ"ר)	
14	14	14	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
687,706	687,706	687,706	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
201,838	312,276	326,084	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
33%	49%	52%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
238	179	171	יחידות דיור	
31,212	24,017	23,115	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
156,595	168,528	182,646	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	5	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	
-	15	17	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	

4.3 התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

113,654	רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח) (100%)
(46,332)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
67,323	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
77,439	הון עצמי שהושקע עד ליום 31.3.2026
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 31.3.2026
-	החזר משלים הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
144,762	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 31.3.2026
144,762	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 31.3.2026
(21,661)	חלק השותף בעודפים
123,106	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה בניכוי חלק השותף (לרבות הון עצמי בסך של 77 מיליון ש"ח אשר הועמד על ידי החברה) (*)

(*) כאמור בסעיף 1.1.5 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025, החברה זכאית ראשית לריבית המדורגת בגין ההון העצמי שהעמידה לפרויקט, ובהתאם חלק החברה בעודפים הצפויים כולל - 24 מיליון ש"ח בגין ריבית, 77 מיליון ש"ח בגין החזר הון העצמי שהושקע ו- 50% מיתרת הרווח הכלכלי (העומד על כ- 43 מיליון ש"ח) בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. בהתאמה, חלק השותף ברווח הוא כ- 22 מיליון ש"ח.

5. צפת אסטייטס (צפת)

5.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) (לפי 100%)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1			
25,440	25,440	25,440		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	עלויות שהושקעו
5,234	5,250	5,250		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
21,386	79,363	95,978		עלויות מצטברות בגין בנייה	
54	114	127		עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
3,712	4,559	5,017		עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
55,826	114,726	131,812		סה"כ עלות מצטברת	
38,853	41,718	41,031		סה"כ עלות מצטברת בספרים (**)	עלויות שיושקעו
-	-	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
622	606	606		עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
176,131	118,094	101,466		עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
6,618	5,771	5,313		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
183,371	124,471	107,385		סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
9.10%	42.48%	52.17%		שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	מועד השלמת בנייה צפוי
Q1/27					

(*) עלות הקרקע הינה בגין תשלום החברה לשותף (כהגדרתו בסעיף 1.1.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) עבור חלקה בקרקע, ויתר העלויות מתחלקות בין החברה והשותף באופן שווה.
 (**) בוצע תיקון בעלות בספרים המוצגת במספרי השוואה של השנים 2025 ו- 2024 על מנת שתתאים לעלות הקרקע בהתאם לעלות בספרי החברה (בהתאם להערה לעיל).

יצוין כי נכון ליום 31.3.2026, ההכנסות הצפויות בגין הפרויקט עומדות על כ- 334 מיליון ש"ח.

5.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1			
3	-	-		יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
334.1	-	-		יחידות דיור (מ"ר)	
32	-	-		יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי שח ללא מע"מ)
99	99	99		יחידות דיור	
10,724	10,724	10,724		יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
26	26	26		יחידות דיור	
334,047	334,047	334,047		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי שח ללא מע"מ)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		
		רבעון 1		
282,165	282,165	282,165	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
88%	88%	88%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
13	13	13	יחידות דיוור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,092	2,092	2,092	יחידות דיוור (מ"ר)	
6,632	11,247	12,618	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	

ב. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטים אשר מסווגים כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד (למעט פרויקטים מותנים לרבות פרויקטי התחדשות עירונית) בפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2025:

שנת 2025	שנת 2026		שם הפרויקט
	רבעון 1		
2	1	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	Sheva
347	203	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
21	23	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
16	5	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	אחוות שנלר
1,715	530	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
69	67	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
16	-	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	מצפה השחר שלב א'
2,023	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
13	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
121	4	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	Five
14,857	550	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
משתכן - 13 שוק חופשי - 16	משתכן - 14	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
2	-	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	מצפה הרים
218	-	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
משתכן - 12 שוק חופשי - 25	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	
6	1	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	מצפה מבשרת
961	146	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	
שוק חופשי - 22	שוק חופשי - 22	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	

אי.אס.איי אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

אי.אס.איי אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-16	ביאורים לדוחות הכספיים תמציתיים המאוחדים



