



ISA

דוח תקופתי
ליום 30 ביוני 2026



IR OLAM - JERUSALEM

תוכן עניינים

פרק ב'

דוחות כספיים של החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 ודירור 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 השני של שנת 2026 מכרה החברה 24 יח"ד בהיקף כספי של כ- 56 מיליוני ש"ח לפני מע"מ. לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד אישור דוח זה מכרה החברה 15 יח"ד, 1,497 מ"ר שטחי משרדים ו- 15 חניות בהיקף כספי של כ- 57 מיליוני ש"ח לפני מע"מ. בנוסף, נכון לסמוך למועד פרסום דוח זה קיימות בקשות הרשמה ביחס לרכישת 19 יח"ד בסכום כולל של כ- 88 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- 302 מיליוני ש"ח לפני מע"מ.

אירועים גאו פוליטיים ומאקרו כלכליים

1.2

כללי - המצב הבטחוני

1.2.1

לפרטים בדבר המצב הבטחוני והשפעתו על תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 30.6.2026.

אינפלציה:

1.2.2

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% והעלייה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 עומדת על 1.2%.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל אשר גובשה ביולי 2026, ההערכה היא כי שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027) צפוי לעמוד על 1.8% (ובמהלך שנת 2026 על 1.8%).

התחזית משקפת המשך התכנסות של התוצר אל עבר המגמה, הנתמכת בהמשך הקלה במגבלת ההיצע עם שחרור אנשי מילואים והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית (סוף 2027) התוצר צפוי להיות מתחת לקו המגמה מכיוון שהיצע העובדים עדיין צפוי להיות נמוך ביחס לרמה הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה. במקביל, ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה במחירי הנפט ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית.

נכון למועד הדוח, אין לחברה הלוואות צמודות למדד.

הריבית במשק:

1.2.3

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, 25.5.2026 ו- 6.7.2026 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% בכל פעם כך שנכון לסמוך למועד פרסום הדוח עומד שיעור הריבית על 3.5%.

בהתאם לתחזית חטיבת המחקר הנ"ל, רמת הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2027 צפויה לעמוד על 3.0%.

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 מתאגדים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. ליום 30.6.2026, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 1,011 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- 10 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות מוחזקות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 662 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 298 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- 6.6 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 2.9 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 2.2%.

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 20-80, 10-90, 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 20-80 ונשיאה בריבית עד לשיעור מסוים במקרה של הקדמת תשלומים ע"י הרוכש באמצעות הלוואה. מתוך יחידות הדיוור שנמכרו על ידי הקבוצה בשנת 2026, ביחס ל- 8 יח"ד (בהיקף כולל של 16.5 מיליון ש"ח) ניתנו הלוואות קבלן כך שגובה ההטבה עמד על כ- 600 אלפי ש"ח, וביחס ל- 7 יח"ד (בהיקף כולל של כ-

18.6 מיליון ש"ח) ומשרדים בשטח של כ- 1,544 מ"ר (בסך של כ- 26 מיליון ש"ח) תנאי התשלום הם במודל 20-80. כמו כן, במהלך שנת 2026 בוטלו רכישות של 4 יח"ד אשר נכון למועד פרסום הדוח כבר 3 מתוכם נמכרו מחדש. לדעת הנהלת החברה, נכון למועד הדוח 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 עד לסוף הרבעון השני של שנת 2026 ריבית המסתכמת לסך של כ- 7.4 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 30 ביוני (אלפי ש"ח)		ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הערות והסברים
	2026	2025		
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	23,447	3,209	5,711	הגידול במזומנים נובע מהנפקת אג"ח סדרה א' בשנת 2026.
מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש חשבונות ליווי	26,150	34,193	20,074	השינוי נובע בעיקר מכניסה לליווי מלא בפרויקט עיר עולם ובפרויקט השחר שלב ב'.
חייבים ויתרות חובה	36,763	31,135	37,393	השינוי נובע בעיקר מתנועה בהוצאות מראש והכנסות לקבל בהתאם להתקדמות בפרויקטים.
בעלי עניין	2,929	2,235	2,754	ללא שינוי מהותי
נכסים בגין חוזים מרוכשי דירות	129,867	183,150	168,096	הקטון מול השנתי בסך של כ- 38 מיליון ש"ח נובע בעיקר מתקבולים מלקוחות בסך של כ- 72 מיליון ש"ח לאור קבלת טופס 4 בפרויקט מצפה השחר שלב א', מנגד לגידול בהכנסות לקבל בסך של כ- 34 מיליון ש"ח כתוצאה מהמשך הכרה בהכנסה בפרויקטים השונים.
מלאי דירות וקרקעות למכירה ובהקמה	898,955	716,352	767,563	הגידול נובע בעיקר בשל היות עלויות לפרויקטים במקביל להתקדמות הבניה ומכירת הדירות והמשרדים בפרויקטים.
קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	89,052	-	-	החברה מיינה הרבעון את יתרות המאזניות בחברת יפו 93-95 לקבוצת מימוש זמין למכירה בהתאם למכירה של חלק מאחזקתה בחברה ויצאה מאיחוד. לאחר תאריך החתך התממשו התנאים המתלים.
סך נכסים שוטפים	1,207,163	970,274	1,001,591	
נכסים לא שוטפים				
רכוש קבוע	3,725	3,621	3,287	ללא שינוי מהותי
נכסי זכות שימוש	7,373	7,128	6,587	ללא שינוי מהותי
נדל"ן להשקעה בהקמה	498,526	378,279	418,511	הגידול נובע מהשקעות בנכסים של עיר עולם והדר גנים ושיערוך נדל"ן להשקעה הרבעון בפרויקט עיר עולם.
השקעה והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	168,902	121,789	137,716	הגידול מול השנתי נובע בעיקר בשל השקעה בפרויקט שיאי רכסים בסך של כ-17 מיליון ש"ח, ורווחי אקוויטי מפרויקט שנלר.
בעלי עניין	2,024	2,002	1,975	ללא שינוי מהותי
נכסי מיסים נדחים	10,483	5,548	11,167	היתרה מורכבת בעיקר מדחיית הוצאות והכנסות בהתאם לסעיף 18ד'.
מלאי קרקעות	11,193	95,452	97,143	הקטון נובע בשל סיוג פרויקט יפו 93-95 לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה הרבעון.
סך נכסים לא שוטפים	702,226	613,819	676,386	
סה"כ נכסים	1,909,389	1,584,093	1,677,977	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים	958,187	816,311	846,429	הגידול נובע בעיקר מנטילת אשראי לצורך השקעות בפרויקטים בביצוע בעיקר הדר גנים, תלמים ועיר עולם.
הלוואות מאחרים	25,188	97,716	25,444	הקטון בהלוואות מאחרים מול רבעון מקביל נובע בהתאם לתיקון הסכמים עם אבן הבנים ושינוי הסיווג של ההלוואות ליתרת זכויות שאינן מקנות שליטה.
ספקים ונותני שירותים	6,737	3,974	5,819	בהתאם לתשלומים לספקים
זכאים ויתרות זכות	83,118	74,999	104,907	הקטון מול השנתי נובע בשל קטון בהוצאות לשלם עבור בנייה בפרויקטים השונים.
התחייבות בגין מיסים שוטפים	18,829	21,267	29,996	הקטון מול השנתי נובע בשל תשלומי מיסים.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירות	2,046	1,348	1,602	ללא שינוי מהותי
התחייבויות בגין חוזים עם רוכשי דירות	109,165	79,350	122,171	הקטון מול השנתי נובע בעיקר בשל הכרה בהכנסה בפרויקט עיר עולם החל מהרבעון

סעיף	ליום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	הערות והסברים
	2025	2026		
				ומנגד חל גידול במקדמות במצפה אלעד
התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	58,382	-	-	החברה מיינה הרבעון את יתרות ההתחייבויות בחברת יפו לזמין למכירה בהתאם לכוונת החברה לירידה בשיעור אחזקה.
סך התחייבויות שוטפות	1,261,652	1,094,965	1,136,368	
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	53,258	60,768	נובע בשל מיון יתרת ההלוואה בפרויקט יפו לז"ק להתחייבויות בגין נכס מוחזק למכירה.
אגרות חוב	118,977	-	-	הנפקת אג"ח סדרה א'
הלוואות מאחרים	7,090	53,624	11,578	הקישון מול רבעון מקביל נובע מתיקון הסכמים עם אבן הבנים ושינוי הסיווג של ההלוואות ליתרת זכויות שאינן מקנות שליטה
התחייבויות מיסים נדחים	40,124	41,095	37,601	ההתחייבות קטנה בשל קבלת טופס 4 בפרויקט מצפה השחר.
התחייבויות אחרות	3,699	-	-	מיון יתרות בגין חברות כלולות.
התחייבות בגין חכירות	6,088	6,373	5,562	ללא שינוי מהותי
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	2,738	2,676	2,738	ללא שינוי מהותי
סך התחייבויות לא שוטפות	178,716	157,026	118,247	
סה"כ התחייבויות	1,440,368	1,251,991	1,254,615	
הון	469,021	332,102	423,362	הגידול בהון מול רבעון מקביל נובע בעיקר מרווחי החברה, ובהתאם לתיקון הסכמים עם אבן הבנים ההלוואות סווגו ליתרת זכויות שאינן מקנות שליטה.
סה"כ התחייבויות והון	1,909,389	1,584,093	1,677,977	

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים :

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	הערות והסברים
	2026	2025	2026	2025		
הכנסות	202,266	174,294	121,058	80,674	333,455	במהלך שנת 2026 החברה מכירה בהכנסה מהפרויקטים : מצפה השחר שלב א' + ב', הדר גנים, מצפה תלמים, ומצפה אלעד ועיר עולם שהחברה החלה להכיר בהכנסה לראשונה הרבעון.
עלות ההכנסות	(153,328)	(131,250)	(90,449)	(60,905)	(259,588)	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 עבודות לחברה כלולה שנלר.
רווח גולמי	48,938	43,044	30,609	19,769	73,867	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	11,796	(5,944)	14,252	(2,938)	(15,243)	השיעור בתקופת הדוח נובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט עיר עולם, ומנגד ישנה ירידה הנובעת מהיוון הוצאות מימון בפרויקט עיר עולם והדר גנים.
הוצאות הנהלה וכלליות	(14,740)	(11,832)	(7,329)	(6,043)	(22,312)	הגידול נובע מגידול בהוצאות שכר ותפעול של מטה החברה
הוצאות מכירה ושיווק	(8,096)	(4,718)	(5,334)	(3,215)	(6,962)	העלייה בתקופת הדיווח נבעה בעיקר מגידול בהיקף הפרויקטים המשווקים, בשנת 2026 משווקת החברה 8 פרויקטים בעוד שבשנת 2025 שיווקה החברה 7 פרויקטים.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו	11,368	(5,554)	959	(2,209)	3,662	בעיקר בגין פרויקט שנלר.
הכנסות מדמי ייזום	10,396	12,679	1,320	5,396	23,955	ההכנסות מדמי הייזום הינן הכנסות מפרויקט שנלר.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	645	(823)	(23)	(476)	1,832	לא מהותי
רווח תפעולי	60,307	26,852	34,454	10,284	58,799	
הכנסות מימון	5,772	4,565	2,965	2,403	7,157	ללא שינוי מהותי
הוצאות מימון	(14,362)	(14,232)	(5,908)	(7,490)	(25,467)	הגידול בתקופת הדיווח נובע מהפסקת היוון מימון לפרויקטים שבנייתם החלה, וגידול בהיקף האשראי הממוצע שהועמד.
רווח לפני מס	51,717	17,185	31,511	5,197	40,489	
מיסים על הכנסה	(8,738)	(6,039)	(6,670)	(2,129)	(6,499)	
רווח נקי לתקופה	42,979	11,145	24,841	3,068	33,990	

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 30 ביוני (אלפי ש"ח)		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (אלפי ש"ח)		סעיף
		2025	2026	2025	2026	
התזרים השלילי במזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשקעות במלאי ומיסים ששולמו במהלך התקופה.	36,776	(16,022)	19,657	(18,953)	(55,992)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) שוטפת
התזרים השלילי לתקופה נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן להשקעה בעיר עולם, מתן הלוואות לחברות כלולות וגידול בפקדונות מוגבלים ומיועדים.	(105,164)	(28,112)	(45,931)	(46,833)	(104,387)	מזומנים נטו ששימוש 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	39,899	(7,515)	57,097	178,115	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) מימון
	<u>(6,187)</u>	<u>(4,235)</u>	<u>(33,789)</u>	<u>(8,689)</u>	<u>17,736</u>	שינוי במזומנים ושווי מזומנים

1.6 **בחינת סימני אזהרה**

ליום 30 ביוני 2026 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ("גירעון בהון החוזר") של כ- 54 מיליוני ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים. לתקופה של 12 חודשים לחברה הון חוזר חיובי בסך של 103 מיליוני ש"ח. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקר מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות הכוללות הקמה של מלאי דירות למכירה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,036 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 988 מיליוני ש"ח המסווג לנכסים השוטפים נכון ל- 30 ביוני 2026 וכן לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 499 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 הבנקאיים 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 30 ביוני 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 30.6.2026		
מסך המאזן	באלפי ₪	מסך המאזן	באלפי ₪	
25.23%	423,362	24.56%	469,021	הון
7.05%	118,247	9.36%	178,716	התחייבויות לזמן ארוך
67.72%	1,136,368	66.08%	1,261,652	התחייבויות לזמן קצר
	1,677,977		1,909,389	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 19.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-046414, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה) בדבר הארכת תום תקופת מימוש האופציה עד ליום 24.7.2026, הוסכם בין הצדדים להאריך את תום תקופת מימוש האופציה ב- 16 חודשים כך שזו תהיה ניתנת למימוש עד ליום 24.11.2027 חלף 24.7.2026, תוך עדכון תמורת האופציה (המשולמת בתשלומים חודשיים שווים) ל- 4.56 מיליון ש"ח. כמו כן הוסכם כי החל מיום 24.7.2026 ועד למימוש האופציה, התמורה בגין הממכר תגדל מדי חודש באופן לינארי בשיעור של 1.25% (עד לגידול מצטבר של 20%).

(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 שנכנסו לתוקף ביום 30.6.2026 וזאת לאחר קבלת אישור התאגיד הבנקאי. נכון ליום 30.06.2026 טרם הושלמה העסקה כיון שטרם התקבלה התמורה במלואה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14.5.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-044815), מיום 18.6.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-057886) ומיום 30.6.2026 (מס' אסמכתא 2026-01-061807) אשר נכללים 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 30.6.2026 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(ב)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 התעשיה "גבעת שאול", ירושלים.
עיתוי ההערכה	30.6.2026
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	341,956 אלפי ₪
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	376,644 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	<u>שווי מ"ר בנוי :</u> - שווי ממוצע למ"ר מגורים הינו בגבולות 50,000 ש"ח כולל מע"מ. <u>דמ"ש ראויים שוק חופשי :</u> - דמ"ש ממוצעים למ"ר בשוק החופשי הינם בגבולות 110 ש"ח. <u>דמ"ש מחיר מופחת :</u> - דמ"ש ממוצעים למ"ר במחיר מופחת הינם בגבולות 88 ש"ח. <u>שווי מ"ר מבונה :</u>

• שווי ממוצע למ"ר מבונה מסחר – 17,000 ש"ח. • שווי ממוצע למ"ר מבונה משרדים – 3,100 ש"ח. • שווי ממוצע למ"ר מבונה מגורים – 17,500 ש"ח. הערה: כל השווים לא כוללים מע"מ למעט דמ"ש ושווי מ"ר בנוי למגורים. • בחילוף שווי שיווי למ"ר מבונה, בוצע שימוש בערכים הבאים: - שווי מ"ר בנוי <u>למגורים</u> – 50,000 ₪ כולל מע"מ. - חילוף מע"מ 18% ורווח יזמי 20%. - עלות בניה <u>למגורים</u> – בניה ישירה כולל קומת מרתף (8,500 ₪/מ"ר) + נלוות (45%) + שירות (40%), סה"כ 17,255 ₪/מ"ר. - מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסביבות 18 אלף ₪ למ"ר. - בחילוף שווי קרקע של דיור להשכרה עלות הבניה המפורטת למעיל הינה בתוספת מע"מ. • בתחשיב שווי קרקע לדיור להשכרה, בוצע היוון זרם ההכנסות לע.נ.ג ל-20 שנים והיוון שווי מלאי המגורים ב-20 שנים (לזמן 0). לאחר סכימה של המתקבל בשני התחשיבים בוצע חילוף של שווי הקרקע. • הובא בחשבון שיעור תפוסה של 92.3% בדיור להשכרה הובא בחשבון לפרטים נוספים ראו הערכת שווי המצ"ב לדוח זה.	
---	--

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 30.6.2026 (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 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	כן
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.6.2026 (ללא ריבית לשלם) (באלפי ש"ח)	120,453
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	118,977
השווי הבורסאי ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)	-
פדיון מוקדם	122,561
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 30.6.2026 ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות) הינו 292 מיליון ש"ח. 2. יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ- 13%. נכון ליום 30.6.2026 יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות) הינו 26.4%. 3. יחס הבטוחות המקסימאלי (כהגדרתו בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות) הינו 80%. יחס הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עומד על 73.19% נכון ליום 30.6.2026.

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 (קרן 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

25 באוגוסט, 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 2026	שנת 2025	שנת 2024	עלויות שהושקעו		
				רבעון 2	רבעון 1	
עלויות שטרם הושקעו ושילמה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	39,836	39,836	39,836	39,836	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	40,954	16,096	31,823	-	
	עלויות מצטברות בגין בנייה	12,422	-	8,594	-	
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	2,862	361	2,011	-	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	8,777	8,646	8,760	6,136	
	סה"כ עלות מצטברות	104,851	64,939	91,024	45,972	
	סה"כ עלות מצטברות בספרים	103,000	64,939	89,836	45,972	
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,968	27,826	12,099	43,922	
	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	322,749	337,672	327,428	338,033	
עלויות שטרם הושקעו ושילמה	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,093	2,224	2,110	4,734	
	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	327,810	367,722	341,637	386,689	
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	4.13%	-	2.90%	-	
	מועד השלמת בנייה צפוי	Q4/2029				

1.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	37	4	3	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	3,776	379	317	יחידות דיור (מ"ר)	
-	14	14	13	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
-	37	41	44	יחידות דיור	
-	3,776	4,155	4,472	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	14	14	14	יחידות דיור	
546,500	546,500	546,500	546,500	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)
-	52,638	57,872	62,067	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
-	10%	12%	12.5%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
353	316	312	309	יחידות דיור	
43,272	39,496	39,117	38,800	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
45,972	61,814	81,208	92,355	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-	1	1	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	מספר חוזים שנחתמו למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	14	14	15	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		
		רבעון 1	רבעון 2	
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	46,914	71,215	46,914
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	12,860	97,698	12,939
	עלויות מצטברות בגין בנייה	32,061	99,139	77,905
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	20,723	32,177	27,388
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	12,244	25,406	22,292
	סה"כ עלות מצטברת	124,802	325,635	187,438
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	124,802	266,311	187,438
עלויות שטרם הושקעו וישלמו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	105,772	-	105,693
	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	571,310	578,277	518,802
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	12,921	5,111	2,872
	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	690,003	583,388	627,367
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	-	16%	-
	מועד השלמת בנייה צפוי	Q2/2029		

יצוין כי נכון ליום 30.6.2026, ההכנסות הצפויות בגין המלאי בפרויקט עומדות על כ- 1,265 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. ההיטל שולם במלואו עד סוף הרבעון.

2.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
11	55	1	3	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,222	5,684	151	228	יחידות דיור (מ"ר)	
-	1,729	1,544	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	19	14	-	חניות (יחידות)	
40	41	37	40	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
-	17	16	-	שטחי משרדים	
11	66	66	69	יחידות דיור (*)	
1,222	6,907	7,058	7,286	יחידות דיור (מ"ר)	
-	1,729	3,273	3,273	שטחי משרדים (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	19	33	33	חניות (יחידות)	
40	41	41	41	יחידות דיור	
-	17	16	16	שטחי משרדים	
-	151	148	148	חניות (יחידות)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
899,970	1,094,932	1,094,932	1,265,546	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ) (**)	
49,191	314,601	346,296	355,511	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
7%	40%	40%	42%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
-	9%	16%	16%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- משרדים	שיעור השיווק של הפרויקט
-	6%	11%	11%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה- חניות	
155	100	100	97	יחידות דיור	
19,224	13,539	13,388	13,160	יחידות דיור (מ"ר)	
-	18,450	16,906	16,906	שטחי משרדים (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	291	277	277	חניות (יחידות)	
120,902	146,452	194,955	219,427	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	-	1,497	שטחי משרדים (מ"ר)	
-	14	-	15	חניות (יחידות)	
-	-	47	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	16	-	15	שטחי משרדים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)
-	144	-	130	חניות (יחידות)	

(*) אין שינוי במספר יחיד, בעקבות ביטול חוזה אחד לרכישת דירה במהלך רבעון 1 2026.

(**) 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, והגידול ברבעון 2 2026 נובע בשל עדכון הכנסות הפרויקט והתקציב הכולל.

3. הגיבורים (יפו בת ים)

3.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
88	2,901	10,112	12,077	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
406	38,149	38,149	38,216	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
348	6,509	19,066	25,526	עלויות מצטברות בגין בנייה	
5,729	6,866	11,878	13,068	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
550	5,599	5,761	5,821	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
7,121	60,024	84,966	94,708	סה"כ עלות מצטברת	
7,121	165,334	172,597	175,176	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	
22,741	19,928	12,717	10,752	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
42,131	6,932	6,932	6,865	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
317,440	307,598	290,029	282,379	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
11,968	6,919	6,757	6,697	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
394,280	341,377	316,435	306,693	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
-	2.2%	6.47%	8.63%	שיעור השלמה בספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029				מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) היתרה כוללת יתרת מלאי בגין שירותי בנייה נכון ליום 30.06.2026 בסך 104,511 אלפי ש"ח (ליום 31.12.2025 בסך 110,501 אלפי ש"ח).

3.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
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	72	יחידות דיור (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
3,964	5,705	5,654	5,654	יחידות דיור (מ"ר)	
27	27	27	27	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ללא מע"מ באלפי ש"ח)
503,304	503,304	503,304	503,304	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
108,084	155,481	153,952	153,952	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
26%	36%	35%	35%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
151	130	131	131	יחידות דיור	
14,828	13,087	13,138	13,138	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	116,731	125,467	128,823	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)
-	-	-	5	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	
-	-	-	28	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח (לפי שימושים)	

(*) הקיטון ברבעון 1 2026 מול תקופה קודמת נובע מביטול חוזה לרכישת יחיד אחת במהלך הרבעון.

(**) בוצע תיקון בספרים במספרי השוואה של שנת 2025 ורבעון 1 2026 בשל טעות סופר.

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
19,946	הון עצמי שהושקע עד ליום 30.6.2026
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 30.6.2026
-	החזר משלים הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
88,016	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 30.6.2026
88,016	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 30.6.2026
(43,871)	חלק שותפים מעמיד 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)
44,145	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה בניכוי חלק השותפים מעמיד המימון (לרבות הון עצמי שהועמד על ידי החברה בגובה של כ-10 מיליון ש"ח)

4. O Bialik בעל התניא מכרזים

4.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
163,691	163,691	162,405	162,405	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,868	3,440	3,442	10,219	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	
34,461	126,916	168,316	212,321	עלויות מצטברות בגין בנייה	
107	138	147	164	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	
28,393	28,860	29,545	29,596	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
230,520	323,045	363,855	414,705	סה"כ עלות מצטברת	
218,339	238,486	244,382	252,755	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
8,497	8,925	10,209	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
333,700	241,214	199,805	163,506	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,335	868	183	2,500	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
343,532	251,007	210,197	166,006	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
-	33.49%	45.38%	56.88%	שיעור השלמה בספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2028				מועד השלמת בנייה צפוי	

4.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
116	59	8	9	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
14,700	7,195	902	1,096	יחידות דיור (מ"ר)	
14	15	15	17	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
116	175	183	192	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
14,700	21,894	22,796	23,892	יחידות דיור (מ"ר)	
14	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	689,046	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
201,838	312,276	326,084	344,326	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	
33%	49%	52%	54%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
238	179	171	162	יחידות דיור	
31,212	24,017	23,115	22,019	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
156,595	168,528	182,646	198,239	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	6		

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
-	15	17	16	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

108,336	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)
62,005	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
77,444	הון עצמי שהושקע עד ליום 30.6.2026
-	הון עצמי שטרם הושקע עד ליום 30.6.2026
-	החזר משלים הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
139,449	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד ליום 30.6.2026
139,449	סה"כ עודפים צפויים למשיכה ליום 30.6.2026
(17,002)	חלק השותף בעודפים
122,447	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה בניכוי חלק השותף (לרבות הון עצמי בסך של 77 מיליון ש"ח אשר הועמד על ידי החברה) (*)

(*) הפער בין הרווח הגולמי המפורט לעיל לבין הרווח הגולמי אשר הוצג בדוח הרבעוני הקודם נובע בעיקר ממידוד הוצאות.

5. צפת אסטייטס (צפת)

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

		שנת 2026		שנת 2025	שנת 2024
		רבעון 1	רבעון 2		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)	25,440	25,440	25,440	25,440
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות	5,250	5,250	5,250	5,234
	עלויות מצטברות בגין בנייה	112,710	95,978	79,363	21,386
	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	137	127	114	54
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	5,177	5,017	4,559	3,712
	סה"כ עלות מצטברת	148,714	131,812	114,726	55,826
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	40,837	41,031	41,718	38,853
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	606	606	606	622
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	84,724	101,466	118,094	176,131
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,153	5,313	5,771	6,618
	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	90,483	107,385	124,471	183,371
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	61.95%	52.17%	42.48%	9.10%
	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.

5.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			
		רבעון 1	רבעון 2		
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	99	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
10,724	10,724	10,724	10,724	יחידות דיור (מ"ר)	
26	26	26	26	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי שח ללא מע"מ)
334,047	334,047	334,047	334,047	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (לא כולל מע"מ)	

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026			שיעור השיווק של הפרויקט
		רבעון 1	רבעון 2		
282,165	282,165	282,165	282,165	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (לא כולל מע"מ)	88%
88%	88%	88%	88%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
13	13	13	13	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,092	2,092	2,092	2,092	יחידות דיור (מ"ר)	
6,632	11,247	12,618	13,974	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:

שם הפרויקט	שנת 2026		שנת 2025
	רבעון 1	רבעון 2	
Sheva	1	-	2
	203	-	347
	23	-	21
אחוות שנלר	5	-	16
	530	-	1,715
	67	-	69
מצפה השחר שלב א'	-	1	16
	-	146	2,023
	-	12	13
Five	4	4	121
	550	8,528	14,857
	משתכן - 14 שוק חופשי - 23	משתכן - 14 שוק חופשי - 23	משתכן - 13 שוק חופשי - 16
מצפה הרים	-	4	2
	-	525	218
	-	שוק חופשי - 27	משתכן - 12 שוק חופשי - 25
מצפה מבשרת	1	-	6
	146	-	961
	שוק חופשי - 22	-	שוק חופשי - 22

אי.אס.איי אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

אי.אס.איי אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-18	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 הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה 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, 25 באוגוסט, 2026

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

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

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד נצרת

מרג' אבן עמר 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

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראש"ל - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראש"ל צ

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור
2025	2025	2026	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
5,711	3,209	23,447		נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי חייבים ויתרות חובה בעלי עניין נכסים בגין חוזים מרוכשי דירות מלאי דירות וקרקעות למכירה ובהקמה קבוצת מימוש המוחזקת למכירה סה"כ נכסים שוטפים נכסים שאינם שוטפים רכוש קבוע נכסי זכות שימוש נדל"ן להשקעה בהקמה השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי מאזני בעלי עניין נכסי מסים נדחים מלאי קרקעות סה"כ נכסים שאינם שוטפים סה"כ נכסים
20,074	34,193	26,150		
37,393	31,135	36,763		
2,754	2,235	2,929		
168,096	183,150	129,867		
767,563	716,352	898,955		
-	-	89,052		
1,001,591	970,274	1,207,163		
3,287	3,621	3,725		
6,587	7,128	7,373		
418,511	378,279	498,526		
137,716	121,789	168,902		
1,975	2,002	2,024		
11,167	5,548	10,483		
97,143	95,452	11,193		
676,386	613,819	702,226		
1,677,977	1,584,093	1,909,389		

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		ביאור	
2025	2025	2026			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר			
846,429	816,311	958,187	התחייבויות שוטפות		
25,444	97,716	25,188	אשראי מתאגידים בנקאיים		
5,819	3,974	6,737	הלוואות מאחרים		
104,907	74,999	83,118	ספקים ונותני שירותים		
29,996	21,267	18,829	זכאים ויתרות זכות		
1,602	1,348	2,046	התחייבות בגין מסים שוטפים		
122,171	79,350	109,165	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירות		
-	-	58,382	התחייבויות בגין חוזים מרוכשי דירות		
1,136,368	1,094,965	1,261,652	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה	ב'6	
				סה"כ התחייבויות שוטפות	
60,768	53,258	-	התחייבויות שאינן שוטפות		
-	-	118,977	הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		
11,578	53,624	7,090	אגרות חוב	3	
37,601	41,095	40,124	הלוואות מאחרים		
-	-	3,699	התחייבויות מסים נדחים		
5,562	6,373	6,088	התחייבויות אחרות		
2,738	2,676	2,738	התחייבות בגין חכירות		
118,247	157,026	178,716	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו		
				סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	
1,254,615	1,251,991	1,440,368	סה"כ התחייבויות		
(*)	(*)	(*)	הון המיוחס לבעלים של החברה האם		
839	839	839	הון מניות ופרמיה על מניות		
255,582	265,506	291,207	קרן הון		
256,421	266,345	292,046	עודפים		
				סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	
166,941	65,757	176,975	זכויות שאינן מקנות שליטה		
423,362	332,102	469,021	סה"כ הון		
1,677,977	1,584,093	1,909,389	סה"כ הון והתחייבויות		

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

25 באוגוסט 2026				
תאריך אישור הדוחות הכספיים	י"ר דירקטוריון משותף	עקיבא זוריבין	שלוש גריבה	אהוד שטרנהיים
	י"ר דירקטוריון משותף			מנכ"ל החברה
				אבישי מולד
				סמנכ"ל כספים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	אלפי ש"ח בלתי מבוקר	
333,455 (259,588) 73,867	80,674 (60,905) 19,769	121,058 (90,449) 30,609	174,294 (131,250) 43,044	202,266 (153,328) 48,938	הכנסות עלות ההכנסות רווח גולמי
(15,243) (22,312) (6,962)	(2,938) (6,043) (3,215)	14,252 (7,329) (5,334)	(5,944) (11,832) (4,718)	11,796 (14,740) (8,096)	עליה (ירידה) בשווי נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מכירה ושיווק חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
3,662 23,955 1,832 58,799	(2,209) 5,396 (476) 10,284	959 1,320 (23) 34,454	(5,554) 12,679 (823) 26,852	11,368 10,396 645 60,307	הכנסות מדמי ייזום הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח תפעולי
7,157 (25,467) (18,310)	2,403 (7,490) (5,087)	2,965 (5,908) (2,943)	4,565 (14,232) (9,667)	5,772 (14,362) (8,590)	הכנסות מימון הוצאות מימון סה"כ הוצאות מימון, נטו
40,489	5,197	31,511	17,185	51,717	רווח לפני מיסים על הכנסה
(6,499)	(2,129)	(6,670)	(6,040)	(8,738)	מיסים על ההכנסה
33,990	3,068	24,841	11,145	42,979	רווח נקי לתקופה
35,319 (1,329) 33,990	2,903 165 3,068	17,954 6,887 24,841	10,243 902 11,145	35,625 7,354 42,979	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

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
-	-	35,625	35,625	7,354	42,979
-	-	-	-	2,680	2,680
(*)	839	291,207	292,046	176,975	469,021

יתרה ליום 1 בינואר 2026 מבוקר

רווח כולל לתקופה

השקעות מהזש"ש

יתרה ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

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
-	-	10,243	10,243	902	11,145
(*)	839	265,506	266,345	65,757	332,102

יתרה ליום 1 בינואר 2025 מבוקר

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

הון מניות ופרמיה על מניות	קרן 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
(*)	839	273,253	274,092	168,588	442,680
-	-	17,954	17,954	6,887	24,841
-	-	-	-	1,500	1,500
(*)	839	291,207	292,046	176,975	469,021

יתרה ליום 1 באפריל 2026 בלתי מבוקר

רווח כולל לתקופה

השקעות מהזש"ש

יתרה ליום 30 ביוני 2026 בלתי מבוקר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

הון מניות ופרמיה על מניות	קרן 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
(*)	839	262,603	263,442	65,595	329,034
-	-	2,903	2,903	165	3,068
(*)	839	265,506	266,345	65,757	332,102

יתרה ליום 1 באפריל 2025 בלתי מבוקר

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 בלתי מבוקר

(*) נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי לתקופה <u>התאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת</u> חלק החברה בהפסדי (ברוחי) חברות מוחזקות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני הוצאות מימון, נטו הוצאות מיסים פחת והפחתות עדכון הפרשה לאחריות ובדק שינוי בגין הטבות לעובדים, נטו הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה קיטון (גידול) בגין חייבים ויתרות חובה קיטון (גידול) בגין נכסים מרוכשי דירות גידול במלאי גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות גידול (קיטון) במקדמות מרוכשי דירות ומשרדים קבלת דיבידנד וחלוקות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס מיסים ששולמו מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה קבלת (מתן) הלואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו רכישת רכוש קבוע, נטו רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה תזרימי מזומנים מפעילות מימון הנפקת אגרות חוב אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו שינוי בבעלי עניין שינוי בהלוואה מאחרים פירעון התחייבות בגין חכירה ריבית ששולמה השקעות מהזשמ"ש דיבידנד ששולם מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה דיבידנד שחולק לזכויות שאינן מקנות שליטה שלא במזומן
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
33,990	3,068	24,841	11,145	42,979	
(3,662)	2,209	(960)	5,554	(11,369)	
18,310	5,087	2,943	9,667	8,590	
6,499	2,129	6,670	6,040	8,738	
2,001	540	691	1,070	1,242	
103	(179)	(223)	(159)	37	
186	-	-	-	-	
15,243	2,938	(14,252)	5,944	(11,796)	
(4,587)	716	(137)	(139)	1,155	
(23,605)	(10,573)	38,900	(38,658)	38,229	
(73,512)	(8,067)	(10,034)	(8,001)	(87,171)	
18,528	(8,865)	12,494	(12,941)	(20,145)	
45,847	(2,996)	(29,646)	5,526	(13,006)	
12,513	3,500	-	5,950	4,813	
(11,078)	(5,529)	(11,630)	(9,951)	(18,288)	
36,776	(16,022)	19,657	(18,953)	(55,992)	
(23,464)	(3,694)	917	(7,218)	(14,577)	
(73)	-	(408)	(44)	(813)	
(85,997)	(15,971)	(44,229)	(30,027)	(82,921)	
(205)	-	-	-	-	
4,575	(8,447)	(2,211)	(9,544)	(6,076)	
(105,164)	(28,112)	(45,931)	(46,833)	(104,387)	
-	-	-	-	118,752	
174,510	56,250	22,185	90,237	103,458	
(3,215)	(762)	(30)	(2,723)	(39)	
(16,492)	(997)	(5,248)	(1,644)	(5,177)	
(1,300)	(347)	(556)	(681)	(1,061)	
(58,302)	(14,245)	(25,366)	(28,092)	(40,498)	
2,000	-	1,500	-	2,680	
(35,000)	-	-	-	-	
62,201	39,899	(7,515)	57,097	178,115	
(6,187)	(4,235)	(33,789)	(8,689)	17,736	
11,898	7,444	57,236	11,898	5,711	
5,711	3,209	23,447	3,209	23,447	
2,450	-	-	-	-	

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

א.א.ס.א.י אחזקות בע"מ (להלן - "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. מבצע "שאגת הארי"

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 30 ביוני 2026 החברה בחנה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנקבע במועד האחרון בו בוצעו הערכות השווי על נכסיה. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות השווי למעט נכס בו חל שינוי בהיקף השטחים שעשויים להיות מושכרים בו, בגינו ביצעה החברה עדכון של הערכת השווי באמצעות מעריך שווי חיצוני. בגין הערכת השווי הזו נרשמה עליית ערך כוללת ברבעון השני לשנת 2026 כ-18 מיליון ש"ח. ראה גם ביאור 16'.

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 30 ביוני
2026
אלפי ש"ח
(בלתי מבוקר)
118,977
122,561

אגרות חוב וריבית לשלם

ערך בספרים (כולל ריבית לשלם) (ראה פירוט להלן)
שווי הוגן לפי מחיר בורסה

ביאור 3 – מכשירים פיננסיים – המשך

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 להחלפת 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 30 ביוני 2026:

1. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), לא יפחת מ-120 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.06.2026 ההון העצמי (כהגדרתו להלן) הינו 292,046 אלפי ש"ח.

"ההון העצמי" – הינו סך כל ההון השל החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים 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 הלוואות 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 30 ביוני 2026 יחס ההון העצמי של החברה לסך המאזן הינו כ-26.4%.

"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 30 ביוני 2026 יחס הבטוחות עומד על 73.19%. "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-30 ביוני 2026, החברה עומדת בכלל ההתניות הפיננסיות של אג"ח סדרה א'.

ביאור 4 - גירעון בהון החוזר

ליום 30 ביוני 2026 לחברה עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים ("גירעון בהון החוזר") של כ- 54 מיליוני ש"ח. ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים הינו חיובי בסך של 103 מיליון. הגירעון בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג הלוואות לרכישת קרקעות הכוללות הקמה של מלאי דירות למכירה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-1,036 מיליוני ש"ח שהתקבלו מתאגידים בנקאיים ואחרים להתחייבויות שוטפות אשר פרעון 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 988 מיליוני ש"ח המסווג לנכסים השוטפים נכון ל-30 ביוני 2026 וכן לנדל"ן להשקעה בהקמה בסך 499 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 6'ד' 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.

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהלה הכללי של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מוצרים ושירותים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזר זה כולל פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה.

- בניה למגורים בישראל. תחום זה כולל ייזום לבנייה בישראל בדרך של רכישת זכויות בקרקעות, השבחתן, פיתוחן, הקמת הפרויקטים ומכירת יחידות הדיר, לרבות מגורי יוקרה וכן במסגרת התחדשות עירונית. הקבוצה נוהגת להתקשר עם חברות קבלניות לצורך ביצוע העבודות הקבלניות באותן קרקעות, כאשר לקבוצה אף יכולות ביצוע עצמי (באמצעות חברה בת המחזיקה ברישיון קבלן לעבודות בניה).

- נכסים מניבים - נדל"ן להשקעה בישראל למגורים ושאינם למגורים. תחום זה כולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול של פרויקטי מסחר, תעסקה ודיר להשכרה.

הכנסות המגזרים בשנת 2025 ובתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ו 2025 נובעות מלקוחות חיצוניים.

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נטו.

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

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	התאמות	סך הכל
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
507,545	4,808	(310,087)	202,266
(316,483)	(1,314)	164,469	(153,328)
191,062	3,494	(145,618)	48,938
-	11,796	-	11,796
191,062	15,290	(145,618)	60,734

הכנסות המגזר
עלות הכנסות המגזר
רווח גולמי

רווח משערך נדל"ן להשקעה
תוצאות המגזר

מידע נוסף:

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 לתקופה

(14,740)
(8,096)

11,368

10,396

645

(8,590)

(8,738)

42,979

ביאור 5 - דיווח מגזרי - המשך

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
174,294	(24,701)	-	198,995	הכנסות המגזר
(131,250)	11,207	-	(142,457)	עלות הכנסות המגזר
43,044	(13,494)	-	56,538	רווח גולמי
(5,944)	-	(5,944)	-	הפסד משערוך נדל"ן להשקעה
37,100	(13,494)	(5,944)	56,538	תוצאות המגזר
				מידע נוסף:
(11,832)				הוצאות הנהלה וכלליות
(4,718)				הוצאות מכירה ושיווק
				הפסדי חברות המוצגות לפי שיטת
(5,554)				השווי המאזני, נטו
12,679				הכנסות דמי ייזום
(823)				הוצאות אחרות, נטו
(9,667)				הוצאות מימון, נטו
(6,040)				הוצאות מסים
11,145				רווח נקי לתקופה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026				
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	
121,058	(97,615)	2,237	216,436	הכנסות המגזר
(90,449)	62,995	(565)	(152,879)	עלות הכנסות המגזר
30,609	(34,620)	1,672	63,557	רווח גולמי
14,252	-	14,252	-	רווח משערוך נדל"ן להשקעה
44,861	(34,620)	15,924	63,557	תוצאות המגזר
				מידע נוסף:
(7,329)				הוצאות הנהלה וכלליות
(5,334)				הוצאות מכירה ושיווק
				רווחי חברות המוצגות לפי שיטת
959				השווי המאזני, נטו
1,320				הכנסות דמי ייזום
(23)				הכנסות אחרות, נטו
(2,943)				הוצאות מימון, נטו
(6,670)				הוצאות מסים
24,841				רווח נקי לתקופה

ביאור 5 - דיווח מגזרי - המשך

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
80,674	133	-	80,541	הכנסות המגזר
(60,905)	(4,773)	-	(56,132)	עלות הכנסות המגזר
19,769	(4,640)	-	24,409	רווח גולמי
(2,938)	-	(2,938)	-	הפסד משערוך נדל"ן להשקעה
16,831	(4,640)	(2,938)	24,409	תוצאות המגזר
				מידע נוסף:
(6,043)				הוצאות הנהלה וכלליות
(3,215)				הוצאות מכירה ושיווק
				הפסדי חברות המוצגות לפי שיטת השווי
(2,209)				המאזני, נטו
5,396				הכנסות דמי ייזום
(476)				הוצאות אחרות, נטו
(5,087)				הוצאות מימון, נטו
(2,129)				הוצאות מסים
3,068				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	הכנסות המגזר
(259,588)	225,713	(1,738)	(483,563)	עלות הכנסות המגזר
73,867	(130,408)	5,776	198,499	רווח גולמי
(15,243)	(64)	(15,179)	-	הפסד משערוך נדל"ן להשקעה
58,624	(130,472)	(9,403)	198,499	תוצאות המגזר
				מידע נוסף:
(22,312)				הוצאות הנהלה וכלליות
(6,962)				הוצאות מכירה ושיווק
				רווחי חברות המוצגות לפי שיטת השווי
3,662				המאזני, נטו
23,955				הכנסות דמי ייזום
1,832				הכנסות אחרות, נטו
(18,310)				הוצאות מימון, נטו
(6,499)				הוצאות מסים
33,990				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 במהלך תקופת הדוח. במהלך חודש יוני 2026 התקבל היתר בנייה לשלב א' וגם ביחס לשלב זה התנאים התקיימו. מסגרות הניתנות לניצול יהיו בתוקף עד ליום 30.12.2027.
- ב.** ביום 14 במאי 2026 נחתמו מספר הסכמים בין החברה לחברה מוחזקת - יפו 93-95 בע"מ (להלן: "חברה מוחזקת") כאשר נכון למועד הדוח החברה מחזיקה ב-80% ממניות החברה המוחזקת. במסגרת ההסכמים: (א) החברה תמכור חלק ממניותיה בחברה המוחזקת לצד ג' ("הרוכש") תמורת ערן הנקוב כך שלאחר השלמת המכירה תחזיק החברה 49% מהחברה המוחזקת והיתרה על ידי הרוכש ובעל המניות הנוסף בפרויקט; (ב) צדדים שלישיים יעמידו לחברה המוחזקת 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 החברה המוחזקת. (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% בחברה המוחזקת 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. נכון ליום 30 ביוני 2026 טרם הושלמה העסקה וטרם התקבלה כלל התמורה, בהתאם לכך, החברה סיווגה את נכסיה והתחייבויותיה לזמן קצר, תחת קבוצת מימוש מוחזקת למכירה.
- ג.** במהלך הרבעון 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 בנובמבר 2027, בהתאם להסכם עודכנה תמורת האופציה המשולמת בתשלומים חודשיים שווים לסך של 4.56 מיליון ש"ח. כמו כן הוסכם כי החל מיום 27 ביולי 2026 ועד למימוש האופציה, התמורה בגין הממכר תגדל מדי חודש באופן לינארי בשיעור של 1.25% (עד לגידול מצטבר של 20%).
- 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). 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 הכספית ניתנות לניצול אף ללא עמידה במכירות המוקדמות. מועד הפירעון הסופי של מסגרת ערבויות חוק מכר הינו 30.4.2031 ושל האשראי הכספית הינו אפריל 2029.