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של אי. אס. איי אחזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי.אס.איי אחזקות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי, 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה	
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ביאור
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
5,711	7,444	57,236	נכסים שוטפים
20,074	25,747	23,939	מזומנים ושווי מזומנים
37,393	32,547	36,193	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
2,754	1,517	2,807	חייבים ויתרות חובה
168,096	172,580	168,767	בעלי עניין
767,563	701,861	848,612	נכסים בגין חוזים מרוכשי דירות
1,001,591	941,696	1,137,554	מלאי דירות וקרקעות למכירה ובהקמה
			סה"כ נכסים שוטפים
3,287	3,780	3,545	נכסים שאינם שוטפים
6,587	7,410	7,161	רכוש קבוע
418,511	362,116	457,467	נכסי זכות שימוש
137,716	121,956	163,051	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,975	1,958	2,001	השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו
11,167	5,490	11,971	בעלי עניין
97,143	92,332	104,070	נכסי מסים נדחים
676,386	595,042	749,266	מלאי קרקעות
			סה"כ נכסים שאינם שוטפים
1,677,977	1,536,738	1,886,820	סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ביאור
	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
846,429	759,029	930,145	התחייבויות שוטפות
25,444	97,287	25,583	אשראי מתאגידים בנקאיים
5,819	10,635	4,194	הלוואות מאחרים
104,907	72,499	75,377	ספקים ונותני שירותים
29,996	25,690	26,800	זכאים ויתרות זכות
1,602	1,386	1,872	התחייבות בגין מסים שוטפים
122,171	82,346	138,811	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירות
1,136,368	1,048,872	1,202,782	התחייבויות בגין חוזים מרוכשי דירות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
60,768	53,268	60,763	התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	118,842	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
11,578	51,243	11,718	אגרות חוב
-	5,167	-	הלוואות מאחרים
37,601	40,016	37,606	זכאים אחרים לזמן הארוך
-	-	3,774	התחייבויות מסים נדחים
5,562	6,583	5,917	עודף התחייבויות על נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות
2,738	2,552	2,738	התחייבות בגין חכירות
118,247	158,829	241,358	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,254,615	1,207,701	1,444,140	סה"כ התחייבויות
(*)	(*)	(*)	הון המיוחס לבעלים של החברה האם
839	839	839	הון מניות ופרמיה על מניות
255,582	262,603	273,253	קרן הון
256,421	263,442	274,092	עודפים
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
166,941	65,595	168,588	זכויות שאינן מקנות שליטה
423,362	329,037	442,680	סה"כ הון
1,677,977	1,536,738	1,886,820	סה"כ הון והתחייבויות

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

27 במאי 2026				
אבישי מולד	אהוד שטרנהיים	שלום גריבה	עקיבא זוריבין	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל החברה	יו"ר דירקטוריון משותף	יו"ר דירקטוריון משותף	הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
333,455	93,620	81,208	הכנסות
(259,588)	(70,345)	(62,879)	עלות ההכנסות
73,867	23,275	18,329	רווח גולמי
(15,243)	(3,006)	(2,456)	ירידה בשווי נדל"ן להשקעה
(22,312)	(5,789)	(7,411)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,962)	(1,503)	(2,762)	הוצאות מכירה ושיווק
3,662	(3,345)	10,409	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
23,955	7,283	9,076	הכנסות מדמי ייזום
1,832	(347)	668	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
58,799	16,568	25,853	רווח תפעולי
7,157	2,162	2,807	הכנסות מימון
(25,467)	(6,742)	(8,454)	הוצאות מימון
(18,310)	(4,580)	(5,647)	סה"כ הוצאות מימון, נטו
40,489	11,988	20,206	רווח לפני מיסים על הכנסה
(6,499)	(3,911)	(2,068)	מיסים על ההכנסה
33,990	8,077	18,138	רווח נקי לתקופה
35,319	7,340	17,671	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
(1,329)	737	467	בעלים של החברה האם
33,990	8,077	18,138	זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח או הפסד
-	-	-	מדידה מחדש של תכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
35,319	8,077	18,138	סה"כ רווח כולל
35,319	7,340	17,671	רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
(1,329)	737	467	בעלים של החברה האם
33,990	8,077	18,138	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות ופרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
(*)	839	255,582	256,421	166,941	423,362
-	-	17,671	17,671	467	18,138
-	-	-	-	1,180	1,180
(*)	839	273,253	274,092	168,588	442,680
יתרה ליום 1 בינואר 2026 מבוקר					
רווח כולל לתקופה					
השקעות מהזש"ש					
יתרה ליום 31 במרץ 2026 בלתי מבוקר					
הון מניות ופרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
(*)	839	255,263	256,102	64,855	320,957
-	-	7,340	7,340	737	8,077
(*)	839	262,603	263,442	65,595	329,037
יתרה ליום 1 בינואר 2025 מבוקר					
רווח כולל לתקופה					
יתרה ליום 31 במרץ 2025 בלתי מבוקר					

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון מניות ופרמיה על מניות	קרן הון בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	עודפים	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*)	839	255,263	256,102	64,855	320,957
-	-	35,319	35,319	(1,329)	33,990
-	-	-	-	103,865	103,865
-	-	-	-	2,000	2,000
-	-	-	-	(2,450)	(2,450)
-	-	(35,000)	(35,000)	-	(35,000)
(*)	839	255,582	256,421	166,941	423,362

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לשנה

סיווג הלוואות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה כהשקעות הוניות
של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה (ראה ביאור 3.ג13)