ביאור 6 - אירועים במהלך תקופת הדיווח ולאחריה - המשך

האשראי הכספי יישא ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בצירוף מרווח המצוי בטווח של 0.3% - 0.9% והלווה התחייבה לשלם עמלה בשיעור המצוי בטווח של 0.2% - 0.7% לשנה בגין כל ערבות חוק מכר. להבטחת חובות והתחייבויות הלווה כלפי הבנק, שועבדו, בין היתר, כל זכויות הלווה בפרויקט ובמקרקעין וכן החברה התחייבה לערוב לכל חובות הלווה 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. בהתאם להיתר שהתקבל חלו שינויים בהיקף השטחים שעשויים להיות מושכרים בו כך שסך של כ-4,000 מ"ר עבר מזכויות הנדל"ן להשקעה למלאי מגורים למכירה.

ה. בחודש מאי 2026 התקשרה חברת מצפה החורש (להלן: "חברת הבת") 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. 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, אשר שולם במהלך החציון הראשון.

אי.אס.איי. אחזקות בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2026

אי. אס. איי. אחזקות בע"מ

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים
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 30 ביוני 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 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 לתקופות ביניים אלו 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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, 25 באוגוסט 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 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,696	1,424	16,822
3,505	7,433	3,388
2,754	2,246	2,929
-	1,282	-
1,941	1,701	20,031
9,896	14,086	43,170
397,229	356,400	476,336
593	484	606
-	-	737
2,432	2,869	1,938
400,254	359,753	479,617
410,150	373,839	522,787

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
בעלי עניין
נכס מס שוטף
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 30 ביוני	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
75,215	37,969	28,178
9,370	8,498	5,403
62,611	55,232	56,812
27	-	2,112
147,223	101,699	92,505
-	-	118,977
-	-	12,753
6,506	5,795	6,506
6,506	5,795	138,236
153,729	107,494	230,741
(*)	(*)	(*)
839	839	839
255,582	265,506	291,207
256,421	266,345	292,046
410,150	373,839	522,787

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות
צדדים קשורים
התחייבות 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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	1,480	-	3,294	הכנסות מדמי ניהול
23,955	5,036	1,320	12,679	10,396	הכנסות מדמי ייזום
(4,091)	(846)	(3,365)	(1,228)	(6,600)	הנהלה וכלליות
19,350	(651)	16,708	1,000	29,006	חלק החברה ברווחי חברות המוצגות
(1,440)	-	(369)	(720)	(729)	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
					הוצאות אחרות, נטו
37,774	3,539	15,774	11,731	35,367	רווח תפעולי
15,194	3,734	4,938	7,335	9,628	הכנסות מימון
(12,530)	(3,307)	(2,385)	(6,062)	(7,392)	הוצאות מימון
2,664	427	2,553	1,273	2,236	סה"כ הכנסות מימון, נטו
40,438	3,966	18,327	13,004	37,603	רווח לפני מיסים על הכנסה
(5,119)	(1,063)	(373)	(2,761)	(1,978)	מיסים על ההכנסה
35,319	2,903	17,954	10,243	35,625	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
35,319	2,903	17,954	10,243	35,625	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה
					ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
					מפעילות שוטפת
					חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
(19,350)	651	(16,709)	(1,000)	(29,006)	המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(2,664)	(427)	(2,553)	(1,273)	(2,236)	הכנסות מימון, נטו
5,119	1,063	373	2,761	1,978	הוצאות מיסים
4,181	8	654	47	117	קיטון בחיבים ויתרות חובה
-	-	29	-	33	פחת והפחתות
-	508	-	(219)	-	שינוי בצדדים קשורים
(3,584)	(3,131)	(636)	(4,314)	(1,779)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
12,513	3,500	-	5,950	4,813	קבלת דיבידנד וחלוקות מחברות המטופלות לפי
(10,387)	(5,349)	(581)	(9,651)	(1,588)	שיטת השווי המאזני, נטו ממס
					מיסים ששולמו
21,147	(274)	(1,469)	2,544	7,957	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					שוטפת
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(11,695)	(935)	(20,894)	4,738	(56,403)	פרעון (מתן) הלוואות לחברות המטופלות לפי
-	-	-	-	(370)	שיטת השווי המאזני, נטו
(205)	-	-	-	-	השקעה ברכוש קבוע
					רכישת מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או
					הפסד
(11,900)	(935)	(20,894)	4,738	(56,773)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	-	-	-	118,752	הנפקת אגרות חוב
33,361	1,986	9	(3,678)	(46,998)	אשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,967)	(719)	(29)	(2,569)	(39)	שינוי בבעלי עניין
(4,830)	(579)	(3,682)	(1,496)	(7,773)	ריבית ששולמה במזומן
(35,000)	-	-	-	-	דיבידנד ששולם במזומן
(9,436)	688	(3,702)	(7,743)	63,942	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון
(189)	(521)	(26,065)	(461)	15,126	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,885	1,945	42,887	1,885	1,696	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,696	1,424	16,822	1,424	16,822	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					פעילות מהותית שאינה במזומן
42,737	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל שלא במזומן מחברות כלולות

1. כללי:

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 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.א.ס.א. 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 לחול במועד ההיפוך.

ב. התחייבות מיסים נדחים שלא הוכרו

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 30 ביוני 2026, לחברה גירעון בהון החוזר הסולו והמאוחד, בסך של כ-49 וכ-54 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 30 ביוני 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.

25 באוגוסט, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
א.י. אס. אי. אחזקות בע"מ
ג.א.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של א.י. אס. אי. אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") מחודש
נובמבר 2025 (להלן - "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 25 באוגוסט, 2026 על הדוחות הכספיים
התמציתיים מאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו
באותו תאריך.

2. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 25 באוגוסט, 2026 על סקירת המידע הכספי
הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ	משרד רעננה - מתחם אינפניטי 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 —

מספרנו : 030726

תאריך: 20/08/2026

לכבוד :

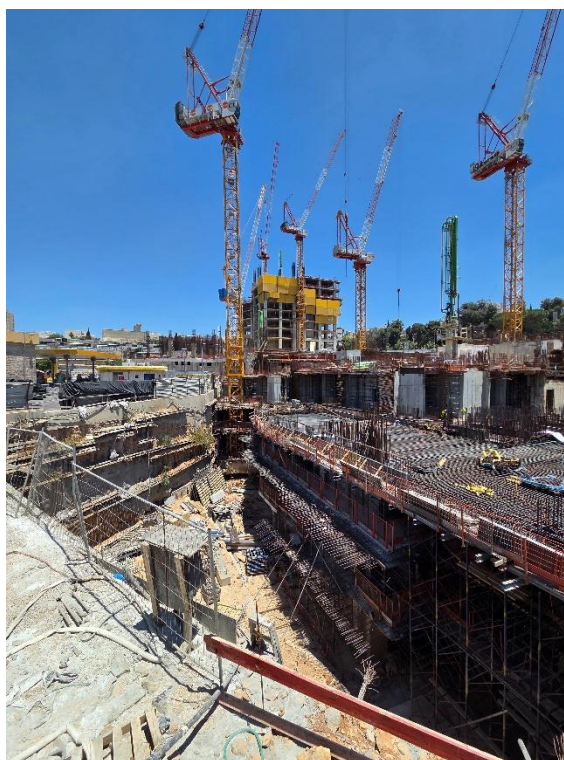
אי.אס.איי אחזקות בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

הערכת שווי - חטיבת קרקע בשלבי בניה ביעוד ל"מסחר,

משרדים, מגורים ומבני ציבור"

רחוב בית הדפוס 1, אזור התעשייה "גבעת שאול", ירושלים



(תמונת המקרקעין – מיום הביקור)

חלקה 183 בגוש 30261

המועד הקובע לשומה זו הינו – 30/06/2026



1. מטרת חוות הדעת

לבקשת מר אבישי מולד, סמנכ"ל בחברת "ISA - Group", מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

חברת "מצפה בית הכרם בע"מ" הינה חברת בת של חברת "ISA - Group" וכי הם בעלי השליטה בחברה כפי שעולה מנסח החברה – לפירוט ראה מצב משפטי.

הערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן: "החברות").

חוות דעת זו מהווה עדכון לחוות הדעת מס' 051225 שנערכה ליום 31.12.2025. במסגרת העדכון עדכנו הדברים הבאים:

- קבלת היתרי בנייה מלאים לפרויקט.
- עדכון היקף ההשקעות שבוצעו בקרקע.
- עדכון ערכי השווי בהתאם למכירות עדכניות בפרויקט, סקר המחירים ולנתוני ההשוואה.
- עדכון תמהיל היחידות ושטחיהן, בחלוקה ליחידות המיועדות למכירה, להשכרה ולהשכרה במחיר מופחת.
- חתימה על הסכם קבלן אלומיניום.
- חתימה על הסכמי מכר נוספים ועדכון מצב המכירות בפרויקט.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר בחלקו כנכס השקעה ובחלקו כמלאי בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים (IFRS) תקן בינלאומי IFRS 13.

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.



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 —

2. פרטי התקשרות

- א. ההתקשרות בין חברת "ISA - Group" לבין "חברת יוסי אדרי - שמאות יעוץ והשקעות בע"מ", בוצעה ביום 13.07.2026.
- ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.
- ג. הננו מצהירים כי משרדנו מספק שירותי שמאות מקרקעין לחברה, ואין למשרדנו עניין אישי ו/או תלות בחברה.
- ד. במסגרת ההתקשרות, ניתן למשרדנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי אשר נחתם בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות לניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.06.2026.



3. פרטי המשרד והשמאי המעריך

חברת יוסי אדרי – שמאות, יעוץ והשקעות בע"מ, מעניק שירותי שמאות מקרקעין, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים – חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, גופים ממשלתיים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים. המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון של נכסים, נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה, תעשייה ועוד.

להלן פרטי השכלתו וניסיונו של מעריך השווי:

שם המומחה : יוסי אדרי, שמאי מקרקעין

עיסוק : שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1727

כתובת : קריית התקשורת, נווה אילן

פרטי השכלה

- שמאי מקרקעין מוסמך במשרד המשפטים.
- בוגר תואר שני M.B.A מנהל עסקים אוניברסיטת בן גוריון.

ניסיון מקצועי

משנת 2016	שמאי עצמאי
בשנים 2009-2016	שמאי מקרקעין במשרד יצחק זרניצקי שמאות.
בשנים 2007-2009	מתמחה במשרד יצחק זרניצקי שמאות.

תחומי עיסוק ועשיה מקצועית

- ביצוע הערכות שווי לבטוחה/אשראי.
- ביצוע דו"חות אפס/ בחינה כלכלית לפרוייקטי בניה.
- ביצוע דו"ח לז"ח לפרוייקטי נדל"ן.
- ביצוע השגות לשומות היטל השבחה.
- ביצוע בחינות כלכליות לפרוייקטים של פינוי בינוי – תקן שמאי 21
- ביצוע בטוחה לאשראי בנקאי וחוף בנקאי.
- ביצוע הערכת שווי לדו"חות הכספיים.

וזאת חוות דעתי,



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 —

4. פרטי זיהוי הנכס:

גוש :	30261
חלקה :	183
שטח חלקה רשום :	13,568 מ"ר (ע"ב נסח רישום)
מהות הנכס :	קרקע בשלבי בניה ביעוד "עירוני משולב" (בהתאם להיתרי בניה התואמים את התכנית המאושרת 101-0888388).
זכויות :	בעלות.
כתובת עירונית :	רחוב פרבשטיין 9 פינת בית הדפוס 1, אזור התעשיה "גבעת שאול", ירושלים.



5. תיאור סביבת הנכס והנכס:

במהלך שנת 2026 נערכו מס' ביקורים בנכס.

ביקור אחרון בנכס נערך בתאריך 08/07/2026 ע"י יהודה דור אדרי – שמאי מקרקעין.

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם ברחוב פרבשטיין 9 פינת בית הדפוס 1, באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים.

שכונת גבעת שאול ממוקמת במערב העיר, בין כביש מס' 1 ו"גינות סחרוב" מצפון, יער ירושלים, שכונת הר נוף וכביש 16 ממערב, ושכונות בית הכרם וקריית משה מדרום וממזרח.

בשנים האחרונות, החלה מגמת שינוי באזור, ע"י הפיכת אזור התעשייה לאזור הכולל שטחי מסחר, מקומות בילוי ושטחי משרדים, כאשר הגרעין המרכזי משתרע לאורך רחובות - כנפי נשרים ובית הדפוס.

בין המשרדים ניתן למצוא גם שלוחות של משרדי ממשלה, וביניהם משרדי רשות המיסים, הרשות השנייה לטלוויזיה ולרדיו, מבקר המדינה, בית המשפט לענייני משפחה ועוד.

כביש מס' 16 – (ידוע בשם שדרות אריאל שרון), נחנך בחודש אוג-22, מהווה כביש אורך ארצי במערבה של ירושלים, המקשר בין רח' שמואל בייט ושד' בן גוריון בקרבת מחלף מרדכי, לכביש 1 באזור מוצא.

בנוסף לכביש מס' 16, ברח' כנפי נשרים המקביל מצפון לנכס נשוא חוות הדעת, החלו בביצוע עבודות תשתית להקמת הקו הירוק של הרכבת הקלה מרח' הרב צבי יהודה ועד לרח' כנפי נשרים.

הקו יאפשר הגעה קלה לאזור התעסוקה והמסחר בגבעת שאול וחיבור ישיר וזמין לתחנה המרכזית ולקו הרכבת הכבדה מתל אביב ובכך יאפשר נגישות גבוהה יותר לאזור.

בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

הנכס שבנדון ממוקם בפינה הדרומית מערבית של מפגש רחובות פרבשטיין ובית הדפוס, ממזרח לתחנת תדלוק "פז".

רחוב פרבשטיין הינו ציר תנועה המחבר את קצהו המזרחי של רחוב כנפי נשרים (שכונת גבעת שאול) בצפון עם שדרות הרצל (שכונת בית הכרם) בדרום.





לשכת שמאי מקרקעין
מניעים את הכלכלה בישראל

יוסי אדרי שמאות יעוץ והשקעות בע"מ

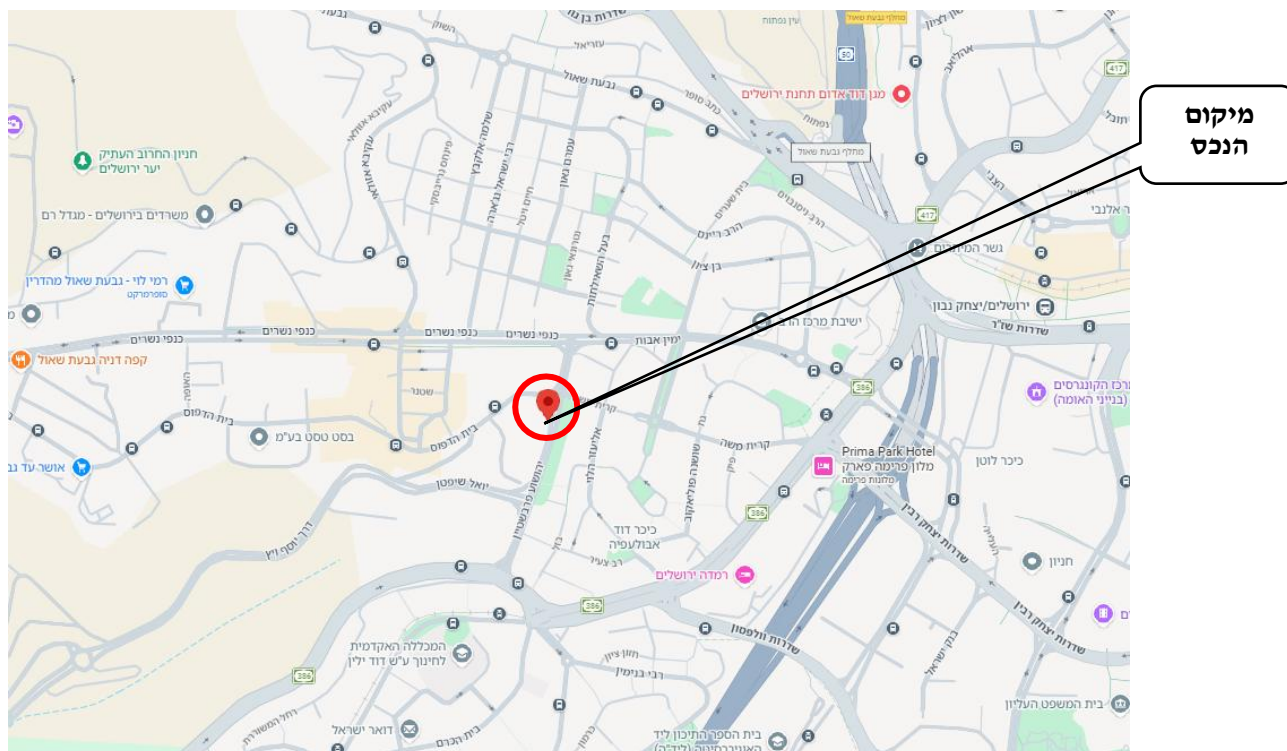
YOSSI ADARI REAL ESTATE APPRAISER, ADVICE & INVESTMENT LTD.



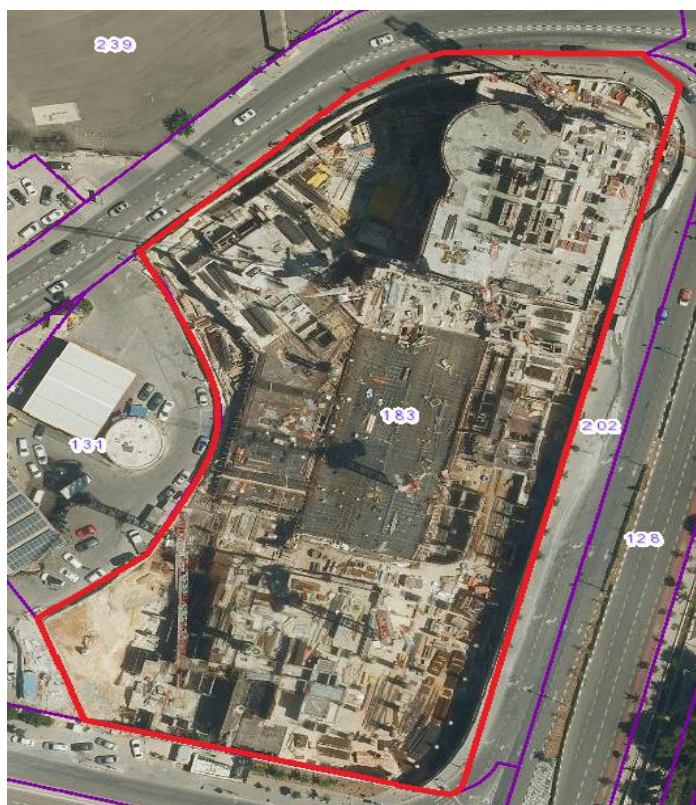
יוסי אדרי

שמאות ייעוץ והשקעות

מפת סביבת הנכס מאתר GOOGLEMAPS (התייחס להמחשה בלבד):



להלן תצ"א של הנכס מתוך GIS של עיריית ירושלים (סימון החלקה להמחשה בלבד):





5.2. תיאור הנכס:

נשוא חוות הדעת – קרקע בשלבי בניה למסחר, משרדים, מגורים ומבני ציבור עפ"י היתרי בניה¹ שהתקבלו התואמים את תב"ע מאושרת 101-0888388, הידועה כחלקה 183 בגוש 30261, ברח' פרבשטיין 9 פינת בית הדפוס 1, באזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים.

תיאור החלקה:

חלקה 183 בגוש 30261, בשטח רשום של 13,568 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, פני השטח בחלקה משתפלים מכיוון צפון מזרח לכיוון דרום מערב (הפרש גובה של כ- 8 מ').

בחלקה בוצעה הפקעה לאורך הדופן המזרחית וכן לאורך הדופן הצפונית מערבית, לצורך דרך חדשה בשטח של כ- 405 מ"ר (לפי מדידה גרפית מתשריט תכנית 101-0861286), לפיכך שטח החלקה נטו הינו כ- 13,163 מ"ר.

לחלקה חזית רחבה (לרח' פרבשטיין), באורך של כ- 180 מ' וכן חזיתות נוספות לכיוון צפון אל רח' בית הדפוס ולכיוון מערב אל תחנת תדלוק ולכיוון דרום אל רח' יואל שיפטן החובר לכביש 16.

נכון למועד הקובע, החלקה מגודרת בגדר איסכורית עם גישה מכיוון דרום.

בחלקה בוצעה הריסה, חפירה ודיפון, עוגנים וכעת מבוצעות עבודות שלד.

¹ ראה המצב התכנוני



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 —

תמונות אופייניות מיום הביקור:





6. המצב התכנוני:

6.1. להלן פירוט תוכניות רלוונטיות על החלקה:

שם התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך למתן תוקף	מהות
101-1478601	נקלטה מקובץ מבאת	טרם	טחנת הקמח - תוספת שטחים
101-0888388	11692	12/10/2023	הקמת מתחם עירוני מעורב למגורים, למסחר ותעסוקה ולשימושים ציבוריים
101-0861286	10063	15/12/2021	הרחבת רחוב פרבשטיין ורחוב בית הדפוס
101-0314708		27/10/2015	הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך
5166/ב	6052	21/01/2010	שינויים לתקן חניה
4718/בת	4736	11/03/1999	שינוי במערך יעודי הקרקע, קביעת הוראות בדבר בניינים להריסה ואיחוד וחלוקה מחדש
62	687	16/07/1959	תכנית מתאר ירושלים

6.2. עיקרי תב"ע 101-0888388

להלן עיקרי תב"ע מס' 101-0888388 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12/10/2023 בי.פ. 11692.

מטרת התכנית:

הקמת מתחם עירוני מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה למבנה ציבור ולשימושים ציבוריים.

עיקרי התכנית:

- שינוי ייעוד משטח לתעשייה ליעוד עירוני מעורב, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
- קביעת השימושים והתכליות למגורים, למסחר ותעסוקה ולשימושים הציבוריים.
- קביעת זכויות הבניה למגורים, למסחר ותעסוקה ולמבנה ציבור.
- קביעת זכויות הבניה לשימושים הציבוריים.
- קביעת מס' יח"ד בהיקף של עד 360 יח"ד.
- קביעת גובה בינוי ומס' קומות: עד 30 קומות לאורך שלוחת כביש 16, מגדלים לאורך רח' בית הדפוס בגובה של עד 24 קומות ובינוי מרקמי עד 8 קומות מעל קומת כניסה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת שצ"פ.
- קביעת הוראות לעיצוב ובינוי.
- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

² המידע בפרק זה מתבסס בין היתר על מידע מקוון מתוך אתר של רמ"י ואתר מנהל התכנון.



להלן השימושים המותרים:

- מסחר: מסחר מסוגים שונים, כגון מסחר קמעונאי, מסעדות ובתי קפה, חנויות, גלריות, אולמות תצוגה וממכר, מכוני כושר וספורט וכיוצ"ב.
- תעסוקה: משרדים, תעשייה עתירת ידע, מוסדות פיננסיים, חללי עבודה שיתופיים, שירותים אישיים, בנקים, חברות ביטוח, שירותים פיננסיים, מרכז רפואי, שירותי בריאות, מרפאות וכיוצ"ב.
- מגורים: מגורים לרבות דיור בהישג יד וכן שימושים נלווים לרווחת הדיירים, כגון בריכות שחיה, מועדוני כושר, מועדוני דיירים וכיוצ"ב.
- מחצית משטחי המגורים יוקצו לדיור בהישג יד³ כך שלפחות 20% משטחים אלו (השטחים שיוקצו לדיור בהישג יד) ולפחות 25% מיח"ד בהישג יד שיתוכננו יוקצו לדיור להשכרה במחיר מופחת.
- תמהיל השימושים שיבוצע בפועל, ייקבע ע"י מגיש הבקשה לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				מעל הכניסה הקובעת	שירות	עיקרי	מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת
עירוני מעורב	מסחר ותעסוקה	100A, 100B	8,145.75	31,325	9,400			(1) 40,725				
עירוני מעורב	מגורים	100A, 100B	8,145.75	31,325	(2) 9,400			(3) 40,725	360		(4) 1,440	
עירוני מעורב	מבנים ומוסדות ציבור	100A, 100B	8,145.75	(5) 1,538	462.00			(6) 2,000				
עירוני מעורב	סה"כ	100A, 100B	8,145.75	64,188	19,262	4,000	55,000	(7) 142,450	(8) 30	(9) 4		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	2,200	5,075	1,525			6,600				
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה	200	2,200	(10)	(10)							
שטח ציבורי פתוח	אחר	500	2,534.25	(11)		(12)	(12)					

הערות לטבלה:

- לא יותר ניוד שטחים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים.
- לא יותר ניוד שטחים מתחת הקרקע אל מעל הקרקע.
- יותר ניוד של שטחי תעסוקה ומסחר (עיקריים ושירות) מתא שטח 100 לשטחי מסחר בתא שטח 200 ולהיפך.

³ לא מצוין בתב"ע מס' שנים מדויק להשכרה, הובא בחשבון 20 שנים אשר מתחילות להיספר ממועד קבלת תעודת גמר. בסיום תקופת השכירות הדירות יהיו כפנויות וזמינות כדירות בשוק החופשי.



- 1) בשטחים המיועדים לשימושים של מסחר ותעסוקה, ניתן יהיה לעשות שימוש לתיירות, תרבות ופנאי, חינוך ודת.
- 2) שטח שירות למגורים כוללים 12 מ"ר ליח"ד להקמת ממ"ד. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק תותר המרת שטחי שירות שנועדו לממ"ד לשטח עיקרי למגורים בהיקף של עד 8 מ"ר ליח"ד. בשטחים המיועדים למגורים ניתן יהיה לעשות שימוש למלונאות.
- 3) 20,362 מ"ר (עיקרי + שירות) מסך הזכויות למגורים הינם בעבוד דיור בהישג יד. תותר המרה של שטחי המגורים לשטחי מסחר ותעסוקה בהיקף שלא יעלה על 15,662 מ"ר שטח עיקרי ו- 4,700 מ"ר שטחי שירות. תותר המרה של 4,000 מ"ר שטח עיקרי, מסך הזכויות למגורים בהישג יד למגורים רגילים, ללא שינוי במס' היח"ד מכל סוג. זאת בכפוף לכך שיינתן היתר בניה ליח"ד בהישג יד מכח תכנית זו בפרק זמן של 3 שנים מיום כניסתה לתוקף. בסמכות יו"ר הוועדה לאפשר הארכה של שנה.
- 4) שטחים אלו הינם עבור מרפסת בהיקף של 4 מ"ר ליח"ד.
- 5) ניתן לנייד שטחים המיועדים למבני ציבור ממעל הכניסה אל מתחתיה.
- 6) 900 מ"ר מתוך שטחים אלו (עיקרי ושירות) יהיו לטובת הקמת בית כנסת.
- 7) ככל שידרשו שטחי בניה לקומות הטכניות, שטחם יתווסף מעבר לשטחי הבניה.
- 8) מס' הקומות כולל את קומת הקרקע, ולא כולל את הקומות הטכניות.
- 9) בקומת המרתף העליונה תותר בניית קומת גלריה חלקית ששטחה יבוא במניין הזכויות אך לא במניין הקומות.
- 10) שטחי המסחר יהיו מסך שטח המסחר.
- 11) בכפוף לנספח התלת מימדי תתכן הבניה מעל השצ"פ.
- 12) בכפוף לנספח התלת מימדי תותר בניית מרתפים בתת הקרקע בתחום השצ"פ.

הערה: בהתאם לנמסר מהחברה, הדירות להשכרה יהיו במסגרת החוק לעידוד השקעות הון. בהתאם לחוק, אחד מתנאיו הוא להשכיר את הדירות במשך 15 שנה מתוך 18 השנים שלאחר קבלת תעודת גמר. ולכן ובהתאם לנמסר מהחברה ולשומת היטל ההשבחה, הובא בחשבון משך השכרה של 20 שנה.

6.3. תב"ע חדשה – בתכנון - 101-1478601

התב"ע החדשה אשר בשלבי תכנון, מציעה תוספת שטחים בהיקף של כ-18 אלף מ"ר, בייעוד משרדים ומגורים מעבר למאוסר בתכנית 101-0888388, תוספת שטחי מסחר בתת קרקע, שינוי גובה הקומות.

כמו כן, התב"ע עומדת בתנאי הסף וממתינה לשיבוץ בוועדה.

צפי מהחברה לאישור התב"ע הינו חודש **פברואר 2027**.

נושא זה לא הובא בחשבון בשומה זו לאור השלב התכנוני בו היא נמצאת אשר טרם משקף פוטנציאל ממשי.



6.4. רישוי בניה

בעיון בדף מידע תכנוני כולל לגבי חלקה 183 בגוש 30261, מגרש 211 לפי תכנית 4718, עולה כדלקמן:

- היתר בניה לפי בקשה מס' 0924.00 מיום 16/09/1950, לבניה חדשה.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0924.01 מיום 15/05/1951, לתוספת בניה לבנין קיים.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0924.02 מיום 17/09/1953, לתוספת בניה לבנין קיים.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0924.03 מיום 18/03/1956, לתוספת בניה לבנין קיים.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0136.00 מיום 21/02/1964, לתוספת בניה לבנין קיים.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0167.00 מיום 08/04/1974, לתוספת מבנה – מגרש בנוי.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0167.01 מיום 14/10/1976, לתוספת בניה לבנין קיים.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0167.02 מיום 01/03/1977, להתקנת מעלית.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0657.00 מיום 22/10/1985, לבניית גדר גבוהה מ 1.5 מ'.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 0657.01 מיום 23/03/1986, להתקנת מתקנים מיוחדים.
- היתר בניה לפי בקשה מס' 1007.00 מיום 04/12/2017, לעבודות בדרכים.
- היתר בניה מס' 116264 מיום 08/08/2021, לעבודות הריסה, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן.
- היתר בניה מס' 118482 מיום 04/07/2023, להקמת 4 מרתפי חניה תת קרקעים ושימוש לתעשייה בקומה 1- ובגלריה.
- היתר בניה מס' 122040 מיום 14/05/2026, להקמת מתחם עירוב שימושים, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר. מגורים – מגדל המחולק לשלושה אגפים בני 30 קומות, 28 קומות ו- 26 קומות. מבנה ציבור (בית ספר) – מבנה מרקמי בן 8 קומות – סה"כ 299 יח"ד⁴.
- היתר בניה מס' 122017 מיום 17/05/2026, להקמת מגדל בן 27 קומות מעל קומת קרקע ומבנה מרקמי בן 6 קומות מעל קומת קרקע המכילים עירוב שימושים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.
- בקשה להיתר שינויים – בהתאם למידע הנמסר ע"י החברה, מצויה בהכנה בקשה להיתר שינויים, הכוללת תוספת של כ- 20 יח"ד, ובסה"כ 317 יח"ד. מאחר שהבקשה טרם אושרה וטרם התקבל היתר מכוחה, השינוי המוצע לא הובא בחשבון במסגרת שומה זו.

⁴ יצוין כי בהיתר הבניה נפלה טעות סופר, כך שנרשמו 299 יח"ד במקום 297 יח"ד, וזאת בהתאם לאישור אדריכל חתום שהוצג בפנינו – לפירוט ראה סעי' 6.8.



להלן פירוט היתרי הבניה הרלוונטיים לנכס נשוא חוות הדעת:

6.5. היתר בניה מס' 116264 מיום 08/08/2021 שעיקריו הם:

- כתובת האתר, גוש וחלקה: רח' בית הדפוס 1, גוש 30261 חלקה 183.
- מס' בקשה: 2021/0032.00.
- מהות ההיתר: בקשה להריסה, דיפון וחפירה וביסוס במתחם טחנת הקמח.
- הערה: העבודות עפ"י היתר זה בוצעו במלואם, יצוין כי טרם התקבלה תעודת גמר לעבודות אלו.

6.6. היתר בניה לתכנית שינויים מס' 118482 מיום 04/07/2023 שעיקריו הם:

- כתובת האתר, גוש וחלקה: רח' בית הדפוס 1, גוש 30261 חלקה 183.
- מס' בקשה: 2021/0032.01
- עפ"י רשות רישוי מקומית מתאריך 03/04/2022 ניתן היתר ל: בקשה להקמת 4 מרתפי חנייה תת קרקעיים ושימוש לתעשייה בקומה 1- ובגלריה.
- הערה: העבודות עפ"י היתר זה בשלבי ביצוע סופיים.

להלן טבלת השטחים מתוך היתר בניה מס' 118482:

מפלס	קומה	למטרות עיקריות		למטרות שירות						סה"כ שטח בניה	אחר
		תעשייה	סה"כ	ממ"מ	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות	סה"כ שירות		
-20.7	-4		0		750.54	412.49	10765.36	312.5	12240.89	12240.89	688.71
-16.2	-3		0		444.71	632.79	10639.95	312.5	12029.95	12029.95	899.65
-12.6	-2		0	23.08	423.87	547.32	10403.44	581.64	11979.35	11979.35	950.25
-9	-1	2732.88	2732.88	84.13	1217.32	601.28	4504.42	860.16	7267.31	10000.19	1147.73
-2.7	גלריה	1247.16	1247.16		133.12			206.28	339.4	1586.56	466.67
	מעל הקרקע	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	מתחת הקרקע	3980.04	3980.04	107.21	2969.56	2193.88	36313.17	2273.08	43856.9	47836.94	4153.01
	סה"כ	3980.04	3980.04	107.21	2969.56	2193.88	36313.17	2273.08	43856.9	47836.94	4153.01



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 —

6.7. היתר בניה מס' 122040 מיום 14/05/2026 שעיקריו:

- כתובת האתר: בית הדפוס 1, אזור תעשייה גבעת שאול.
- גו"ח: גוש 30261, חלקה 183.
- תיק בניה: 2021/0032.03.
- מהות הבקשה: מתחם עירוב שימושים, מגורים, שימושים ציבוריים ומסחר. מגורים – מגדל המחולק לשלושה אגפים בני 30 קומות, 28 קומות ו- 26 קומות. מבנה ציבור (בית ספר) – מבנה מרקמי בן 8 קומות, סה"כ 299 יח"ד⁵.

הערה: במסגרת היתר זה בוצע נידוד של זכויות בניה עיקרי למגורים לעיקרי מרפסות למגורים. ולכן לא קיימת יתרת זכויות בניה לניצול.

להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה:

מגורים																
מפלס	למטרות עיקריות					סה"כ עיקרי	למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר		סה"כ הורדות	אחר כולל
	מגורים מוצע	מסחר מוצע	בניני ציבור מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מונג דירתי מוצע		מרחב מונג דירתי מוצע	מרחב קומותי מוצע	מרחב מונג מוסדי מוצע	מערכות טכניות ומותנקי שירות מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע		סה"כ שירות	מרפסות גג לא מקורה מוצע		
0	233.76	571.92	221.60			1,027.28		72.35		29.41	405.31		1,534.35	159.63	159.63	
גלריה					0		70.34	188.02			367.53		367.53	1,327.74	1,327.74	
1	1,021.31			37.50	1,058.81	70.15	70.15	7.17		344.83	267.51		1,403.64	164.57	311.86	
2	1,110.59			55.06	1,165.65	70.17	70.17	6.65		168.30	245.12		1,410.77	169.49	203.90	
3	1,108.88			48.41	1,157.29	70.17	70.17	4.73		170.85	245.75		1,403.04	167.79	167.79	
4	1,093.74			93.17	1,186.91	70.15	70.15	2.33		172.94	245.42	5.18	1,432.33	164.83	170.01	
5	1,040.93			32.80	1,073.73	70.17	70.17	5.25		246.12	321.54		1,395.27	168.71	168.71	
6	1,060.00			136.94	1,196.94	69.94	69.94	8.70		181.96	260.60	49.76	1,457.54	168.86	218.62	
7	1,037.72			61.60	1,099.32	69.05	69.05	8.90		168.06	246.01		1,345.33	169.69	169.69	
8	1,058.52			110.04	1,168.56	69.75	69.75	8.81		166.69	245.25	11.40	1,413.81	167.30	178.70	
9	1,058.80			76.83	1,135.63	69.98	69.98	7.94		169.89	247.81		1,383.44	162.19	162.19	
10	1,126.28				1,182.06	70.17	70.17	10.67		168.05	248.89	30.32	1,430.95	166.16	196.48	
11								0.00					1,568.15	1,568.15	1,568.15	
12	1,070.78			113.52	1,184.3	70.17	70.17	8.17		170.58	248.92		1,433.22	163.56	163.56	
13	1,063.63			69.89	1,133.52	70.15	70.15	5.40		169.72	245.27		1,378.79	168.90	168.90	
14	1,091.99			100.57	1,192.56	70.15	70.15	11.97		167.80	249.92	50.61	1,442.48	160.54	211.15	
15	1,062.45			36.98	1,099.43	70.15	70.15	19.18		174.90	264.23		1,363.66	147.34	147.34	
16	1,103.06			87.91	1,190.97	70.15	70.15	18.89		158.98	248.02	6.25	1,438.99	147.35	153.60	
17	1,086.85			36.98	1,123.83	69.14	69.14	18.87		175.30	263.31		1,387.14	147.48	147.48	
18	1,109.15			55.78	1,164.93	70.13	70.13	18.40		178.49	267.02	43.19	1,431.95	144.29	187.48	
19	1,109.35			47.96	1,157.31	70.15	70.15	18.26		178.11	266.52		1,423.83	145.63	145.63	
20	1,110.01			51.44	1,161.45	70.15	70.15	17.57		177.41	265.13		1,426.58	146.25	146.25	
21	1,110.89			47.96	1,158.85	70.14	70.14	13.70		177.24	261.08		1,419.93	149.09	149.09	
22													1,571.82	1,571.82	1,571.82	
23	1,065.98			92.60	1,158.58	70.14	70.14	17.60		178.66	266.40		1,424.98	143.17	143.17	
24	1,042.62			132.59	1,175.21	69.51	69.51	18.91		176.41	264.83	7.80	1,440.04	144.20	152.00	
25	1,041.32			80.34	1,121.66	70.15	70.15	16.79		176.45	263.39		1,385.05	146.12	146.12	
26	1,042.61			120.12	1,162.73	70.15	70.15	18.87		175.19	264.21	42.04	1,426.94	146.08	188.12	
27	1,054.25			80.04	1,134.29	69.18	69.18	19.17		175.53	263.88		1,398.17	134.18	134.18	
28	1,005.59			90.73	1,098.87	51.67	13.69	18.07		172.40	255.83	79.76	1,354.70	144.31	224.07	
29	755.41			109.29	872.3	29.80	14.25	14.27		161.25	219.57		1,091.87	137.25	137.25	
30	749.88			43.20	803.68	29.80	14.70	67.42		136.52	248.44	105.04	1,052.12	104.67	209.71	
31	421.55			151.99	594.34	9.00		10.75		147.91	167.66	10.60	762.00	89.67	100.27	
32	423.87			5.44	429.31	14.03		10.84			118.05	168.67	547.36	65.80	234.47	
33								110.23			57.00		167.23	446.01	446.01	
34								48.69			48.69		48.69	564.55	564.55	
מעל הקרקע	30,471.77	571.92	221.60	2,258.02	46.99	33570.3	65.67	2,003.27	810.60	0.00	5,773.88	8,653.42	42,223.72	792.32	10,083.37	10,875.69
מתחת לקרקע																
סה"כ	30,471.77	571.92	221.60	2,258.02	46.99	33570.3	65.67	2,003.27	810.60	0.00	5,773.88	8,653.42	42,223.72	792.32	10,083.37	10,875.69

⁵ בהתאם למסמך אדריכל, קיימת טעות סופר וסה"כ מס' יח"ד בהיתר הבניה הינו 297 – לפירוט ראה סעי' 6.8.



בית ספר																	
אחר			סה"כ שטח בניה	למטרות שירות							סה"כ עיקרי	למטרות עיקריות					מפלס
אחר כולל הורדות סה"כ	הורדה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע		סה"כ שירות	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	אחסנה מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מרחב מוגן קומתי מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע		שטח עיקרי מרפסות מוצע	בניי ציבור מוצע	מסחר מוצע	מגורים מוצע		
67.51	67.51			869.03	250.51	217.02			33.49				618.52			93.99	
223.50	223.50		714.84	263.36	221.38		8.49	33.49			451.48			275.62	175.86	גלריה	
342.57	131.96	210.61	1,131.79	227.99	118.97			109.02			903.8			903.80		1	
179.44	179.44		1,084.44	192.63	83.61			109.02			891.81			891.81		2	
172.96	172.96		1,090.92	198.55	89.53			109.02			892.37			892.37		3	
206.91	206.91		1,056.96	187.01	77.99			109.02			869.95			869.95		4	
115.42	115.42		1,148.54	170.58	91.07	30.90		48.61			977.96			977.96		5	
1,103.19	625.48	477.71	291.32	124.20	56.80	11.51		55.89			167.12			167.12		6	
1,063.68	1,063.68		35.80	35.80	35.80											7	
1,068.78	1,068.78		30.70	30.70			30.70									8	
4,543.96	3,855.64	688.32	7,454.34	1,681.33	992.17	42.41	39.19	607.56			5773.01		0.00	5,072.62	700.39	מעל הקרקע	
																מתחת לקרקע	
4,543.96	3,855.64	688.32	7,454.34	1,681.33	992.17	42.41	39.19	607.56			5773.01		0.00	5,072.62	700.39	סה"כ	

להלן סיכום השטחים ע"ב היתר בניה זה:

סה"כ שטחי בניה																	
מפלס	למטרות עיקריות					סה"כ עיקרי	למטרות שירות					סה"כ שטח בניה	אחר				
	מגורים מוצע	מסחר מוצע	בניי ציבור מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע		מרחב מוגן דירתי מוצע	מרחב קומתי מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	אחסנה מוצע		מבואות וחדרי מדרגות מוצע	סה"כ שירות	מרפסות גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	אחר כולל הורדות סה"כ
מעל הקרקע	30,471.77	1,272.31	5,294.22	2,258.02	46.99	39,343.31	65.67	2,003.27	607.56	849.79	42.41	6,766.05	10,334.75	49,678.06	1,480.64	13,939.01	15,419.65
מתחת לקרקע																	
סה"כ	30,471.77	1,272.31	5,294.22	2,258.02	46.99	39,343.31	65.67	2,003.27	607.56	849.79	42.41	6,766.05	10,334.75	49,678.06	1,480.64	13,939.01	15,419.65

6.8. מסמך אדריכל לעניין טעות סופר מס' יח"ד

בהתאם למסמך חתום ע"י אדריכל הפרויקט ממשרד "ישר אדריכלים" – אדרי' משה
אוזן, מצוין כי בהיתר בניה מס' 122040 נפלה טעות סופר, כך שנרשמו 299 יח"ד במקום
297 יח"ד. עפ"י המסמך, מס' יחידות הדיור הנכון הינו 297 יח"ד.

6.9. מסמך אדריכל לעניין טעות בייעוץ יח"ד בתשריט ההיתר:

בהתאם למסמך חתום ע"י אדריכל הפרויקט ממשרד "ישר אדריכלים" – אדרי' אבנר
ישר, מצוין כי בהגשה של ההיתר סומנו בטעות יח"ד כמיועדות להשכרה (11 יח"ד סה"כ)
בעוד שלפי בטבלת התמהיל המאושרת הן מיועדות להשכרה. מדובר באי התאמה
גראפית/טעות סופר בתכניות בלבד. הסימון בתכניות יתוקן ויותאם לטבלת התמהיל
במסגרת היתר השינויים שיוגש לפרויקט.

להלן הדירות שמסומנות כמכירה על אף שהן להשכרה: בניין E דירות 53-60, בניין N
דירות 44-66.