השקעות מהזשמ"ש

חלוקת דיבידנד לזשמ"ש

דיבידנד שהוכרז וחולק

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר		
33,990	8,077	18,138	רווח נקי לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המוצגות לפי
			שיטת השווי המאזני
(3,662)	3,345	(10,409)	הוצאות מימון, נטו
18,310	4,580	5,647	הוצאות מיסים
6,499	3,911	2,068	פחת והפחתות
2,001	530	544	עדכון הפרשה לאחריות ובדק
103	20	260	שינוי בגין הטבות לעובדים, נטו
186	-	-	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
15,243	3,006	2,456	קיטון (גידול) בגין חייבים ויתרות חובה
(4,587)	(855)	1,292	קיטון (גידול) בגין נכסים מרוכשי דירות
(23,605)	(28,085)	(671)	קיטון (גידול) במלאי
(73,512)	66	(77,137)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
18,528	(4,076)	(32,640)	גידול במקדמות מרוכשי דירות
45,847	8,522	16,640	קבלת דיבידנד וחלוקות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
			המאזני, נטו ממס
12,513	2,450	4,813	מיסים ששולמו
(11,078)	(4,422)	(6,658)	הפסד ממימוש רכוש קבוע
-	-	7	מזומנים נטו ששימשו לפעילות (שנבעו מפעילות) שוטפת
36,776	(2,931)	(75,650)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(23,464)	(3,524)	(15,493)	ממס
(73)	(44)	(405)	רכישת רכוש קבוע, נטו
			רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(85,997)	(14,056)	(38,692)	רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
(205)	-	-	השקעה בחברה כלולה
-	-	(1)	שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש
4,575	(1,097)	(3,865)	מזומנים נטו ששימשו למפעילות השקעה
(105,164)	(18,721)	(58,456)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
			הנפקת אגרות חוב
-	-	118,752	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
174,510	33,987	81,274	שינוי בבעלי עניין
(3,215)	(1,961)	(9)	שינוי בהלוואה מאחרים
(16,492)	(647)	71	פירעון התחייבות בגין חכירה
(1,300)	(334)	(505)	ריבית ששולמה
(58,302)	(13,847)	(15,132)	השקעות מהזש"ש
2,000	-	1,180	דיבידנד ששולם
(35,000)	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
62,201	17,198	185,631	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(6,187)	(4,454)	51,525	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
11,898	11,898	5,711	דיבידנד שחולק לזכויות שאינן מקנות שליטה שלא במזומן
5,711	7,444	57,236	
2,450	-	-	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

א.י.אס.איי אחזקות בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום של החברה נמצא בירושלים. החברה העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות בנות, באיתור וביצוע השקעות בתחום הנדל"ן ובפרט ביזום והקמת פרויקטים והשקעות והחזקה בנדל"ן מניב בישראל.

ב. למידע לגבי מגזרי הפעילות של החברה, ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. מלחמת חרבות ברזל ומלחמת עם כלביא

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת פתע של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה, הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל". מתקפת הפתע כללה מטח רקטות לאזור עוטף עזה ולאזורים נוספים בישראל וכן חדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל. בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלו שיגורי רקטות גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתיחות בגזרות נוספות עלתה. ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש עם ארגון הטרור חמאס, אשר סיים לעת עתה את מצב המלחמה העצים, הביאו לשיחורר החטופים ותרם לחזרה לשגרה של המשק הישראלי. מלבד הפגיעה הקשה בחיי אדם, למלחמת חרבות ברזל יש השלכות משמעותיות על המשק הישראלי והכלכלה המקומית, אשר נובעות בין היתר מהצעדים שנקטה ממשלת ישראל כדי להתמודד עם האיומים. בכלל אלה, פינוי עשרות יישובים בדרום הארץ, סביב רצועת עזה, ובצפון הארץ, לאורך הגבול עם לבנון, וכן גיוס אזרחים רבים לשירות מילואים לפרקי זמן ממושכים.

כפועל יוצא, למלחמת חרבות ברזל עשויות להיות השלכות רבות על הדוחות הכספיים של חברות הפועלות בישראל או על חברות שיש להן חשיפה לסיכונים הנבעים מהם. השלכות אלה עשויות להיות ישירות או עקיפות (כגון השפעה על לקוחות או ספקים); והן עשויות להיות לטווח קצר, בינוני או ארוך.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה אינה מזהה השפעה משמעותית של המלחמה על היקפי פעילותה. אולם קיים עדיין חוסר וודאות בקשר לאופן התפתחות המלחמה, הימשכותה והשפעותיה.

ביום 13 ביוני 2025, החלה מלחמת "עם כלביא" שנפתחה במתקפת פתע נרחבת על איראן, שכללה סיכולים ממוקדים, תקיפת מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. בתגובה למתקפה פתחה איראן במתקפת נגד שכללה שיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המלחמה, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום הפעילות במשק ולירידה בפעילות הכלכלית.

למועד אישור הדוחות הכספיים, השפעות המלחמה המפורטות להלן, אינן בעלות השפעה מהותית על פעילות החברה ותוצאותיה הכספיות. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ונערכת לתרחישים שונים העלולים להתפתח.

עדיין קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמה, היקפה, השפעותיה, והתמשכותה. לפיכך, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית של החברה.

במהלך תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש.

בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.

להערכת החברה, ככל שהמצב הביטחוני יסלים, הרי שלהשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. יובהר, כי בשלב זה עדיין קיימת חוסר וודאות בקשר להתפתחות המצב הביטחוני בישראל, והשפעתו העתידית על הפעילות הכלכלית במשק, על השווקים הפיננסיים ועל תחומי הפעילות של החברה וכתוצאה מכך, בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את מלוא היקף ההשפעה של המצב הביטחוני בישראל על פעילותה, מצבה העסקי ותוצאות פעולותיה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים שלהחברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות, מחירי קרקעות (מחיר למ"ר מבונה) וכו'.