6.10. היתר בניה מס' 122017 מיום 17/05/2026 שעיקריו:

- כתובת האתר: בית הדפוס 1, אזור תעשייה גבעת שאול.
- גו"ח: גוש 30261, חלקה 183.
- תיק בניה: 2021/0032.02.
- מהות הבקשה: מגדל בן 27 קומות מעל קומת קרקע ומבנה מרקמי בן 6 קומות מעל קומת קרקע המכילים עירוב שימושים, תעסוקה, מסחר ושימושים ציבוריים.

להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה:

בניין משרדים														
מפלס	מסחר מוצע	משרדים מוצע	בנייני ציבור מוצע	סה"כ עיקרי	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	קומה עמודים מפולשות ומקמרות	אחסנה קיים	סה"כ שירות	סה"כ שטח בניה	מרפסות גג לא מקורה מוצע	אחר הורדה מוצע
קרקע נמוכה	347.14		37.55	384.69	24.27	35.26		294.71		18.65	372.89	757.58		611.92
0	332.20	91.96	24.99	449.15	23.92	27.38		715.67			766.97	1,216.12		173.94
1	137.20	615.13		752.33	24.25	15.65		64.53			104.43	856.76		625.24
2		1,100.36		1100.36		30.39		34.17			64.56	1,164.92		316.59
3		893.31		893.31		27.45		205.43			281.38	1,174.69		307.36
4		1,079.53		1079.53		27.45		205.26			281.21	1,360.74		121.34
5		1,079.53		1079.53		27.45		205.26			281.21	1,360.74		121.34
6	892.90	841.74		1734.64	48.50	151.00		305.09			504.59	2,239.23		163.04
7														2,365.18
8		982.56		982.56	48.50	27.45		272.15			348.10	1,330.66	888.22	1,027.16
9		1,051.75		1051.75	48.50	57.78		196.73			303.01	1,354.76		121.34
10		1,046.69		1046.69	48.50	67.26		196.78			312.54	1,359.23		116.37
11		1,114.26		1114.26	48.50	25.57		182.95			257.02	1,371.28		104.87
12		1,114.26		1114.26	48.50	25.57		182.95			257.02	1,371.28		104.87
13		1,114.26		1114.26	48.50	25.57		182.95			257.02	1,371.28		104.87
14		1,114.26		1114.26	48.50	25.57		182.95			257.02	1,371.28		104.87
15		1,114.26		1114.26	48.50	25.57		182.95			257.02	1,371.28		104.87
16		1,113.83		1113.83	48.50	25.57		182.95			257.02	1,370.85		104.87
17		1,113.83		1113.83	48.50	25.57		182.95			257.02	1,370.85		104.87
18		1,113.83		1113.83	48.50	25.57		182.95			257.02	1,370.85		104.87
19		1,113.83		1113.83	48.50	25.57		182.95			257.02	1,370.85		104.87
20		1,114.21		1114.21	48.50	25.57		183.00			257.07	1,371.28		104.87
21						92.48					92.48	92.48		1,383.18
22		1,159.14		1159.14	48.50	21.20		166.87			236.57	1,395.71		80.01
23						90.87					90.87	90.87		1,384.78
24		841.63		841.63	48.50	20.90		167.80			237.20	1,078.83	288.54	386.09
25		570.08		570.08	48.52	64.22		165.97			278.71	848.79	221.43	310.02
26				0							0.00	0.00	243.17	937.46
27											0.00	0.00		686.32
28											0.00	0.00	376.98	376.98
מפלס הקרקע														
מפתח לקרקע														
סה"כ	1,572.24	20,915.95	1,778.03	24,266.22	1,042.46	1,039.89		5,025.97	0.00	18.65	7,126.97	31,393.19	2,018.34	12,664.36



בניין מרקמי מסחר ומשרדים

אחר			סה"כ שטח בניה	למטרות שירות							סה"כ עיקרי	למטרות עיקריות			מפלס
אחר כולל	הורדה	מרפסות גג לא מקורה מוצע		סה"כ שירות	אחסנה קיים	קומה עמודים מפולשות ומקמרות	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חניה מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע		בניי ציבור מוצע	משרדים מוצע	מסחר מוצע	
110.05	110.05		1,465.17	702.54		38.08	421.41	61.08	162.08	19.89	762.63			762.63	משרד מרקמי
203.55	73.69	129.86	1,368.49	192.46			121.55		25.68	45.23	1,176.03		1,176.03		1
72.66	72.66		1,369.52	193.49			121.55		26.71	45.23	1,176.03		1,176.03		2
72.66	72.66		1,369.52	193.49			121.55		26.71	45.23	1,176.03		1,176.03		3
72.66	72.66		1,369.52	193.49			121.55		26.71	45.23	1,176.03		1,176.03		4
72.66	72.66		1,369.52	193.49			121.55		26.71	45.23	1,176.03		1,176.03		5
73.69	73.69		1,367.16	447.01			121.76		280.02	45.23	920.15		920.15		6
1,089.87	7.17	1,082.70	0.00	0.00											7
1,767.80	555.24	1,212.56	9,678.90	2,115.97		38.08	1,150.92	61.08	574.62	291.27	7,562.93	0.00	6,800.30	762.63	מעל הקרקע
															מתחת לקרקע
1,767.80	555.24	1,212.56	9,678.90	2,115.97		38.08	1,150.92	61.08	574.62	291.27	7,562.93	0.00	6,800.30	762.63	סה"כ

להלן סיכום השטחים ע"ב היתר בניה זה:

סה"כ שטחי בניה

אחר			סה"כ שטח בניה	למטרות שירות							סה"כ עיקרי	למטרות עיקריות			מפלס
אחר כולל	הורדה	מרפסות גג לא מקורה מוצע		סה"כ שירות	אחסנה קיים	קומה עמודים מפולשות ומקמרות	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	חניה מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע		בניי ציבור מוצע	משרדים מוצע	מסחר מוצע	
14,432.16	11,201.26	3,230.90	41,072.09	9,242.94	18.65	38.08	6,176.89	61.08	1,614.51	1,333.73	31,829.15	1,778.03	27,716.25	2,334.87	מעל הקרקע
															מתחת לקרקע
14,432.16	11,201.26	3,230.90	41,072.09	9,242.94	18.65	38.08	6,176.89	61.08	1,614.51	1,333.73	31,829.15	1,778.03	27,716.25	2,334.87	סה"כ





7. המצב המשפטי:

7.1. נסח טאבו

מנסח טאבו שהופק ביום 14/07/2026 עולים הפרטים הבאים:

30261	גוש
183	חלקה
13,568	שטח חלקה במ"ר
מצפה בית הכרם בע"מ	בעלים
רשומה משכנתא מדרגה ראשונה בשלמות לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום ע"ש כל הבעלים.	משכנתאות
רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 7 ו- 5, ע"ש הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. פורסם בילקוט פרסומים מס' 10188 מיום 07/02/2022 עמוד 3473 (ח"ח)	הערות
רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, ע"ש הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. ראה בקשה מיום 03.04.2022 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין.	

הערה: רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר ייעוד השטחים הציבוריים המבונים לפי תכנית זו לצרכי: חברה, קהילה, תרבות וספורט, ובדבר הוראה בנוגע לרישום השטח המבונה ע"ש הרשות המקומית בהתאם למסומן במסמך הבינוי. לכן נרשמה הערה זו.

7.2. נסח חברה

מנסח חברה "מצפה בית הכרם בע"מ", עולה כי הון המניות המוקצה עומד על 1,000 מניות רגילות כאשר 625 מניות בבעלות "איי.אס.איי אחזקות בע"מ" ו- 375 מניות בבעלות "איי.אל. אינווסטמנטס אל אל סי".



7.3. הסכם קבלן – עבודות אלומיניום

ע"ב הסכם עבודות קבלניות שנחתם ביום 22/12/2025 בין "מצפה בית הכרם בע"מ" (להלן: "היזם" / "המזמינה") לבין "אלומיניום קונסטרוקשן תעשיות (1996) בע"מ" (להלן: "הקבלן"), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- המזמינה היא בעלת הזכויות במקרקעין ביעודים כחלקה 183 בגוש 30261 בירושלים, מגרש A100 ומגרש B100 כסימונו בתכניות המפורטות מס' 101-0888388 (להלן: "המגרש" / "המקרקעין").

- העבודות – כל עבודות האלומיניום בפרויקט, לרבות ומבלי לגרוע: תכנון, ייצור, אספקה והתקנה של כל מערכות קירות המסך, חלונות, דלתות, ויטרינות, חיפויי אלומיניום, מעקות, סקילייטים, וכל רכיב אחר הכלול בתכניות האלומיניום, במפרטים ובשאר הוראות, מסמכי ונספחי החוזה.

ערבויות –

- ערבות לקיום החוזה** – להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי החוזה, ימציא הקבלן למזמינה עם חתימת החוזה ערבות חברת האם להנחת דעתה של המזמינה ובנוסף שנקבע על ידו ב"טופס ערבות לקיום החוזה / בדק". סכום הערבות יהיה בסך 5% בתוספת מע"מ מגובה התמורה הכוללת בגין חוזה זה. הערבות תהיה צמוד למדד תשומות הבניה.

- ערבות הבדק** – להבטחת מילוי כל התחייבויותיו של הקבלן במלואן במשך תקופת הבדק ימציא הקבלן למזמינה ערבות בדק בשיעור של 5% בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה). הערבות תהיה בתוקף למשך כל תקופת הבדק ולא פחות מ- 5 שנים ממועד תשלום החשבון הסופי. בעבור כל שנה משנות הבדק יופחת גובה ערבות הבדק בהתאמה בעשרים אחוזים מדי שנה.

- התחלת ביצוע הפרויקט** – הקבלן יתחיל בביצוע הפרויקט בתאריך שיקבע ע"י המזמינה בהוראה בכתב שתקרא "צו התחלת עבודה" וימשיך בביצוע בקצב הדרוש להשלמת הפרויקט.

- מועד השלמת הפרויקט** – 40 חודשים מצו תחילת עבודה.

- ארכה להשלמת הפרויקט** – ניתנה פקודת שינויים המחייבת את ביצועה של עבודה נוספת לזו שהובאה בחשבון או המחייבת ביטול של חלק מהעבודה שהובאה בחשבון כאמור, רשאי המפקח לקבוע בה את השינוי במועד השלמת הפרויקט. נגרם עיכוב בביצוע הפרויקט ע"י כוח עליון או ע"י תנאים אחרים, אשר לדעת המפקח לא הייתה לקבלן שליטה עליהם ולא הייתה לו אפשרות למנוע או לקצר את העיכוב – רשאי הקבלן לבקש ארכה.

- פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים** – לא השלים הקבלן את ביצוע הפרויקט תוך התקופה הנקובה או תוך הארכה שניתנה לו להשלמת הפרויקט, ישלם הקבלן למזמינה סך של 7,500 ₪ בתוספת מע"מ כפיצוי על כל יום איחור.





- **תקופת בדק ותיקונים** – תקופה של 60 חודשים או תקופה הקבועה בדין לרבות הוראות חוק המכר, **לפי הארוכה שביניהם**. מניינה של תקופת הבדק יתחיל מתאריך מתן תעודת השלמה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכל מקרה לא פחות מהאחריות המפורטת החוק המכר (דירות), להלן תקופת הבדק:
 1. לעבודות איטום במערכות האלומיניום, לרבות חיבורי המערכת למבנה – 10 שנים ממועד מתן תעודת השלמה.
 2. לפרזול, מנגנונים מכניים ומערכות הנעה חשמליות בחלונות ובדלתות – 3 שנים ממועד מתן תעודת השלמה.
 3. לגימור הצבע או האנודיז (כנגד קילוף, שינוי גוון משמעותי ודהייה) – 10 שנים ממועד מתן תעודת השלמה, בכפוף להצגת תעודת אחריות מהיצרן.
 4. ליחידות זכוכית מבודדת (כנגד כשל באיטום היחידה והיווצרות עיבוי פנימי) – 10 שנים ממועד מתן תעודת השלמה, בכפוף להצגת תעודת אחריות מהיצרן.
- **מחירים לעבודות נוספות** – במידה ויהיה צורך בביצוע עבודות נוספות אשר אינן מופיעות בכתב הכמויות יהיה התשלום עבור אותן עבודות בהתאם לשיטת תמחור אותה ייקבע המפקח כמפורט להלן:
 1. עפ"י סעיפים דומים בחוזה (פרורטה).
 2. עפ"י מחירון דקל בניה ותשתיות (בהתאם למהדורה הראשונה שפורסמה לאחר ההתקשרות בחוזה זה) בהפחתת 12%.
 3. במידה ולא קיימים סעיפים מתאימים במאגר הנ"ל יתבססו המחירים על ניתוח מחיר שיימסר ע"י הקבלן ייבדק ע"י המפקח ויומלץ לאישור של המזמינה – בסעיף זה – תוספת לקבלן של 12%.
- **שכר החוזה** – בתמורה לביצוע העבודות כולן וכן עבור קיום כל יתר התחייבויותיו של הקבלן ישלם המזמינה לקבלן בהתאם לכתב הכמויות סך של 159,374,886.01 ₪ בתוספת מע"מ אשר ישולמו בשלבים הבאים:
 1. 7% בגמר תכנון וקבלת אישור המזמין לתוכניות.
 2. 3% אישור SD ו-MOCH-UP.
 3. 57% בגמר יצור המוצר ואספקתו לאתר הפרויקט ובכפוף ליכולת אחסונו בקומות.
 4. 28% בגמר התקנת המוצר כשהוא מזוגג.
 5. 5% בגמר ביצוע בדיקות ומסירות.
- **עכבון** – מכל תשלום ביניים שיבוצע ו/או כל סכום אחר שישולם לקבלן עפ"י החוזה, יעוכב בידי המזמינה סכום השווה ל- 5% מתוך הסכום לאחר הפחתות וכן יקוזז סכום נוסף של 1% בגין השתתפות בביטוח העבודות הקבלניות.
- **הצמדה למדד** – לשכר החוזה לא יהיו תוספות ו/או הפרשים כלשהם מלבד הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה למשרדים, כאשר מדד הבסיס הוא מדד יוני 2025.





7.4. הסכם קבלן – עבודות שלד

ע"ב הסכם עבודות קבלניות שנחתם בחודש מאי 2024 בין "מצפה בית הכרם בע"מ" (להלן: "החברה" / "המזמין") לבין "דניה סיבוס בע"מ" (להלן: "הקבלן") עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- החברה הינו הבעלים הרשום במקרקעין הידועים כחלקה 183 בגוש 30261 בירושלים (להלן: "המקרקעין").
- החברה מעוניינת להזמין מהקבלן את עבודות בנייתם של 4 קומות מרתפים וכן מבנה שלד עילי של שני מבנים מרקמיים ומגדל לתעסוקה, מסחר ומבני ציבור בפרויקט "עיר עולם" בגבעת שאול בירושלים.
- מודגש בזאת כי ידוע לקבלן כי חלקים משלד המבנה ייתכן ויעברו שינוי תכנוני וכי מחירי היחידה ולוחות הזמנים יישארו כפי שאושרו בהסכם זה וכי לא תהיה לו כל טענה בשל כך למעט שינוי בכמויות הביצוע.

• ערבויות -

ערבות לקיום החוזה – להבטחת מילוי התחייבויותיו על פי החוזה, ימצא הקבלן למזמין עם חתימת החוזה ערבות בנקאית או ערבות של חברת ביטוח להנחת דעתו של המזמין ובנוסף שנקבע על ידו בסכום בסך 12,771,687 ₪ (המחווה 5% בתוספת מע"מ מההצעה, הערבות תהיה צמודה למדד תשומות הבניה).

ערבות הבדק – סכום ערבות הבדק יהיה בשיעור ל 3% בתוספת מע"מ (צמוד למדד כמפורט בנוסח הערבות) וזאת מהחשבון הסופי אשר יפרט את סך כל שכר החוזה כפי שיאושר על ידי המפקח.

הערבות תהיה בתוקף למשך כל תקופת הבדק כמשמעותה בחוזה זה להלן ולא פחות מ- 5 שנים ממועד תשלום החשבון הסופי.

- **התחלת ביצוע הפרויקט** – הקבלן יתחיל בביצוע הפרויקט בתאריך שייקבע על ידי המזמין בהוראה בכתב שתקרא "צו התחלת העבודה" וימשיך בביצוע בקצב הדרוש להשלמת הפרויקט.

- **פיצויים מוסכמים וקבועים מראש על איחורים** – לא השלים הקבלן את ביצוע הפרויקט תוך התקופה הנקובה או תוך הארכה שניתנה לו להשלמת הפרויקט, אם ניתנה, ישלם הקבלן למזמין סך של 60,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין כפיצוי על כל יום איחור, שבין המועד הסופי שנקבע להשלמת הפרויקט ועד למועד השלמתו למעשה.

• **תשלומי ביניים -**

הקבלן ימציא למזמין ו/או למפקח חשבוניות ביניים מצטברים, עד ל- 5 לחודש העוקב לאחר חודש הביצוע החל מתחיל ביצוע הפרויקט, ויצרף לחשבון המוגש כל מסמך לדרישת המפקח.

מהסכום המלא של החומרים יופחתו כל תשלומי הביניים שבוצעו וכל סכום אחר ששולם לקבלן לפי החוזה, וכן כל סכום המגיע למזמין מהקבלן לפי החוזה עד מועד





התשלום כאמור, וכן יעוכב בידי המזמין סכום השווה ל – 5% מתוך הסכום לאחר הפחתה כאמור (לעיל ולהלן: "סכום העיכוב") וכן יקוזז סכום נוסף מהחשבון החלקי בגין השתתפות בביטוח העבודות הקבלניות או בהתאם לעלות בפועל של הפוליסה למזמין לפי הגבוה מביניהם. הנותר ישולם לקבלן בתשלום ביניים למועד התשלום האמור על חשבון שכר החוזה תוך 60 יום מיום אישור החשבון ע"י המפקח. מתוך החשבון הסופי המאושר יופחתו כל תשלומי הביניים ששולמו וכן כל סכום אחר ששולם לקבלן ו/או כל סכום המגיע למזמין מהקבלן על פי החוזה ו/או כל דין. היתרה לאחר הניכויים כאמור, בתוספת סכום העיכוב, תשולם לקבלן כאמור לעיל. הקבלן לא יהא זכאי לתשלום התייקרות ולרבות הפרשי הצמדה לגבי התקופה מיום הגשת החשבון הסופי ועד ליום תשלומו בפועל.

• לוח ביצוע עבודות השלד -

1. סיום ביצוע התארגנות מלאה כולל הקמת משרדים, סידורי בטיחות וגיהות והצבת צוות ניהול האתר במלואו תוך 45 ימים קלנדריים מצו התחלת עבודה.
2. סיום אישור לוח זמנים בסיסי לביצוע כל העבודות עד לטופס 4 כולל לוח קבלנים אחרים, סיום הגשת כל תכניות הלוחד"ים והתקרות הדרכות לכל המפלסים לאישור המתכנן וסיום אישור תכנית איכות וסגירת ספקים עיקריים תוך 60 ימים קלנדריים מצו התחלת עבודה.
3. סיום מערכות תת רצפתיות בחניון, סיום אישור כלל תכניות הלוחד"ים והתקרות הדרכות לכל המפלסים לאישור המתכנן וסיום עבודות הביסוס תוך 90 ימים קלנדריים מצו התחלת עבודה.
4. סיום אישור SD לגשר הפלדה ולקונסטרוקציית הפלדה והקירוי של אולם הספורט תוך 150 ימים קלנדריים מצו התחלת עבודה.
5. גמר רצפת 0.00 בהיקף שמאפשר הקמת מגדל מגורים בהפרדת חצרים תוך 300 ימים קלנדריים מצו התחלת עבודה.
6. סיום ביצוע שלד החניון עד וכולל מפלס 0.00 וגרעיני מילוט בקומת הקרקע תוך 365 ימים קלנדריים מיום צו התחלת עבודה.
7. סיום ביצוע שלד המבנים המרקמיים (ללא קונסטרוקציות הפלדה) תוך 500 ימים קלנדריים מיום צו התחלת עבודה או 135 ימים מיום צו התחלת עבודה למרקמיים.
8. סיום קונסטרוקציית פלדה וקירוי גג אולם ספורט, סיום קונסטרוקציית גשר תוך 650 ימים קלנדריים מיום צו התחלת עבודה או 285 ימים מיום צו התחלת עבודה למרקמיים.
9. סיום שלד מגדל משרדים תוך 700 ימים קלנדריים מיום צו התחלת עבודה או 335 ימים מיום צו התחלת עבודה למגורים.



• תיאור העבודה (כללי) –

- על הקבלן לקחת בחשבון כי ההיתר הקיים הינו למרתפים בלבד ותתכן עצירה בתחילת ביצוע המבנה העילי, עד לקבלת ההיתרים המתאימים. הקבלן יצמצם את צוות הניהול ומשאבי הפרויקט בהיקף ובמועדים לדרישות המפקח, על מנת לצמצם עלויות לתקופה זו. עם קבלת ההיתרים המתאימים, הקבלן יתארגן להמשך הביצוע.
- על הקבלן לקחת בחשבון כי ייתכן ובניין המגורים יוקם במקביל לעבודותיו ועליו יהיה לבצע הפרדת חצרים מלאה כולל כל סידורי הבטיחות ומתן שטח התארגנות לקבלן שיבצע את מבני המגורים. הנ"ל יבוצע ללא תשלום נוסף.
- מובהר לקבלן כי התכנון אינו סופי וייתכנו שינויים משמעותיים בתכנון ובתוצרת שלד הפרויקט. שינויים אלו יזכו את הקבלן בערכי מחירי היחידה המפורטים בכתב הכמויות מוכפלים בכמות שתבוצע בפועל, ותואמים לאלמנטים שיבוצעו גם אם כמותם תשתנה מהפורט בכתב הכמויות.

- מחירים לעבודות נוספות – במידה ויהיה צורך בביצוע עבודות נוספות אשר אינן מופיעות בכתב הכמויות יהיה התשלום עבור אותן עבודות בהתאם לשיטת תמחור אותה ייקבע המפקח כמפורט להלן:

1. עפ"י סעיפים דומים בחוזה (פרורטה) ולאחר הנחה.
2. עפ"י מחירון דקל העדכני ליום חתימת החוזה או בהפחתת 12% - הגבוה מביניהם.
3. במידה ולא קיימים סעיפים מתאימים במאגר הנ"ל יתבססו במחירים על ניתוח מחיר שיימסר ע"י הקבלן ייבדק ע"י המפקח ויומלץ לאישור של המזמין. סעיף זה התוספת לקבלן הראשי תהיה 8%.
4. מובהר כי המחיר שיאושר על ידי המזמין יהיה בכל מקרה המחיר הנמוך מבין המרכיבים השונים המפורטים בסעיפים קטנים לעיל ללא התייקרות, ללא רווח קבלן ראשי וללא הוצאות עבודה בתחתם פרויקט פעיל.

• תמורה –

התמורה עבור כל התנאים המיוחדים, עבור ביצוע בשלבים וברצועות מחולקת באופן הבא:

- מבנה 1 (תת קרקע ובסיס) – סך של 123,726,385.6 ₪.**
- מבנה 2 (בית ספר) – סך של 29,728,623.23 ₪.**
- מבנה 3 (מבנה מרקמי) – סך של 12,301,642.12 ₪.**
- מבנה 4 (מגדל משרדים) – סך של 59,448,985.69 ₪.**
- מבנה 5 (גשר) – סך של 25,146,900.88 ₪.**
- מבנה 6 (עבודות שונות) – סך של 5,081,204.76 ₪.**
- סה"כ התשלום הכולל שתשלם החברה עבור עבודות השלד הינם 255,433,742.28 ₪ בתוספת מע"מ.



עדכון בכמויות – מובהר כי במידה שהכמויות המופיעות בכתבי הכמויות יקטנו בשיעור של מעל 5%, המזמין ישלם לקבלן את הפסד התקורות ועלויות העקיפות המועמסות על הסעיפים שהוקטנו בשיעור של 30% מסכום ההפחתה. מובהר כי במידה שהכמויות המופיעות בכתבי הכמויות יגדלו בשיעור של מעל 5%, תינתן למזמין הנחה (ממחיר היחידה כפי שמופיע בכתב הכמויות) של 18% על כל התמורה שמעל 5%.

- מדד החוזה – התמורה של עבודות דניה צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר בסיס חודש אוקטובר העומד על 125.9 נקודות ואינה כוללת מע"מ.
- לוח זמנים – משך ביצוע הפרויקט הינו 35 חודשים מצו התחלת עבודה.
- אחריות וביטוח – במסגרת הסכמות הצדדים סוכם על קיזוז בגין ביטוח של 0.5% בלבד. אחריות הקבלן בקשר עם העבודות שיבוצעו על ידו ו/או על ידי מי מטעמו תהא בהתאם להוראות הדין.
- עיכוב – למרות האמור בהסכם הרי שבמקרה שלקבלן לא שולם החשבון המאושר או לא ניתנה כל התייחסות לחשבון שהוגש לאישור המזמין בתוך 30 ימים, אזי הקבלן יהא זכאי להפעיל זכות העיכוב, בהתאם להוראות חוק חוזה קבלנות.



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 —

7.5. הסכם שכירות בנכס⁶

17/11/2021	תאריך חתימה
מצפה בית הכרם בע"מ	המשכיר
מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ	השוכר
44	מועד מסירת המושכר לביצוע עבודות התאמה (חודשים מקבלת היתר)
ייעשו על חשבון השוכר במשך עד 6 חודשים ממועד המסירה ולאחריהן תחל תקופת השכירות	עבודות התאמה
השוכר מתחייב לשלם את כל המיסים, האגרות, ההיטלים, תשלומי החובה וההוצאות לרבות דמי ניהול.	מיסים אגרות ותשלומים נוספים
היה והמשכירה תפעיל את החניון כחניון בתשלום, באי המרכול של השוכר יהיו זכאים לשעתיים חניה חינם ביום בו ביצעו רכישה.	חניה
מרכול מרשת יוחננוף כולל מחלקת זול סטוק	שימוש במושכר
המקרקעין הידועים כחלקה 183 בגוש 30261 הידועים גם כמתחם "טחנת הקמח" בירושלים	האתר
שטח במבנה ביעוד לשימוש מסחרי הבנוי ברמת "מעטפת" בשלושה מפלסים בשטח של כ- 4,300 מ"ר	המושכר
מדד חודש אוקטובר 2021 דהיינו 102.4 בסיס 2020.	מדד יסודי
שמונה שנים מתום תקופת ביצוע עבודות ההתאמה.	תקופת השכירות
אופציה להאריך את השכירות ב-2 תקופות שכירות נוספות בנות 8 שנים.	תקופות השכירות הנוספות
דמי השכירות למ"ר - ללא דמי ניהול	
80 ₪	שנה ראשונה + שניה
85 ₪	שנה שלישית - שמינית
89.75 ₪	תקופת שכירות נוספת ראשונה
94.74 ₪	תקופת שכירות נוספת שניה
דמי השכירות יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן	הצמדה למדד

⁶ יצוין כי הסכם זה לא הובא בחשבון נכון למועד שומה זו.





7.6. הסכמי מכר לדירות מגורים בפרויקט⁷:

בניין	קומה	תאריך העסקה	ייעוד	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ
בניין E	18	26/02/2025	מכירה	61	רגילה	3	76.85	11.29	ש"ח 3,809,236	ש"ח 3,228,166
		13/02/2025	מכירה	62	רגילה	2	54.8	6.48	ש"ח 2,870,125	ש"ח 2,432,309
		05/02/2025	מכירה	63	רגילה	2	62.6	6.48	ש"ח 3,098,175	ש"ח 2,625,572
		20/02/2025	מכירה	64	רגילה	3	79.9	11.29	ש"ח 4,120,503	ש"ח 3,491,952
	19	29/01/2025	מכירה	65	רגילה	3	78.48	11.29	ש"ח 4,043,770	ש"ח 3,426,924
		29/01/2025	מכירה	66	רגילה	2	54.8	6.48	ש"ח 2,881,926	ש"ח 2,442,310
		29/01/2025	מכירה	67	רגילה	2	62.6	6.48	ש"ח 3,106,205	ש"ח 2,632,377
		30/01/2025	מכירה	68	רגילה	3	79.9	11.29	ש"ח 4,112,027	ש"ח 3,484,769
	20	05/02/2025	מכירה	70	רגילה	2	54.8	6.48	ש"ח 2,938,510	ש"ח 2,490,263
		26/02/2025	מכירה	71	רגילה	2	62.6	6.48	ש"ח 3,166,092	ש"ח 2,683,129
	21	25/12/2024	מכירה	72	רגילה	3	79.9	11.29	ש"ח 3,703,587	ש"ח 3,143,962
		25/12/2024	מכירה	73	רגילה	3	78.48	11.29	ש"ח 3,642,109	ש"ח 3,091,774
		23/01/2025	מכירה	74	רגילה	2	54.8	6.48	ש"ח 2,634,123	ש"ח 2,232,308
		28/05/2026	מכירה	76	רגילה	3	79.9	11.29	ש"ח 3,707,926	ש"ח 3,142,310

בניין	קומה	תאריך העסקה	ייעוד	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ
בניין N	18	30/01/2025	מכירה	47	רגילה	2	63.14	6.48	ש"ח 3,259,872	ש"ח 2,762,603
		30/01/2025	מכירה	48	רגילה	4	112.95	17.98	ש"ח 5,932,755	ש"ח 5,027,758
		30/01/2025	מכירה	49	רגילה	4	98.83	18.1	ש"ח 5,234,033	ש"ח 4,435,621
	19	05/02/2025	מכירה	50	רגילה	2	63.14	6.48	ש"ח 3,229,068	ש"ח 2,736,498
		05/02/2025	מכירה	51	רגילה	4	112.95	17.98	ש"ח 5,862,205	ש"ח 4,967,970
		16/07/2025	מכירה	52	רגילה	4	98.83	18.1	ש"ח 5,179,196	ש"ח 4,389,149
	20	13/02/2025	מכירה	53	רגילה	2	63.14	6.48	ש"ח 3,253,986	ש"ח 2,757,615
		13/02/2025	מכירה	54	רגילה	4	112.95	17.98	ש"ח 5,680,987	ש"ח 4,814,396
		29/01/2025	מכירה	55	רגילה	4	98.83	17.88	ש"ח 5,222,945	ש"ח 4,426,225

⁷ יודגש כי מדובר במגדל מגורים אחד בעל שלושה אגפים שונים.



יוסי אדרי שמאות יעוץ והשקעות בע"מ

YOSSI ADARI REAL ESTATE APPRAISER, ADVICE & INVESTMENT LTD.



יוסי אדרי

שמאות ייעוץ והשקעות

לשכת שמאי מקרקעין
מניעים את הכלכלה בישראל

בניין	קומה	תאריך העסקה	ייעוד	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ
בניין C	1	29/12/2024	מכירה	2	רגילה	4	121.54	11.05	6,204,790	5,267,225
	3	29/12/2024	מכירה	12	רגילה	4	142.84	16.29	7,509,721	6,365,761
	4	29/10/2025	מכירה	17	דופלקס	6	238.67	53.75	12,209,014	10,346,622
	5	09/01/2025	מכירה	21	רגילה	4	121.54	11.05	5,766,796	4,887,115
		19/03/2025	מכירה	22	רגילה	2	65.97	8.73	3,452,320	2,925,695
	6	09/01/2025	מכירה	25	רגילה	4	121.54	11.05	5,894,947	4,995,718
		29/10/2025	מכירה	26	דופלקס	6	238.67	33.57	11,633,891	9,859,230
	7	13/02/2025	מכירה	27	רגילה	2	65.97	8.73	3,412,383	2,891,850
		09/01/2025	מכירה	30	רגילה	4	121.54	11.05	6,431,864	5,450,732
	8	02/02/2025	מכירה	31	רגילה	2	65.97	8.73	3,492,507	2,959,752
		09/01/2025	מכירה	34	רגילה	4	121.54	11.05	6,023,098	5,104,320
	9	16/11/2025	מכירה	35	רגילה	4	142.84	26.9	8,471,058	7,178,863
		26/03/2025	מכירה	36	רגילה	2	65.97	8.73	3,194,407	2,707,125
	10	13/02/2025	מכירה	37	רגילה	4	118.82	11.05	5,923,880	5,020,237
		29/12/2024	מכירה	39	רגילה	4	121.54	11.05	6,484,006	5,504,250
	11	23/01/2025	מכירה	46	רגילה	2	65.97	8.73	3,214,674	2,724,300
		30/01/2025	מכירה	51	רגילה	2	65.97	8.73	3,572,947	3,027,921
	12	26/03/2025	מכירה	53	רגילה	3	94.72	10.69	4,792,000	4,061,017
		09/01/2025	מכירה	54	רגילה	4	121.54	11.05	6,087,174	5,158,622
	13	30/01/2025	מכירה	56	רגילה	2	66.04	8.73	3,576,503	3,030,935
		23/01/2025	מכירה	59	רגילה	4	121.54	11.05	6,087,174	5,158,622
	14	31/12/2025	מכירה	60	רגילה	4	142.83	16.29	7,804,170	6,613,703
		26/03/2025	מכירה	61	רגילה	2	66.04	8.73	3,932,353	3,332,503
	15	23/01/2025	מכירה	64	רגילה	4	121.54	11.05	5,766,796	4,887,115
		17/12/2025	מכירה	65	רגילה	4	142.83	16.29	7,700,000	6,525,424
	16	20/04/2026	מכירה	66	רגילה	2	66.25	8.73	3,940,000	3,338,983
		14/01/2025	מכירה	68	רגילה	4	121.54	11.05	5,766,796	4,887,115
	17	30/10/2025	מכירה	69	רגילה	4	142.83	16.29	6,854,210	5,808,653
		29/10/2025	מכירה	70	רגילה	2	66.17	9.23	3,609,841	3,059,187
	18	31/12/2024	מכירה	73	רגילה	4	121.49	11.05	5,763,067	4,885,192
		09/03/2025	מכירה	74	רגילה	4	142.83	16.29	7,992,106	6,772,971
	19	06/02/2025	מכירה	75	רגילה	2	66.17	8.73	3,201,203	2,712,884
		31/12/2024	מכירה	77	רגילה	4	121.49	11.05	5,763,067	4,885,192
	20	09/01/2025	מכירה	78	רגילה	4	142.83	16.29	6,851,942	5,806,731
		19/02/2025	מכירה	79	רגילה	2	66.17	8.73	3,201,203	2,712,884
	21	29/10/2025	מכירה	80	רגילה	4	118.81	20.16	6,080,548	5,153,007
		29/12/2024	מכירה	81	רגילה	3	94.72	10.69	5,522,644	4,686,164
	22	31/12/2024	מכירה	82	רגילה	4	121.49	11.05	5,763,067	4,885,192
		31/03/2026	מכירה	83	רגילה	4	142.83	16.29	6,549,578	5,550,490
	23	29/12/2024	מכירה	84	רגילה	2	66.17	8.73	3,195,862	2,712,885
		30/12/2024	מכירה	86	רגילה	3	94.72	10.69	4,429,202	3,763,128
	24	31/12/2025	מכירה	88	רגילה	4	142.83	16.29	6,549,579	5,550,491
		30/10/2025	מכירה	94	רגילה	2	65.97	8.73	3,225,711	2,733,653
	25	30/10/2025	מכירה	95	רגילה	4	118.81	11.05	5,642,896	4,782,115
		07/06/2026	מכירה	99	רגילה	2	66	8.73	3,225,711	2,733,653
	26	16/11/2025	מכירה	118	רגילה	4	123.53	20.16	7,725,734	6,547,232

סה"כ חתומים בפרויקט 69 הסכמי מכר בסכום כולל של כ-350 מיליון ש"ח כולל מע"מ.



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 —

7.7. הסכמי מכר לשטחי משרדים:

יעוד	תאריך רכישה	קומה	סה"כ שטח עיקרי	שטח ממ"ק	מרפסת	סה"כ מ"ר נטו	סה"כ מ"ר ברוטו (כולל העמסת שטחים)	חניות	סה"כ ללא מע"מ	סה"כ כולל מע"מ
משרדים	09/03/2026	10	1,114	53	16	1,183	1,484	10	19,736,682	23,289,285
	05/02/2026	11	319	26	16	361	453	4	6,407,953	7,561,385
	31/12/2025	17	319	21	13	352	442	4	6,655,053	7,852,963
	31/12/2025	26	341	26	16	383	481	4	7,320,210	8,637,848
	31/12/2025	17	405	26	24	456	572	2	8,151,020	9,618,204
	31/12/2025	18	335	26	16	377	473	5	7,177,198	8,469,094
	17/12/2025	17	170			170	213	4	3,827,869	4,516,885



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 —

8. השקעות במקרקעין:

בהתאם למסמך חתום שהתקבל מרואי החשבון של החברה, נכון למועד הקובע 30/06/2026 סך
ההשקעות הרלוונטיות אשר תרמו באופן מובהק לשווי הנכס, מסתכמות בסך של כ –
310,855,896 ₪ ללא מע"מ בחלוקה הבאה:

• **בניה ישירה** – 209,263,149 ₪.

• **עלויות נלוות** – 101,592,746 ₪.

בנוסף, להלן הקצאת ההשקעות שבוצעו בחלק המיוחס לנדל"ן להשקעה של החברה:

מגורים - מכירה	משרדים - מכירה	סה"כ מלאי	מגורים - השכרה	מסחר	משרדים	סה"כ נדל"ן להשקעה
51,378,463 ₪	51,478,485 ₪	102,856,948 ₪	30,474,851 ₪	24,452,865 ₪	51,478,485 ₪	106,406,201 ₪
29,538,795 ₪	26,907,628 ₪	56,446,423 ₪	16,226,629 ₪	7,111,408 ₪	21,808,286 ₪	45,146,323 ₪
80,917,258 ₪	78,386,113 ₪	159,303,371 ₪	46,701,481 ₪	31,564,273 ₪	73,286,771 ₪	151,552,524 ₪



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 —

9. זיהום קרקע

בחוות דעת זו לא הובא לידיעת החתום מטה ולא הייתה לחתום מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתום מטה אינו לוקח בחשבון ואין תחת אחריותו את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים. מבדיקה באתרי האינטרנט של איכות הסביבה ורשות העתיקות – לא נמצאה התייחסות למגרש נשוא שומה זו.



10. סקר שוק:

להלן סקר שוק למסחר מסביבת הנכס:

10.1. להלן נתוני מכר לעסקאות של שטחי מסחר מסביבת הנכס מאתר רשות המיסים⁸:

גו"ח	תאריך העסקה	תמורה	שטח	שנת בניה	שווי למ"ר
30287/71	07/07/2025	5,108,000 ₪	128	2028	39,906 ₪
30287/71	11/06/2025	17,681,945 ₪	416	2028	42,505 ₪
30287/60	28/05/2025	10,985,640 ₪	235	2028	46,747 ₪
30261/166	23/12/2024	8,750,000 ₪	206	2012	42,476 ₪
30037/164	26/06/2024	2,684,000 ₪	62	2020	43,290 ₪
30037/164	26/06/2024	2,294,000 ₪	53	2020	43,283 ₪

לצורך בקרה ובחינת שווי מ"ר מבונה לשטחי מסחר בגישת החילוץ הובאו בחשבון הערכים הבאים:

- שווי מ"ר בנוי – 42,000 ₪.
- ר. יזמי – 20%.
- עלות בניה ישירה 6,500 ₪ * 1.3 (שירות) * 1.4 (נלוות) = 11,830 ₪.
- בעת חילוץ ע"ב הנתונים שלעיל, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות – 23,000 ₪.
- הערה:** יצוין כי תחשיב זה הינו לבקרה בלבד ולא הובא בחשבון בהערכת השווי.

10.2. שומות מכריות לשטחי מסחר:

גו"ח	מועד קובע	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
30052/98	17/03/2025	מישל אשור	20,000 ₪
30407/157	26/02/2024	אוולין דודזון שמאמה	16,000 ₪
30101/158	04/11/2023	ברק שוורצברד	19,950 ₪
30845/3	30/09/2023	בועז ברזילי	20,000 ₪
30235/364	12/01/2023	שלומי יפה	18,170 ₪
30091/75	06/01/2023	עומר סרחאן	20,000 ₪
30077/215	14/04/2022	ברק שוורצברד	24,500 ₪
30397/20	15/01/2022	אליהו כהן	14,500 ₪

הערה: כל השווים הינם ללא מע"מ.

⁸ יצוין כי העסקאות ברח' מאיר שחם בוצעו לצרכי בקרה בלבד.



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 —

להלן סקר שוק למשרדים מסביבת הנכס:

10.3. להלן נתוני מכר לעסקאות של שטחי משרדים מסביבת הנכס מאתר רשות המיסים:

גו"ח	תאריך העסקה	כתובת	תמורה	שטח	שנת בניה	שווי למ"ר
30332/056	23/04/2026	כנפי נשרים 45	1,840,000 ₪	127	2026	14,488 ₪
30332/065	16/04/2026	כנפי נשרים 68	2,769,352 ₪	208	2019	13,314 ₪
30332/066	16/04/2026	כנפי נשרים 68	1,846,013 ₪	138	2019	13,377 ₪
30332/067	16/04/2026	כנפי נשרים 68	2,802,590 ₪	210	2019	13,346 ₪
30332/088	16/04/2026	כנפי נשרים 54	2,644,379 ₪	198	2019	13,355 ₪
30332/054	16/04/2026	כנפי נשרים 68	1,841,360 ₪	138	2019	13,343 ₪

10.4. שומות מכריעות לשטחי משרדים:

גו"ח	מועד קובע	כתובת	שמאי מכריע	שווי מ"ר מבונה
30332/56	11/10/2023	כנפי נשרים 35	מישל אשור	3,700 ₪
30186/94	18/04/2023	יעקב אליאב 5	דוד דדון	3,500 ₪
30049/196	05/06/2022	הלל 7 מרכז העיר	יהודה פלד	4,250 ₪
30140/34	11/05/2022	פייר קניג	דוד טיגרמן	3,450 ₪
30077/215	14/04/2022	ירמיהו 38	ברק שוורצברד	5,000 ₪
30397/20	15/01/2022	הנרייטה סולד 28	אליהו כהן	4,000 ₪
30107/163	14/10/2021	יפו פינת שז"ר	דנה שיחור	4,000 ₪

10.5. להלן עסקאות מכר בפרויקט לשטחי משרדים שהוצגו בפנינו בנכס הנדון:

יעוד	תאריך רכישה	קומה	שטח עיקרי	שטח ממ"ק	מרפסת	סה"כ מ"ר נטו	סה"כ (כולל העמסת שטחים)	חניות	סה"כ ללא מע"מ	סה"כ כולל מע"מ	שווי למ"ר ברוטו ללא מע"מ המגלם חניות	שווי מ"ר ברוטו ללא חניות לפי 130,000 לחניה
משרדים	09/03/2026	10	1,114	53	16	1,183	1,484	10	19,736,682 ₪	23,289,285 ₪	13,298 ₪	12,422 ₪
	05/02/2026	11	319	26	16	361	453	4	6,407,953 ₪	7,561,385 ₪	14,143 ₪	12,995 ₪
	31/12/2025	17	319	21	13	352	442	4	6,655,053 ₪	7,852,963 ₪	15,046 ₪	13,871 ₪
	31/12/2025	26	341	26	16	383	481	4	7,320,210 ₪	8,637,848 ₪	15,218 ₪	14,137 ₪
	31/12/2025	17	405	26	24	456	572	2	8,151,020 ₪	9,618,204 ₪	14,259 ₪	13,804 ₪
	31/12/2025	18	335	26	16	377	473	5	7,177,198 ₪	8,469,094 ₪	15,186 ₪	13,810 ₪
	17/12/2025	17	170			170	213	4	3,827,869 ₪	4,516,885 ₪	17,942 ₪	15,504 ₪

הערה: כל השווים הינם ללא מע"מ.

בהתאם לנתוני המכר מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו למשרדים בגבולות 13,800 ₪ ללא מע"מ.





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 —

10.6. להלן נתוני דו"ח נת"מ למשרדים לחציון שני 2025⁹:

חניה	דמי ניהול	מחיר למ"ר חציון שני 2025	מחיר למ"ר חציון ראשון 2025	אזור	ייעוד
750.00 ₪	18.14 ₪	83.30 ₪	86.71 ₪	גבעת שאול	משרדים - CLASS A

10.7. סקירת שיעורי תשואה השמאי הממשלתי

מסקירת השמאי הממשלתי הראשי לשיעורי תשואה (שיעור היוון כולל) הממוצעים
למחצית הראשונה¹⁰ לשנת 2025, עולה כי שיעור ההיוון:

• מסחר: 6.75%

• משרדים: 6.75%

⁹ הפרסום העדכני ביותר.