ליום 31 במרץ 2026 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני. להערכת החברה בהתבסס בין היתר על קביעת שמאים חיצוניים, לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכת שווי נכון ליום 31 בדצמבר 2025.

יצוין כי עלויות מימון שהונו בתקופת הדוח לנכסים בהקמה וקרקעות נזקפו כירידת ערך בסך של כ-2,456 אלפי ש"ח.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ביאור 3 – מכשירים פיננסיים**שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים**

בשל אופיים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים אשר מוצגים בעלות מופחתת, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני זהה בקירוב לשווי ההוגן, למעט נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן.

השווי ההוגן והערך בספרים המוצג בדוח על המצב הכספי של אגרות חוב שהנפיקה החברה, הינם כדלקמן:

ליום 31 במרץ
2026
אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)
120,448
121,453

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם) (א)
שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 3 – מכשירים פיננסיים – המשך

(א) אגרות חוב סדרה א'

במהלך חודש ינואר 2026 השלימה החברה הנפקה לציבור של 120,453 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בהתאם לתשקיף וההודעה המשלימה שדווחה לבורסה ביום 8 בינואר 2026 ורישומן למסחר בבורסה, ובכך הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרה מונח זה בחוק החברות.

הקרן עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) שישולמו בימים 31.12.2027, 30.6.2028, 31.12.2028 ו-31.12.2029, באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן יהווה 20%, התשלום השני 15%, התשלום השלישי 25% והתשלום הרביעי והאחרון 40% מהקרן.

הריבית על יתרת הקרן תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 30.6 ו-31.12 בשנים 2026 עד 2029 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.6.2026 והתשלום האחרון יחול ביום 31.12.2029), ונושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.24%. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינה 6.86%.

אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בביטחונות, כדלקמן:

(1) שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, שיירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה על מלוא זכויות החברה בחשבון שיפתח על ידי החברה על שמה במוסד פיננסי בישראל, לרבות כל תכולתו כפי שתהא מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות מופקדת בו לאורך חיי אגרות החוב, והכל כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות;

(2) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על תתי חשבונותיו לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיפקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות;

(3) שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, שיירשם לטובת הנאמן במרשם המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות חברת פרויקט ביאליק וחברת פרויקט הגיבורים לקבלת השיעור המשועבד מהעודפים בגין פרויקט ביאליק ופרויקט הגיבורים בהתאמה. בהתאם לשיקול דעתה של החברה קיימת אפשרות להחליף שיעבוד האג"ח בפרויקט אחר.

בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב סדרה א' של החברה, אלו הן ההתניות ופירוט אודות עמידת החברה בהם נכון ליום 31 במרץ 2026:

1. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מ-120 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.03.2026 ההון העצמי (כהגדרתו להלן) הינו 274 מיליון ש"ח.

"ההון העצמי" – הינו סך כל ההון השל החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין כהגדרתו בכללי חשבונאות מקולים בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

"הלוואות בעלים נחותות" – משמע הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו לחברה עד למועד הבדיקה הרלוונטי על ידי בעלי מניות בחברה, אשר לגביהן התחייב המלווה להנחית את ההלוואות לאגרות החוב (סדרה א') כך שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה א') במלואן; וכן שטרי הון נחותים לאגרות החוב באותו אופן נחיתות כאמור בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות בעלים.

2. יחס הון עצמי (כמשמעותו בסעיף קטן 1 לעיל, בתוספת זכויות מיעוט) למאזן לא יפחת מ-13%. נכון ליום 31 במרץ 2026 יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן הינו כ-26.2%.

"מאזן" – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה למוכרי מקרקעין והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ובניכוי מזומן, פיקדונות ושווי מזומן (שאינו מוגבל) כפי שיפורט בדוחותיה הכספיים של החברה.

3. יחס הבטוחות המקסימאלי (כהגדרתו להלן) הינו 80%. נכון ליום 31 במרץ 2026 יחס הבטוחות עומד על 66.75%.

"יחס הבטוחות" – היחס שבין: (א) החוב נטו, לבין (ב) סך העודפים הצפויים מהפרויקטים כשהם מוכפלים בשיעור המשועבד ביחס לכל פרויקט.

"החוב נטו" – הערך ההתחייבתי בניכוי כל הבאים להלן-

(1) מזומנים ושווי מזומנים שמופקדים בחשבון הנאמנות ו/או בחשבון המשועבד וכן בניכוי:

(2) סכומן של הערבות/יות הבנקאיות/יות האוטונומיות/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן.

בהתאם לאמור לעיל, נכון ל-31 במרץ 2026, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה א'.

ביאור 4 - גירעון בהון החוזר

ליום 31 במרץ 2026 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ("גירעון בהון החוזר") של כ - 65 מיליוני ש"ח. הגרעון בהון החוזר ל-12 חודשים ליום 31 במרץ 2026 הינו כ 322 מיליוני ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות הכוללות הקמה של מלאי דירות למכירה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-956 מיליוני ש"ח שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים להתחייבויות שוטפות אשר פרעונן יחול במהלך מחזור העסקים השוטף של החברה, בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, בעוד שסיווג מלאי המקרקעין הממומן באשראי זה הינו בחלקו כמלאי דירות למכירה בסך של 848.6 מיליוני ש"ח המסווג לנכסים השוטפים נכון ל-31 במרץ 2026 וכן לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 457.4 מיליוני ש"ח המסווג לנכסים שאינם שוטפים.

להערכת הנהלת ודירקטוריון החברה אין בגירעון בהון החוזר להעיד על בעיית נזילות, וכן קיימים בידי החברה מקורות מספקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, צפי להארכת מסגרות אשראי קיימות, כניסה לליווי בנקאי פרויקטלי לאורך חיי הפרויקט ויכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים ואחרים ככל ויידרש, וכן בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים בביצוע במהלך השנים 2026 ו-2027. בנוסף, החברה נכנסה בשנת 2026 לליווי בפרויקט הכולל עירוב שימושים (מלאי דירות ומשרדים למכירה ונדל"ן להשקעה) (ראה ביאור 6ד' להלן) וכן החברה צופה סיום פרויקט נוסף הכולל גם נדל"ן להשקעה אשר יאפשרו לחברה בהסכמת הבנק המלווה לסווג חלק מההלוואות המיוחסות לנדל"ן להשקעה לזמן ארוך חלף הצגתן בזמן קצר.

א. כללי

נחנו המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות באופן מלא המטופלות לפי השווי המאזני, ומבוטלות בטור ההתאמות.

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

13

ביאור 5 - דיווח מגזרי - המשך

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025			
סך הכל	התאמות	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

93,620	(24,834)	-	118,454
(70,345)	15,980	-	(86,325)
23,275	(8,854)	-	32,129

הכנסות המגזר
עלות הכנסות המגזר
רווח גולמי

(3,006)	-	(3,006)	-
20,269	(8,854)	(3,006)	32,129

הפסד משערוך נדל"ן להשקעה
תוצאות המגזר

מידע נוסף:

(5,789)
(1,503)
(3,345)
7,283
(347)
(4,580)
(3,911)
8,077

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
הפסדי חברות המוצגות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
הכנסות דמי ייזום
הוצאות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים
רווח נקי לתקופה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			
סך הכל	התאמות	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

333,455	(356,121)	7,514	682,062
(259,588)	225,713	(1,738)	(483,563)
73,867	(130,408)	5,776	198,499

הכנסות המגזר
עלות הכנסות המגזר
רווח גולמי

(15,243)	(64)	(15,179)	-
58,624	(130,472)	(9,403)	198,499

הפסד משערוך נדל"ן להשקעה
תוצאות המגזר

מידע נוסף:

(22,312)
(6,962)
3,662
23,955
1,832
(18,310)
(6,499)
33,990

הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
רווחי חברות המוצגות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
הכנסות דמי ייזום
הכנסות אחרות, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מסים
רווח נקי לשנה