¹⁰ הפרסום העדכני ביותר.



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 —

10.8. להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י למסחר ומשרדים

140/2023	מס' מכרז
02/12/2024	תאריך ועדת מכרזים
רון מזרחי, א.חבר, יניב גוב ארי	שם זוכה
א'	מס' מתחם
31351 31426	גוש
32 1	חלקה
1	מס' מגרש
8,666	שטח במ"ר
101-0466029	תב"ע קובעת
6,800	זכויות בנייה עיקריות למסחר (מ"ר)
62,900	זכויות בנייה עיקריות לתעסוקה (מ"ר)
15,300	זכויות בנייה לשטחי שירות עיליים למסחר ותעסוקה
₪ 22,833,677	מחיר מינימום
₪ 88,999,126	מחיר זכיה
₪ 5,694,893	הוצאות פיתוח
₪ 94,694,019	מחיר זכיה + פיתוח
₪ 167,279,684	מחיר שומה
₪ 172,974,577	מחיר שומה + פיתוח
1/3	הצעה זוכה / מתוך
₪ 55,590,058	ממוצע הצעות
₪ 1,137	מחיר למ"ר מבונה תעסוקה עפ"י זכיה
₪ 3,410	מחיר למ"ר מבונה מסחר עפ"י זכיה
₪ 2,077	מחיר למ"ר מבונה תעסוקה עפ"י מחיר שומה
₪ 6,230	מחיר למ"ר מבונה מסחר עפ"י מחיר שומה

הערה: כל השווים הינם ללא מע"מ.



10.9. סקר שוק של מגרשים ריקים – מסחר ומשרדים:

- עסקת מאפיית אנג'ל – מתחם "מאפיית אנג'ל" הממוקם ברח' כנפי נשרים פינת רח' פרבשטיין, בסמיכות (מצפון) למגרש הנדון, נמכר ביום 26.08.2022 לפי מחיר של 400,000,000 ₪. מתחם הקרקע ידוע כחלקה 159 בגוש 30261, בשטח של כ- 19 ד', עליו בנוי מפעל תעשייתי, משרדים ומאפייה. כיום המתחם מסווג לתעשייה, עם זכויות בניה של 224% (בדומה למגרש נשוא חו"ד).
 - על המגרש מתוכננת תכנית בנין עיר חדשה הכוללת מגורים, מסחר ותעסוקה.
 - ניתוח העסקה (ע"ב תכניות מאושרות בלבד) משקף שווי של כ- 25,000 ₪ למ"ר מסחר וכ- 5,000 ₪ למ"ר משרדים.
 - עסקת מתחם "כתר" – מתחם "כתר" הממוקם ברחוב בית הדפוס 14-18 בגבעת שאול, נמכר ביום 18.08.2022 לקבוצת רכישה בראשות חב' סופרין. מתחם הקרקע ידוע כמגרש מס' 1 לפי תכנית 101-0723130, בשטח כולל של כ- 13.3 ד'. על המקרקעין ניתן להקים פרויקט למטרות תעסוקה ומסחר, תעשייה, מלאכה ומבני ציבור, אשר עתיד לכלול כ- 85,000 מ"ר, ברוטו לתעסוקה וכ- 15,000 מ"ר ברוטו למסחר. במסגרת הפרויקט יוקמו 2 בניינים בני 26 קומות כ"א, מתוכן 24 קומות משרדים ו- 2 קומות מסחר וכן בנין משרדים שלישי בן 6 קומות. מחיר העסקה (לפי רשות המיסים) מסתכם בכ- 339,000,000 ₪ + מע"מ. ניתוח העסקה מגלם ערכי שווי של כ- 7,000 ₪ למ"ר מסחר וכ- 3,000 ₪ למ"ר משרדים.
 - בהתאם למכרז של רמ"י (מס' 212/2022) מיום 13/03/2022, ברח' יפו, נמכרו חלקות 26-29 בגוש 30107 (מגרש 1-3 בייעוד עירוני מעורב, לפי תכנית מס' 101-0462176), עם זכויות עיקריות למסחר של 1,720 מ"ר וזכויות עיקריות למשרדים של 3,450 מ"ר, לפי מחיר של 78,555,385 ₪. ניתוח העסקה משקף שווי של כ- 29,000 ₪ למ"ר מסחר וכ- 4,463 ₪ למ"ר משרדים.
 - בהתאם למכרז של רמ"י (מס' 189/2022) מיום 19/10/2022, ברח' הלל, בקציר העיר (מרכז העיר), נמכרה חלקה 279 בגוש 30049, לפי תכנית 2617, בשטח של 2,392 מ"ר, עם זכויות עיקריות למסחר של 3,561 מ"ר וזכויות עיקריות למשרדים של 4,013 מ"ר, לפי מחיר של 180,220,000 ₪. ניתוח העסקה משקף שווי של כ- 22,000 ₪ למ"ר מסחר וכ- 4,600 ₪ למ"ר משרדים.
- הערה: כל השווים הינם ללא מע"מ.



10.10. להלן ניתוח חלק מהסכמי מכר למגורים מהנכס נשוא חו"ד:

קומה	תאריך העסקה	ייעוץ	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ	שווי למ"ר
15	20/04/2026	מכירה	66	רגילה	2	66.25	8.73	3,940,000 ₪	3,338,983 ₪	59,472 ₪
19	31/03/2026	מכירה	83	רגילה	4	142.83	16.29	6,549,578 ₪	5,550,490 ₪	45,856 ₪
14	31/12/2025	מכירה	60	רגילה	4	142.83	16.29	7,804,170 ₪	6,613,703 ₪	54,640 ₪
20	31/12/2025	מכירה	88	רגילה	4	142.83	16.29	6,549,579 ₪	5,550,491 ₪	45,856 ₪
15	17/12/2025	מכירה	65	רגילה	4	142.83	16.29	7,700,000 ₪	6,525,424 ₪	53,910 ₪
8	16/11/2025	מכירה	35	רגילה	4	142.84	26.9	8,471,058 ₪	7,178,863 ₪	59,305 ₪
28	16/11/2025	מכירה	118	רגילה	4	123.53	20.16	7,725,734 ₪	6,547,232 ₪	62,541 ₪
16	30/10/2025	מכירה	69	רגילה	4	142.83	16.29	6,854,210 ₪	5,808,653 ₪	47,989 ₪
21	30/10/2025	מכירה	94	רגילה	2	65.97	8.73	3,225,711 ₪	2,733,653 ₪	48,897 ₪
21	30/10/2025	מכירה	95	רגילה	4	118.81	11.05	5,642,896 ₪	4,782,115 ₪	47,495 ₪
4	29/10/2025	מכירה	17	דופלקס	6	238.67	53.75	12,209,014 ₪	10,346,622 ₪	51,154 ₪
6	29/10/2025	מכירה	26	דופלקס	6	238.67	33.57	11,633,891 ₪	9,859,230 ₪	48,745 ₪
16	29/10/2025	מכירה	70	רגילה	2	66.17	9.23	3,609,841 ₪	3,059,187 ₪	54,554 ₪
18	29/10/2025	מכירה	80	רגילה	4	118.81	20.16	6,080,548 ₪	5,153,007 ₪	51,179 ₪
19	16/07/2025	מכירה	52	רגילה	4	98.83	18.1	5,179,196 ₪	4,389,149 ₪	52,405 ₪
8	26/03/2025	מכירה	36	רגילה	2	65.97	8.73	3,194,407 ₪	2,707,125 ₪	48,422 ₪
12	26/03/2025	מכירה	53	רגילה	3	94.72	10.69	4,792,000 ₪	4,061,017 ₪	50,591 ₪
14	26/03/2025	מכירה	61	רגילה	2	66.04	8.73	3,932,353 ₪	3,332,503 ₪	59,545 ₪
5	19/03/2025	מכירה	22	רגילה	2	65.97	8.73	3,452,320 ₪	2,925,695 ₪	52,332 ₪
17	09/03/2025	מכירה	74	רגילה	4	142.83	16.29	7,992,106 ₪	6,772,971 ₪	55,955 ₪
18	26/02/2025	מכירה	61	רגילה	3	76.85	11.29	3,809,236 ₪	3,228,166 ₪	49,567 ₪
20	26/02/2025	מכירה	71	רגילה	2	62.6	6.48	3,166,092 ₪	2,683,129 ₪	50,577 ₪
18	20/02/2025	מכירה	64	רגילה	3	79.9	11.29	4,120,503 ₪	3,491,952 ₪	51,571 ₪
18	19/02/2025	מכירה	79	רגילה	2	66.17	8.73	3,201,203 ₪	2,712,884 ₪	48,378 ₪
18	13/02/2025	מכירה	62	רגילה	2	54.8	6.48	2,870,125 ₪	2,432,309 ₪	52,375 ₪
20	13/02/2025	מכירה	53	רגילה	2	63.14	6.48	3,253,986 ₪	2,757,615 ₪	51,536 ₪
20	13/02/2025	מכירה	54	רגילה	4	112.95	17.98	5,680,987 ₪	4,814,396 ₪	50,296 ₪
6	13/02/2025	מכירה	27	רגילה	2	65.97	8.73	3,412,383 ₪	2,891,850 ₪	51,726 ₪
8	13/02/2025	מכירה	37	רגילה	4	118.82	11.05	5,923,880 ₪	5,020,237 ₪	49,856 ₪
17	06/02/2025	מכירה	75	רגילה	2	66.17	8.73	3,201,203 ₪	2,712,884 ₪	48,378 ₪
18	05/02/2025	מכירה	63	רגילה	2	62.6	6.48	3,098,175 ₪	2,625,572 ₪	49,492 ₪
20	05/02/2025	מכירה	70	רגילה	2	54.8	6.48	2,938,510 ₪	2,490,263 ₪	53,622 ₪
19	05/02/2025	מכירה	50	רגילה	2	63.14	6.48	3,229,068 ₪	2,736,498 ₪	51,141 ₪
19	05/02/2025	מכירה	51	רגילה	4	112.95	17.98	5,862,205 ₪	4,967,970 ₪	51,901 ₪
7	02/02/2025	מכירה	31	רגילה	2	65.97	8.73	3,492,507 ₪	2,959,752 ₪	52,941 ₪
19	30/01/2025	מכירה	68	רגילה	3	79.9	11.29	4,112,027 ₪	3,484,769 ₪	51,465 ₪
18	30/01/2025	מכירה	47	רגילה	2	63.14	6.48	3,259,872 ₪	2,762,603 ₪	51,629 ₪
18	30/01/2025	מכירה	48	רגילה	4	112.95	17.98	5,932,755 ₪	5,027,758 ₪	52,525 ₪
18	30/01/2025	מכירה	49	רגילה	4	98.83	18.1	5,234,033 ₪	4,435,621 ₪	52,960 ₪
12	30/01/2025	מכירה	51	רגילה	2	65.97	8.73	3,572,947 ₪	3,027,921 ₪	54,160 ₪



10.11. סקר שוק של מגרשים – מגורים:

- בתאריך 30/01/2025 בוצעה עסקה בגוש 30168 חלקה 148, לרכישת קרקע למגורים ומבנה ציבור, הכוללת זכויות להקמת 28 יח"ד בתמורה לסך של 59,279,517 ₪. בהתבסס על זכויות בנייה סחירות בהיקף של כ- 2,802 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 21,150 ₪.
 - ממידע הקיים במשרדנו בוצעה עסקת קומבינציה בשלהי שנת 2025 בשכונת מקור חיים, המשקפת שווי מ"ר מבונה למגורים של כ- 17,000 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ. יצוין כי השווי מגלם קרקע מושבחת וזמינה עם היתר בניה.
 - ע"ב מידע הקיים במשרדנו בוצע עסקה בעבור קרקע למגורים ומסחר מיום 13/12/2024 בגוש 30130 חלקה 20 בעבור 34,300,000 ₪ + מע"מ. עסקה זו משקפת שווי למ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ בסך של כ- 17,000 ₪ למ"ר.
 - ע"ב מידע הקיים במשרדנו בוצעו 3 עסקאות לרכישת קרקע עם זכויות למגורים מיום 31/12/2024 בגוש 30143 תמורת 60,500,000 ₪ + מע"מ. עסקה זו משקפת שווי קרקע ליחידת דיור בסך של כ- 2,420,000 ₪ ללא מע"מ המשקף שווי למ"ר מבונה בסך של כ- 22,000 ₪ ללא מע"מ, יצוין כי בעסקה הנ"ל הרוכש נושא בתשלום היטל ההשבחה.
- יצוין כי מחיר הרכישה שלעיל משקף פוטנציאל תכנוני בהתאם למדיניות הבנייה לאורך ציר הרכבת הקלה.

הערה: כל השוויים הינם ללא מע"מ.



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 —

10.12. סקר היצע דמי שכירות למגורים מאתר יד 2 בסביבת הנכס¹¹:

היצע דמ"ש למגורים - מגדלים					
כתובת	שטח (מ"ר)	מס' חד'	קומה/מתוך	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
ראול ולנברג 1	60	2	6/27	8,800 ₪	147 ₪
רבי עקיבא 14	81	3	קרקע/12	11,500 ₪	142 ₪
ראול ולנברג 1	102	4	24/24	17,000 ₪	167 ₪
ראול ולנברג 1	97	3	18/27	12,000 ₪	124 ₪
מאיר שחם 2	82	3	19/26	13,900 ₪	170 ₪
מאיר שחם 2	108	3	7/24	16,500 ₪	153 ₪
מאיר שחם 2	80	2	24/27	11,000 ₪	138 ₪
מאיר שחם 2	135	4	21/27	18,500 ₪	137 ₪
מאיר שחם 2	110	3	25/27	14,500 ₪	132 ₪
ראול ולנברג 1	97	3	18/27	12,000 ₪	124 ₪
מאיר שחם 2	82	3	19/26	13,900 ₪	170 ₪
מאיר שחם 2	136	4	22/27	19,000 ₪	140 ₪
יפו 68	55	2	15/27	8,000 ₪	145 ₪
ראול ולנברג 1	70	2	26/27	10,000 ₪	143 ₪

היצע דמ"ש למגורים - יד 2 מסביבת הנכס					
כתובת	שטח (מ"ר)	מס' חד'	קומה/מתוך	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
שד' הרצל 50	110	4	5/7	9,000 ₪	82 ₪
הברון הירש	85	4	2/13	9,200 ₪	108 ₪
שושנה פוליאקוב	122	4.5	1/5	10,900 ₪	89 ₪
שד' הרצל 62	60	3	3/4	6,100 ₪	102 ₪
שד' הרצל 62	55	3	2/4	5,800 ₪	105 ₪
הרב ריינס 8	70	3.5	2/12	7,800 ₪	111 ₪
רב צעיר	62	3	1/5	7,500 ₪	121 ₪

הערה: דמ"ש למ"ר הינם כולל מע"מ.

¹¹ היצע זה נכון לחודש יולי 2026.



10.13. סקירת נתונים¹² לצורך קביעת השינוי בדמי השכירות ובשווי מלאי המגורים

להשכרה:

עפ"י המוצג באתר של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, להלן ניתוח שיעור השינוי במחירי הדירות ובמחירי השכירות בעיר ירושלים:

שיעור השינוי במחירי הדירות:

שנה	ממוצע שנתי	אחוז השינוי השנתי	אחוז השינוי הכללי מ - 2017 - 2025 (8 שנים)	אחוז השינוי הממוצע השנתי
2017	1,862,000 ₪		71.43%	7.94%
2018	2,000,800 ₪	7.45%		
2019	2,003,800 ₪	0.15%		
2020	2,140,500 ₪	6.82%		
2021	2,211,000 ₪	3.29%		
2022	2,582,600 ₪	16.81%		
2023	2,841,000 ₪	10.01%		
2024	3,056,600 ₪	7.59%		
2025	3,192,000 ₪	4.43%		
רבעון 1 - 2026	3,096,000 ₪	-3.01%		

שיעור השינוי במחירי השכירות:

שנה	ממוצע שנתי	אחוז השינוי השנתי	אחוז השינוי הכללי מ - 2013 - 2025 (12 שנים)	אחוז השינוי הממוצע השנתי
2013	3,828 ₪		30.70%	2.56%
2014	4,019 ₪	5.01%		
2015	4,095 ₪	1.88%		
2016	4,084 ₪	-0.26%		
2017	4,153 ₪	1.68%		
2018	4,160 ₪	0.19%		
2019	4,311 ₪	3.62%		
2020	4,355 ₪	1.01%		
2021	4,319 ₪	-0.82%		
2022	4,438 ₪	2.76%		
2023	4,750 ₪	7.03%		
2024	5,003 ₪	5.32%		
2025	5,164 ₪	3.22%		
רבעון 1 - 2026	5,280 ₪	2.25%		

הערה: הנתונים לעיל הינם מכלל העיר ומחוז ירושלים, יודגש כי גבעת שאול הינה מעל הממוצע בירושלים והסביבה והפרויקט הנדון הינו מעל הסטנדרט בגבעת שאול. בנוסף למוצג לעיל, ע"ב לוח 4.9 שפורסם ע"י הלמ"ס בחודש 10/2025, **שיעור העלייה בדמ"ש במחוז ירושלים משנת 2024 ועד לרבעון שלישי 2025 הינו 4.9%**, ושיעור העלייה בעיר ירושלים הינו 3.8%.

¹² הנתונים בסעיף זה לא מנוכים מדד, אלא אם כן צוין אחרת. בנוסף, זהו הפרסום העדכני ביותר של הלמ"ס.



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

גרפים המציגים את שיעור השינוי בין תקופות שונות¹³:

מגמות השכירות בשכונה

בהתייחס לשנה האחרונה

תשואה - לא ידוע

תשואת שכירות חציונית שנתית



עליית מחירים 10.81%

עליית מחירים בשנה האחרונה



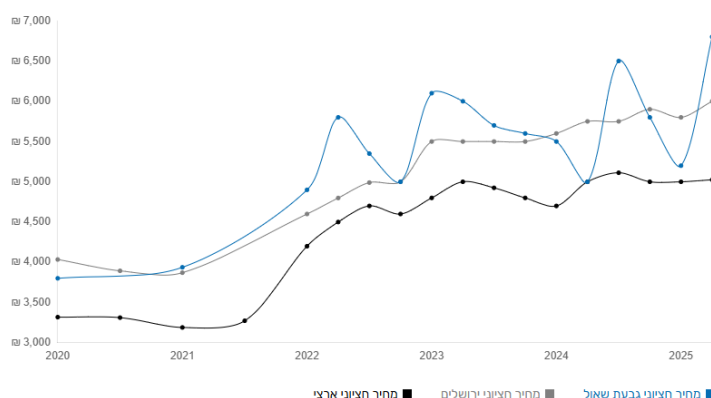
8 / 10

ציון ויקר של השכונה



מגמות לפי מספר חדרים

כל החדרים 3 חדרים 4 חדרים 5 חדרים



מחיר השכרה חציונית שנתית

משוקלל כלל החדרים: 6,150 ₪

3 חדרים: 6,300 ₪

4 חדרים: 7,500 ₪

5 חדרים: לא ידוע

רבעון שני 2025

מחיר חציונית גבעת שאול: 6,800 ₪

מחיר חציונית ירושלים: 6,000 ₪

מחיר ארצי: 5,025 ₪

הנתונים מוצגים בהתאם לרבעון הנבחר בגרף

הנתונים מבוססים על ניתוחי מאגרי מידע שונים, ייתכנו אי דיוקים

¹³ הפרסום העדכני ביותר.





לשכת שמאי מקרקעין
מניעים את הכלכלה בישראל

יוסי אדרי שמאות יעוץ והשקעות בע"מ

YOSSI ADARI REAL ESTATE APPRAISER, ADVICE & INVESTMENT LTD.



יוסי אדרי

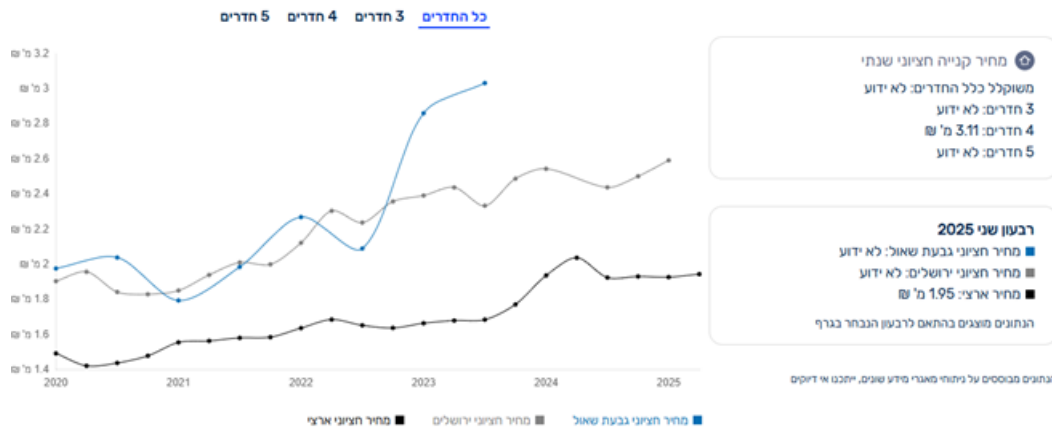
— שמאות ייעוץ והשקעות —

מגמות המחירים בשכונה

בהתייחס לשנה האחרונה



מגמות לפי מספר חדרים



עפ"י הנתונים והגרפים המוצגים לעיל, ניתן להבחין כי מגמת העלייה במחירי השכירות בעיר ירושלים גבוהה מהממוצע הארצי, כאשר שכונת גבעת שאול מציגה, ברוב תקופות הבדיקה, קצב עלייה הגבוה אף מהממוצע העירוני בירושלים.

עוד יצוין כי הנכס הנדון מאופיין ברמת תכנון וביצוע הגבוהה מהמקובל בשכונה, בין היתר נוכח אופי הבנייה המוצע, רמת הגמר, גובה הבניינים, התכנון האדריכלי ועירוב השימושים. מאפיינים אלו באים לידי ביטוי גם ברמות מחירי המכירה והשכירות שנצפו בפרויקט, ומשקפים מיצוב של פרויקט מעל הסטנדרט הנהוג בסביבתו.