ביאור 6 - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה

- א. ביום 12 במרץ 2026 התקשרה חברה כלולה של החברה - חברת בעל התניא מכרזים בע"מ עם הבנק בתיקון להסכם המימון לפיו הפרויקט יחולק לשלבים הבאים: (א) שלב א' - 132 יח"ד, (ב) שלב א' - 26 יח"ד, ו- (ג) שלב ב' - 196 יח"ד. מסגרת האשראי הכספית תהא, בחפיפה למסגרת ערבויות חוק מכר, בסך שלא יעלה על 260.8 מיליון ש"ח (ובסך שלא יעלה על 247.3 מיליון ש"ח עד להתקיימות התנאים המקדמיים ביחס לשלב א'). מסגרת ערבויות חוק מכר תעמוד על סך של 233.5 מיליון ש"ח ותעלה ל- 616.5 מיליון ש"ח לאחר התקיימות התנאים המקדמיים ביחס לשלב ב' ולסך של 633 מיליון ש"ח לאחר התקיימות התנאים המקדמיים לשלב א'. התנאים המקדמיים ביחס לשלב ב' התקיימו למעט מכירה מוקדמת של יח"ד בהתאם להגדרות הבנק בהיקף של 277.8 מיליון ש"ח עד ליום 31.3.2026, אשר טרם התקיימה אולם מועד זה הוארך על ידי הבנק. התנאי המקדמי לשלב א' (מעבר לתנאים הנ"ל) הינו קבלת היתר בניה סופי לשלב א' עד ליום 30.4.2026, כאשר להערכת החברה מועד זה מוארך מעת לעת במידת הצורך והיה ולא, מדובר ממילא בחלק לא מהותי מהמימון. מסגרות הניתנות לניצול יהיו בתוקף עד ליום 30.12.2027.
- ב. ביום 14 במאי 2026 נחתמו מספר הסכמים בין חברת הבת – יפו 93-95 בע"מ (להלן: "חברת הבת") כאשר נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב-80% ממניות חברת הבת. במסגרת ההסכמים - (א) החברה תמכור חלק ממניותיה בחברת הבת לצד ג' ("הרוכש") תמורת ערך הנקוב כך שלאחר השלמת המכירה תחזיק החברה 49% מחברת הבת והיתרה על ידי הרוכש ובעל המניות הנוסף בפרויקט; (ב) צדדים שלישיים יעמידו לחברת הבת הלוואה בסך 27 מיליון ש"ח ("ההלוואה") בעיקר לצורך פרעון הלוואת המשקיע הנוסף בפרויקט והלוואות אחרות. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 14% ("ריבית בסיסית") או ריבית בשיעור 36.8% מרווחי הפרויקט (לפי הגבוה) ובכל מקרה לא תעלה על כ- 65% מרווחי הפרויקט. ההלוואה (קרן וריבית בסיסית) תיפרע בחלוף 8 חודשים מאישור אכלוס לפרויקט, והיתרה, ככל שתהיה, במועד בו יתאפשר לחלק את רווחי חברת הבת; (ג) הרוכש התחייב להעמיד 85% מההון העצמי הנדרש עד לכניסת הפרויקט לליווי ו- 90% לאחר כניסת הפרויקט לליווי (החברה תעמיד את היתרה); (ד) הרוכש ינהל את ייזום וקידום הפרויקט והחברה תהא אחראית לשיווקו, הכל בתמורה לדמי ייזום/שיווק מוסכמים; (ה) ככלל, חלוקת רווחי הפרויקט (לאחר החזר הון עצמי עודף, הלוואות בעלים ודמי ייזום/שיווק) והעמדת ערבויות תהא באופן יחסי לשיעור החזקות הצדדים; (ו) כל אחזקה של 24% בחברת הבת תקנה זכות למינוי דירקטור, כאשר החלטות מהותיות מסוימות לרבות בנוגע לפרויקט יתקבלו ברוב של 70% והחלטות מהותיות מסוימות באסיפה הכללית כפופות לאישור פה אחד. מלבד הנ"ל, כולל ההסדר בין הצדדים הוראות נוספות המקובלות בהסדרים מסוג זה, לרבות העמדת מימון (ומנגנון לעניין אי העמדתו, ובכלל זה דילול), זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות למכירה. כניסת ההסכמים לתוקף כפופה לקבלת אישור התאגיד הבנקאי אשר העמיד מימון לרכישת המקרקעין תוך 30 ימים.
- ג. ביום 19 במאי 2026 חברת מצפה שדה – חברה בת בבעלות מלאה של החברה חתמה על הסכם להארכת האופציה שניתנה לה לרכישת מחצית מזכויות בלתי מסוימות מזכויות הבניה במקרקעין הידועים כחלקה 2 בגוש 31317 בשטח רשום של כ- 5,587 מ"ר המצויים בירושלים. בהתאם להארכה האופציה ניתנת למימוש עד ליום 24 ביולי 2026, ללא שינוי ביתר הוראות ההסכם.
- ד. ביום 24 במאי 2026 התקשרה חברת מצפה בית הכרם בע"מ (להלן: "חברת הבת") עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם ליווי להקמת שלב א' של פרויקט "עיר עולם" הכולל מסחר, מבני ציבור ומגורים בירושלים ("הפרויקט", "ההסכם" ו- "המקרקעין").
- בהתאם להסכם, יעמיד הבנק לחברת הבת מסגרות בסך של עד 1,018 מיליון ש"ח כמפורט להלן: (א) מסגרת אשראי לניצול בערבויות חוק מכר לרוכשי דירות בשלב א' של הפרויקט בסך של עד 828 מיליון ש"ח, ו- (ב) מסגרת אשראי כספית בסך של 470 מיליון ש"ח (מתוכה 280 מיליון ש"ח חופפים למסגרת האשראי לערבויות חוק מכר) המיועדת לפרוע את האשראי שהועמד זה מכבר ע"י הבנק המיוחס למקרקעי שלב א' של הפרויקט (כאשר האשראי אשר הועמד ע"י הבנק המיוחס למקרקעי שלב ב' לא יפרע וימשיך להיות מועמד בהלוואות מתחדשות לזמן קצר).

ביאור 6 - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה - המשך

המסגרות ניתנות לניצול בכפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים עד ליום 30.4.2027, לרבות מכירות מוקדמות בהיקף מינימלי מסוים והשקעת הון עצמי בסך של 253 מיליון ש"ח (אשר יכול ויפחת עד ל-216 מיליון ש"ח ככל שתוך שנה ייחתמו חוזי מכר דירות בשלב א' לפרויקט בהיקף מינימלי מסוים), כאשר סך של 100 מיליון ש"ח מתוך מסגרת ערבויות חוק מכר וכן מלוא מסגרת האשראי הכספי ניתנות לניצול אף ללא עמידה במכירות המוקדמות. מועד הפירעון הסופי של מסגרת ערבויות חוק מכר הינו 30.4.2031 ושל האשראי הכספי הינו אפריל 2029. האשראי הכספי יישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בצירוף מרווח המצוי בטווח של 0.3% - 0.9% והלוואה התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.2% - 0.7% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר. להבטחת חובות והתחייבויות הלוואה כלפי הבנק, שועבדו, בין היתר, כל זכויות הלוואה בפרויקט ובמקרקעין וכן החברה התחייבה לערוב לכל חובות הלוואה כלפי הבנק. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות שינוי שליטה. יצוין כי שלב ב' של הפרויקט טרם נכנס לליווי וביחס אליו העמיד המלווה מסגרת ערבויות חוק המכר לטובת רוכשי המשרדים למכירה בסך של עד 100 מיליון ש"ח עד ליום 30.4.2027 בתנאי העמלות הנ"ל.

בנוסף, ביום 24 במאי 2026 התקבל בידי חברת הבת היתר בניה מלא ביחס לשלב א' של הפרויקט, וביום 25 במאי 2026 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא ביחס לשלב ב' של הפרויקט.

ה. בחודש מאי 2026 התקשרה חברת מצפה החורש (להלן: "חברת הבת") בהסכם למכירת זכויות החכירה במקרקעין בתמורה לסך של 8.7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (לרבות בקשר עם שירותי תכנון), כאשר סך של 1.74 מיליון ₪ שולם במועד ההתקשרות, והיתרה תשולם עד להשלמת העסקה, אשר כפופה לאישורי רמ"י ומשב"ש שטרם התקבלו. חברת הבת עשויה להיות זכאית גם לתמורה נוספת שאינה מהותית ככל שתחליט לקדם תכנית מפורטת לעניין מבני ציבור וזו תאושר בתנאים שהוגדרו.

ו. במהלך חודש אפריל 2026 התקבל אישור ועדת ערר להסדר גישור לפיו היטל ההשבחה בפרויקט עיר עולם יעמוד על סך כ- 83 מיליון ש"ח חלף 151 מיליון ש"ח.

אי.אס.איי אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2026

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
5	נתונים תמציתיים על הרווח או הפסד
6	נתונים תמציתיים על תזרימי המזומנים
7-8	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2026

א.ג.ב.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אי.אס.איי אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 501 8888 (2) 972 פקס: 537 4173 (2) 972 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 860 7333 (4) 972 פקס: 867 2528 (2) 972 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 637 5676 (8) 972 פקס: 637 1628 (2) 972 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 399 4455 (73) 972 פקס: 637 4455 (73) 972 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה	
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,696	1,945	42,887
3,505	7,434	4,042
2,754	1,527	2,807
1,941	798	3,031
9,896	11,704	52,767
397,229	356,844	458,929
593	484	600
-	-	766
2,432	2,989	2,242
400,254	360,317	462,537
410,150	372,021	515,304

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ויתרות חובה

בעלי עניין

צדדים קשורים

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו

בעלי עניין

רכוש קבוע, נטו

נכסי מסים נדחים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

סה"כ נכסים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
75,215	35,983	28,088
9,370	9,381	9,080
62,611	54,295	63,062
27	3,125	1,183
147,223	102,784	101,413
-	-	118,842
-	-	14,451
6,506	5,795	6,506
6,506	5,795	139,799
153,729	108,579	241,212
(*)	(*)	(*)
839	839	839
255,582	262,603	273,253
256,421	263,442	274,092
410,150	372,021	515,304

התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים
 זכאים ויתרות זכות
 צדדים קשורים
 התחייבויות בגין מסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות
 אגרות חוב
 עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות
 הלוואות מאחרים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון מניות ופרמיה על מניות
 קרן הון
 עודפים
סה"כ הון

סה"כ הון והתחייבויות

27 במאי 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	עקיבא זוריבין	יו"ר דירקטוריון משותף	אהוד שטרנהיים
מנכ"ל החברה	שלום גריבה	אבישי מולד	סמנכ"ל כספים
	יו"ר דירקטוריון משותף		

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	1,814	הכנסות מדמי ניהול
23,955	7,283	9,076	הכנסות מדמי ייזום
(4,091)	(382)	(3,235)	הנהלה וכלליות
19,350	1,651	12,298	חלק החברה ברווחי חברות המוצגות לפי שיטת
(1,440)	(360)	(360)	השווי המאזני, נטו
			הוצאות אחרות, נטו
37,774	8,192	19,593	רווח תפעולי
15,194	3,601	4,690	הכנסות מימון
(12,530)	(2,755)	(5,007)	הוצאות מימון
2,664	846	(317)	סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
40,438	9,038	19,276	רווח לפני מיסים על הכנסה
(5,119)	(1,698)	(1,605)	מיסים על ההכנסה
35,319	7,340	17,671	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
	2025	2026
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
35,319	7,340	17,671
(19,350)	(1,651)	(12,298)
(2,664)	(846)	317
5,119	1,698	1,605
4,181	39	(537)
-	(727)	4
(3,584)	(1,183)	(1,142)
12,513	2,450	4,813
(10,387)	(4,302)	(1,007)
21,147	2,818	9,426
(11,695)	5,673	(35,507)
-	-	(370)
-	-	(2)
(205)	-	-
(11,900)	5,673	(35,879)
-	-	118,752
33,361	(5,664)	(47,008)
(2,967)	(1,850)	(9)
(4,830)	(917)	(4,091)
(35,000)	-	-
(9,436)	(8,431)	67,644
(189)	60	41,191
1,885	1,885	1,696
1,696	1,945	42,887
42,737	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילותשוטפת

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המוצגות לפי שיטת

השווי המאזני

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות מיסים

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

פחת והפחתות

שינוי בצדדים קשורים

קיטון בזכאים ויתרות זכות

קבלת דיבידנד וחלוקות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו ממס

מיסים ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

פרעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו

השקעה ברכוש קבוע

קבלת (מתן) הלוואה לחברות מוחזקות, נטו

רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב

אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו

שינוי בבעלי עניין

ריבית ששולמה במזומן

דיבידנד ששולם במזומן

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון**עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שאינה במזומן

דיבידנד שהתקבל שלא במזומן מחברות כלולות

1. כללי:

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026, המפורסמים במסגרת הדוחות הכספיים התקופתיים (להלן – "דוחות מאוחדים") המיוחסים לחברה עצמה (להלן – "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9' (להלן – "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע-2010 (להלן – "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה:

החברה - א.י.אס.איי אחזקות בע"מ

חברות מוחזקות – חברות מאוחדות וחברות שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

חברות מאוחדות/חברות בנות – חברות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

במידע כספי נפרד זה:

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ד. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

3. מיסים על הכנסה

א. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים לפי שיעור המס הצפוי לחלול במועד ההיפוך.

ב. התחייבות מיסים נדחים שלא הוכרז

התחייבויות מיסים נדחים שלא הוכרו בגין רווחים המתייחסים להשקעות בחברות מוחזקות, מאחר וההחלטה האם למכור את החברה נתונה בידי החברה ובכוונתה שלא לממש השקעות אלו בעתיד הנראה לעין.

ג. הפסדים, ניכויים ותוספות מס לצורכי מס

נכון למועד הדוח אין לחברה הפסדים להעברה.

ד. שומות סופיות

למועד הדוח, לחברה שומות סופיות ושומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

4. עדכון על פעילות החברה ומצבה הפיננסי

בהמשך לאמור בביאור 4 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, לחברה גירעון בהון החוזר הסולו והמאוחד, בסך של כ-49 ו-65 מיליוני ש"ח בהתאמה.

להערכת הנהלת ודירקטוריון החברה, בהתבסס על המקורות המפורטים באותו ביאור, קיימים בידי החברה מקורות מספקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות שנטלה על עצמה.

5. מכשירים פיננסיים:

שווי הוגן:

בשל אופיים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים אשר מוצגים בעלות מופחתת, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני זהה בקירוב לשווי ההוגן, למעט נכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן.

6. אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

7. הכנסות מדמי ניהול

ביום 1 בינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם למתן שירותי ניהול לחברת בת באחזקה מלאה. בהתאם להסכם, מעניקה החברה שירותי ניהול כלליים, לרבות העמדת דירקטורים ושירותי ניהול, ייעוץ וליווי בתחומים שונים. בתמורה לשירותים משלמת החברה הבת דמי ניהול על בסיס $Cost + 3\%$, בתוספת מע"מ, המשולמים אחת לרבעון.

27 במאי, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
א.י. אס. איי. אחזקות בע"מ

ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של א.י. אס. איי אחזקות בע"מ ("החברה") מחודש נובמבר
2025 ("התשקיף")**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרכ של הפנייה) בדוחות הצעת מדף אשר יפורסמו על ידכם
מכח התשקיף:

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 27 במאי, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים
התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 27 במאי, 2026 על סקירת המידע הכספי ביניים
הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם
לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-399445

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201



לשכת שמאי מקרקעין
מניעים את הכלכלה בישראל

יוסי אדרי שמאות יעוץ והשקעות בע"מ

YOSSI ADARI REAL ESTATE APPRAISER, ADVICE & INVESTMENT LTD.



יוסי אדרי
— שמאות ייעוץ והשקעות —

תאריך: 06/05/2026

לכבוד:

אי אס איי אחזקות בע"מ

הנדון: רבעון ראשון 2026 אומדן שווי שטחי מסחר, תעסוקה, מגורים ומבני ציבור

בפרויקט משולב בשלבי הקמה בתחום מגרש 100 בתכנית 101-0888388

הידוע כחלקה 183 בגוש 30261

בכתובת רחוב בית הדפוס 1, אזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים.

(סימוכין מס' 051225 מיום 19/03/2026)



המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31/12/2025.

בכפוף להצהרת החברה שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישור תוכנית בנין עיר, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע 31/03/2026 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד 31/12/2025 בו בוצע אומדן שווי מלא, למעט הוצאות תוספתיות שבוצעו עפ"י דיווח החברה (אשר אינן נבדקו על ידנו ומהוות תוספת לשווי הנכס).

אנו מסכימים כי הערכתנו זו תצורף ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דיווחי אי.אס.איי אחזקות בע"מ לציבור, לרבות בתשקיף, בדוחותיה הכספיים, בתשקיפי מדף ובדוחות הצעת מדף.

יוסי אדרי

M.B.A מנהל עסקים - שמאי מקרקעין



אי.אס.איי אחזקות בע"מ

הצהרות מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אהוד שטרנהיים, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אי.אס.איי אחזקות בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 27 במאי, 2026

אהוד שטרנהיים, מנכ"ל

אני, אבישי מולד, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אי.אס.איי אחזקות בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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