בהשוואת שיעורי השינוי במחירי השכירות בתקופה שבין השנים 2020-2024, בין נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (עיר ירושלים ומחוז ירושלים) לבין נתוני Gov נדל"ן ביחס לשכונת גבעת שאול בלבד, עולה כי עפ"י נתוני הלמ"ס נרשמה עלייה מצטברת של כ- 15% במחירי השכירות, בעוד שעפ"י נתוני Gov נדל"ן נרשמה בשכונת גבעת שאול עלייה מצטברת גבוהה יותר, בשיעור של כ- 55% בתקופה האמורה.

נתונים אלו מצביעים על מגמת התחזקות ייחודית של שוק השכירות בשכונת גבעת שאול ביחס למגמות הכלל עירוניות והמחוזיות, ובפרט בנכסים המאופיינים ברמת איכות ומיצוב גבוהים.





לשכת שמאי מקרקעין
מניעים את הכלכלה בישראל

יוסי אדרי שמאות יעוץ והשקעות בע"מ

YOSSI ADARI REAL ESTATE APPRAISER, ADVICE & INVESTMENT LTD.

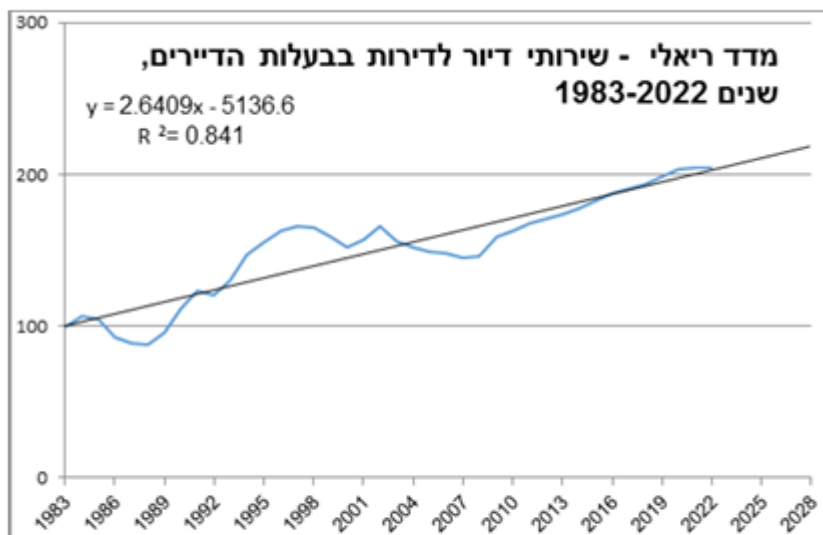


יוסי אדרי

— שמאות יעוץ והשקעות —

להלן גרף מקו מנחה פרק כ"ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח:

גרף 1: מדד ריאלי לשירותי דיור לדירות בבעלות הדיירים, שנים 1983-2022:



המדד הריאלי של מחירי השכירות לדירות מגורים בישראל בין השנים 1983-2022 מעיד על שינוי ריאלי ממוצע של כ-1.98% לשנה. (מחושב לפי ממוצע אחוז השינוי של מדד שכר הדירה הריאלי).



נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה – פברואר 2026 :

בהתאם לנתוני הלמ"ס, מחוז ירושלים מציג מגמת עלייה במחירים הדירות הן בטווח הקצר (דו-חודשי) והן בטווח השנתי.

• מגמות מחירים :

1. בתקופה נובמבר – דצמבר 2025 לעומת אוקטובר – נובמבר 2025 נרשמה עלייה של 0.4%

במדד מחירי הדירות במחוז ירושלים.

2. בהשוואה שנתית (נובמבר – דצמבר 2025 לעומת התקופה המקבילה לשנת 2024) נרשמה

עלייה של 9.6% במחוז.

3. ברבעון הרביעי לשנת 2025 לעומת הרבעון המקביל בשנת 2024 עלה המחיר הממוצע

במחוז בשיעור של 8.0%.

• רמת מחירים – ירושלים :

ברבעון הרביעי לשנת 2025 עמד המחיר הממוצע של דירת מגורים בירושלים על כ –

3,335,700 ₪ תוך עלייה שנתית של 10%, מהעליות הבולטות מבין הערים הגדולות

בישראל.

• סיכום מגמה :

הנתונים מצביעים על מגמת התחזקות עקבית בשוק המגורים במחוז ובעיר ירושלים, הן

במדדי המחירים והן במחירים הממוצעים בפועל. בהשוואה למחוזות מרכז ותל-אביב,

בהם נרשמו בתקופה הנסקרת ירידות שנתיות, שוק ירושלים מתאפיין בעמידות יחסית

ובביקוש יציב.

מקור הנתונים : הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "שינוי במחירי שוק הדירות", הודעה

לתקשורת מס' 052/2026, מיום 15.02.2026. החישובים מתייחסים למדדי מחירי דירות

(בניכוי איכות) ולמחירים ממוצעים רבעוניים, בהתאם לחלוקה למחוזות ולערים

הגדולות בישראל.



10.14. סקירת שיעור ההיוון למרכיב דיור להשכרה

לצורך קביעת שיעור ההיוון הראוי למרכיב המגורים להשכרה, נבחנו דיווחיהן והערכות השווי של חברות ציבוריות הפועלות בתחום הדיור להשכרה ארוכת טווח, ובהן "ריט אזורים – Living", "רנט איט" ו- "מגוריט", וכן עסקאות מהותיות לרכישת מקבצי דיור שבוצעו במהלך השנים 2025-2026.

מהבדיקה עולה כי יש להבחין בין תשואת ה- NOI השוטפת של הנכס לבין שיעור ההיוון המשמש להיוון תזרימי המזומנים העתידיים. תשואת ה- NOI מבטאת את היחס שבין ההכנסה התפעולית הנקייה לבין שווי הנכס במועד נתון, בעוד ששיעור ההיוון משמש להבאת תזרימי השכירות העתידיים והתמורה הצפויה ממימוש הדירות בתום תקופת ההחזקה לערכם הנוכחי. לפיכך, שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים גבוה בדרך כלל מתשואת ה- NOI השוטפת, ואין להשוות בין השניים.

1. בדו"ח התקופתי של "ריט אזורים – Living" לשנת 2025 הוצגו, בין היתר, תשואות NOI של כ- 3.24% בפרויקט רקפות בראשון לציון, כ- 2.90% בפרויקט בית בפארק באור יהודה, כ- 2.90% בפרויקט רובע ט"ז באשדוד וכ- 2.96% בפרויקט אגמים באשקלון. שיעורי ההיוון שנקטו בהערכות השווי של נכסים אלה נעו בין 4.75% ל- 5.25%. השיעורים שנקטו היו 4.875% בראשון לציון, 4.75% באור יהודה, 4.875% באשדוד ו- 5.25% באשקלון.

2. בהערכות שווי שצורפו לדו"ח "רנט איט" לשנת 2025 הוצגה תשואת NOI שוטפת של כ- 3.5% בפרויקטים בקריית גת ובמודיעין, לצד שיעור היוון של 5.25% לתזרימי המזומנים העתידיים.

3. בדו"ח "מגוריט" לשנת 2025 הוצגו בנכסים השונים שיעור היוון של כ- 5%-6% לתזרימי השכירות ושיעור של כ- 5% להיוון התמורה ממכירת הדירות בתום תקופת ההחזקה. בפרויקט קדמת אלון בראשון לציון, לדוגמא, הוצגה תשואת NOI של כ- 2.9%, שיעור היוון של 6% להכנסות בתקופת ההשכרה ושיעור של 5% לערך המימוש העתידי. בנוסף, נבחנו עסקאות מהותיות לרכישת מקבצי דיור. בחודש מרץ 2025 רכשה "מגוריט" 47 דירות בפרויקט הסוללים בתל אביב תמורת 190.4 מליון ₪, כמפורט בדו"ח מבנה לשנת 2025. במהלך התקופה בוצעות עסקאות נוספות, ובהן רכישת 75% מפרויקט דיור להשכרה של "שבירו" תמורת 437.5 מליון ₪, רכישת 50 דירות באשדוד ע"י "אזורים – Living" תמורת כ- 107.5 מליון ₪ ורכישת מקבצי דיור נוספות בבת ים, ירושלים ותל אביב.

עסקאות אלה מלמדות על קיומו של שוק מוסדי פעיל למקבצי דיור ועל נכונותם של משקיעים לפעול ברמות תשואה שוטפת נמוכות יחסית. תשואות אלה מושפעות, בין היתר, מהציפייה לעלייה עתידית בדמי השכירות, מפוטנציאל עליית ערך ומהאפשרות לממש בעתיד את הדירות בהתאם לשוויין בשוק החופשי.



10.15. סיכום סקר שוק :

לאור הנתונים המוצגים לעיל ולאחר ביצוע התאמות לפרויקט הנדון בגין זמן, מיקום, גודל וכיוצ"ב, נקבעו השווים הבאים¹⁴:

שווי מ"ר בנוי :

- שווי ממוצע למ"ר בנוי מגורים בדירת 2 חדרים הינו בגבולות 53,000 ₪ כולל מע"מ.
- שווי ממוצע למ"ר בנוי מגורים בדירת 3 חדרים הינו בגבולות 50,000 ₪ כולל מע"מ.
- שווי ממוצע למ"ר בנוי מגורים בדירת 4 חדרים הינו בגבולות 50,500 ₪ כולל מע"מ.
- שווי ממוצע למ"ר בנוי מגורים בדירת 5 חדרים ומעלה הינו בגבולות 49,750 ₪ כולל מע"מ.

דמ"ש ראויים שוק חופשי :

- דמ"ש ממוצעים למ"ר בשוק החופשי הינם בגבולות 110 ₪.

דמ"ש מחיר מופחת¹⁵ :

- דמ"ש ממוצעים למ"ר במחיר מופחת הינם בגבולות 88 ₪.

שווי מ"ר מבונה :

- שווי ממוצע למ"ר מבונה מסחר – 17,000 ₪.
- שווי ממוצע למ"ר מבונה משרדים – 3,100 ₪.
- שווי ממוצע למ"ר מבונה מגורים – 17,500 ₪.

הערה : כל השווים לא כוללים מע"מ למעט דמ"ש ושווי מ"ר בנוי למגורים.

¹⁴ ראה פרק תחשיבים.

¹⁵ דמ"ש במחיר מופחת נקבעו בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, קרי הפחתה בשיעור של 20% ביחד לדמ"ש בשוק החופשי.



11. עקרונות, גורמים ושיקולים:

- מיקום הנכס – ברחוב פרבשטיין 9 פינת בית הדפוס 1, באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים.
- גודל המגרשים וצורתן הפיזית.
- רישוי הבניה – הובא בחשבון כי התקבלו היתרי בניה מלאים להקמת הפרויקט.
- הזכויות המוערכות – נכון למועד עריכת השומה התקבלו היתרי בניה מלאים להקמת הפרויקט. לפיכך, הערכת השווי נערכה ע"ב זכויות הבניה והיקפי הבינוי המאושרים בהיתרי הבניה ללא הבקשה להיתר שינויים.
- מצב משפטי – זכויות הבעלות בנכס רשומות בשלמות ע"ש "מצפה בית הכרם בע"מ".
- הובא בחשבון שיעור העמסה (נטו / ברוטו) של 20% למסחר ושיעור העמסה של 25% עבור המשרדים.
- הובאו בחשבון עלויות שהושקעו במקרקעין ע"ב דו"ח ביצוע לפרויקט – לפירוט ראה סעי' 8.
- סקר מחירים בוצע לשימושים השונים בסביבה הקרובה, וביצוע התאמות מתבקשות. כמו כן, הובאו בחשבון לסקר המחירים הסכמי מכר שנחתמו בנכס הנדון.
- בתחשיב שווי שטחי המסחר התק"ק הובא בחשבון מקדם 0.5 משווי מ"ר מסחר בשטחים העיליים.
- מתחשיב שווי המקרקעין הופחתו עלויות בגין מטלה ציבורית¹⁶ בסך כולל של כ-89,498,936 ₪.
- בחילוף שווי שיורי למ"ר מבונה¹⁷, בוצע שימוש בערכים הבאים:
 - שווי מ"ר בנוי למגורים – 50,000 ₪¹⁸ כולל מע"מ.
 - חילוף מע"מ 18% ורווח יזמי 20%.
 - עלות בניה למגורים – בניה ישירה כולל קומת מרתף (8,500 ₪/מ"ר) + נלוות¹⁹ (45%) + שירות (40%), סה"כ 17,255 ₪/מ"ר.
 - מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בסביבות 18 אלף ₪ למ"ר.
 - בחילוף שווי קרקע של דיור להשכרה עלות הבניה המפורטת לעיל הינה בתוספת מע"מ.
- בתחשיב שווי קרקע לדיור להשכרה, בוצע היוון זרם ההכנסות לע.ג.נ ל-20 שנים והיוון שווי מלאי המגורים ב-20 שנים (לזמן 0). לאחר סכימה של המתקבל בשני התחשיבים בוצע חילוף של שווי הקרקע.
- הובא בחשבון שיעור תפוסה של 92.3% בדיור להשכרה הובא בחשבון כי 4 שבועות מתוך 52 שבועות בשנה הנכס יהיה ריק.

¹⁶ לפירוט ראה סעי' 13.1.

¹⁷ עלויות הבניה התבססו על ניתוח הסכמי קבלן מסביבת הנכס, מחירון דקל וכד'.

¹⁸ בהתאם לממוצע מכירות הפרויקט.

¹⁹ כולל מימון בהתאם למקובל בשוק (פריים + 1.5%, 20% הון עצמי).





- בתחשיב שווי דיור להשכרה הובא בחשבון שיעור היוון של 5.25% לאור המצב התכנוני הקיים והמאושר (היתרי בניה מלאים לפרויקט) המשפטי בפרויקט (חתומים הסכמי מכר לביסוס שווי המלאי), הקווים המנחים לשמאי המקרקעין פרק כ"ח (5.25% מהווה כ-78% משיעור ההיוון המקובל למשרדים ע"ב סקירת השמאי הממשלתי) וסקירת שיעור תשואה שבוצעה על ידנו – ראה סעיף 10.14.
- בתחשיב תזרים המזומנים של דיור להשכרה, הובא בחשבון תקבולי דמ"ש בהתאם לתמהיל הדירות ע"ב היתר הבניה.
- בתזרים מזומנים של דיור להשכרה הובא בחשבון עלות אחזקה שוטפת ליח"ד בסך 500 ₪ לחודש, קרן שיפוץ ושדרוג בסך של 3,000 ₪ בשנה ו- 35,000 ₪ שיפוץ לקראת מכר לכל יח"ד.
- הובא בחשבון הכנסות מדמי ניהול בסך 6 ₪ למ"ר "פלדלת" מיח"ד המיועדות להשכרה.
- בתחשיב שווי דיור להשכרה (כולל דיור בהישג יד) הובא בחשבון שיעור עליה שנתי לשווי המלאי של כ- 1% ושיעור עליה שנתי בדמ"ש בשיעור של כ- 1.5% בהתבסס על ניתוח נתונים ממאגרי מידע ממשלתיים שונים – לפירוט ראה סעי' 10.13. תוך שמירה על הנחות עבודה בצד הזהיר. השינוי בשיעור עליית שווי המלאי השתנה ממועד 12/2025 לאור המכירות בפרויקט.
- הובא בחשבון מקדם של 80% לדמ"ש לדיוור במחיר מופחת ביחס לדיוור להשכרה בשוק החופשי וזאת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- כל הערכים בשומה זו הינם ללא מע"מ למעט המגורים המיועדים להשכרה שהינם כוללים מע"מ.
- שווי מ"ר בנוי מגלם העמסת שטחי שירות וחניה.
- במסגרת הליך גישור לנושא היטל השבחה ההיטל שולם במלואו כך שכל הזכויות המאושרות מהתב"ע הינן זמינות. לכן לא הובא בחשבון הפחתה של היטל השבחה בשומה זו.
- בתחשיב השווי הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל בשיעור של 10%, בגין היקפו ומורכבותו של הפרויקט, לרבות עירוב השימושים, משך המימוש הצפוי וחשיפתו לתנאי השוק. מנגד, הובאו בחשבון קבלת היתרי בניה מלאים, התקדמות הפרויקט לשלב ביצוע בפועל והיקף המכירות שבוצעו, בשיעור של כ-40% מיחידות הפרויקט, אשר מפחיתים את רמת אי-הוודאות ומעידים על סחירות וביקושים בפועל. בהתאם לכך, נמצא כי מקדם הפחתה בשיעור של 10% משקף באופן סביר את מכלול מאפייני הפרויקט, ללא צורך בהפחתה נוספת.



12. גישות הערכה:

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכדומה.

ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות (החילוץ)

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/או בעלי פוטנציאל הנבה.

התייחסות לנשוא חוות הדעת:

נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ביעוד "עירוני מעורב", עם שימושים מותרים של מגורים, דיור בהישג יד, מסחר בקומת הקרקע ומשרדים.

מסחר ומשרדים - הגישה העדיפה להערכת נכסי מקרקעין מהסוג הנ"ל, הינה **גישת ההשוואה**. גישה זו מתבססת על עסקאות בשטחי מסחר, משרדים ושומות מכריות עם מאפיינים דומים בסביבת הנכס תוך ביצוע התאמות נדרשות.

מגורים - בוצע שקלול בין גישת החילוץ לגישת ההשוואה בשטחים למכירה וע"ב פרק כ"ח בקווים המנחים בדיוור להשכרה.



13. תחשיב:

13.1. להלן תחשיב אומדן עלות מטלה ציבורית:

תיאור	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	עלות כוללת למ"ר	סה"כ עלות
בתי כנסת (מעטפת בלבד)	899	1,169	8,400 ₪	9,820,028 ₪
מתנ"ס	1,100	1,430	8,400 ₪	12,015,931 ₪
בית ספר	5,073	6,594	9,300 ₪	61,327,976 ₪
שצ"פ		2,534	2,500 ₪	6,335,000 ₪
סה"כ				89,498,936 ₪

הערה: השטח ברוטו כולל בתוכו העמסת 30% שטחי שירות המגלמים חניה ציבורית.

13.2. להלן שווי שיורי למ"ר מבונה לשטחי מגורים:

חילוף שווי מ"ר מבונה מגורים	
שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים	50,000 ₪
חילוף מע"מ	18%
חילוף יזמות	20%
ע.בניה ללא מע"מ	17,255 ₪-
שווי מ"ר מבונה במעוגל	18,000 ₪

(*) עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינם:

8,500 ₪/מ"ר (בניה ישירה) * 1.4 (שירות) * 1.45 (נלוות) = 17,255 ₪/מ"ר ללא מע"מ.

עלות זו משקפת את עלות הבניה הכוללת למ"ר "פלדלת".

13.3. להלן שקלול בין הגישות:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל
גישת ההשוואה	17,300 ₪	60%
גישת החילוף	18,000 ₪	40%
שווי מ"ר מבונה משוקלל	17,500 ₪	



13.4. להלן תחשיב תזרים מזומנים עבור דיור להשכרה ל- 20 שנים:

להלן תחשיב שווי מלאי ודמ"ש החודשיים ע"ב תמהיל הדירות:

בניין E אגף מזרחי:

קומה	ייעוד	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ	דמ"ש חודשיים
1	השכרה בשוק חופשי	1	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,704,000	3,138,983	8,633
	השכרה במחיר מופחת	2	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,684,400	2,274,915	4,822
	השכרה במחיר מופחת	3	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,097,800	2,625,254	5,509
	השכרה בשוק חופשי	4	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,775,000	3,199,153	8,789
2	השכרה בשוק חופשי	5	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,724,000	3,155,932	8,633
	השכרה במחיר מופחת	6	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,704,400	2,291,864	4,822
	השכרה במחיר מופחת	7	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,117,800	2,642,203	5,509
	השכרה בשוק חופשי	8	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,795,000	3,216,102	8,789
3	השכרה בשוק חופשי	9	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,744,000	3,172,881	8,633
	השכרה במחיר מופחת	10	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,724,400	2,308,814	4,822
	השכרה במחיר מופחת	11	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,137,800	2,659,153	5,509
	השכרה בשוק חופשי	12	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,815,000	3,233,051	8,789
4	השכרה בשוק חופשי	13	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,764,000	3,189,831	8,633
	השכרה במחיר מופחת	14	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,744,400	2,325,763	4,822
	השכרה במחיר מופחת	15	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,157,800	2,676,102	5,509
	השכרה בשוק חופשי	16	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,835,000	3,250,000	8,789
5	השכרה בשוק חופשי	17	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,784,000	3,206,780	8,633
	השכרה במחיר מופחת	18	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,764,400	2,342,712	4,822
	השכרה במחיר מופחת	19	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,177,800	2,693,051	5,509
	השכרה בשוק חופשי	20	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,855,000	3,266,949	8,789
6	השכרה בשוק חופשי	21	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,804,000	3,223,729	8,633
	השכרה במחיר מופחת	22	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,784,400	2,359,661	4,822
	השכרה במחיר מופחת	23	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,197,800	2,710,000	5,509
	השכרה בשוק חופשי	24	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,875,000	3,283,898	8,789
7	השכרה בשוק חופשי	25	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,824,000	3,240,678	8,633
	השכרה במחיר מופחת	26	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,804,400	2,376,610	4,822
	השכרה במחיר מופחת	27	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,217,800	2,726,949	5,509
	השכרה בשוק חופשי	28	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,895,000	3,300,847	8,789
8	השכרה בשוק חופשי	29	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,844,000	3,257,627	8,633
	השכרה במחיר מופחת	30	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,824,400	2,393,559	4,822
	השכרה במחיר מופחת	31	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,237,800	2,743,898	5,509
	השכרה בשוק חופשי	32	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,915,000	3,317,797	8,789
9	השכרה בשוק חופשי	33	טיפוסית	3	76.85	11.29	3,782,500	3,205,508	8,454
	השכרה בשוק חופשי	34	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,844,400	2,410,508	6,028
	השכרה בשוק חופשי	35	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,257,800	2,760,847	6,886
	השכרה בשוק חופשי	36	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,935,000	3,334,746	8,789
10	השכרה בשוק חופשי	37	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,884,000	3,291,525	8,633
	השכרה בשוק חופשי	38	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,864,400	2,427,458	6,028
	השכרה בשוק חופשי	39	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,277,800	2,777,797	6,886
	השכרה בשוק חופשי	40	טיפוסית	3	79.9	11.29	3,955,000	3,351,695	8,789
12	השכרה בשוק חופשי	41	טיפוסית	4	132.01	62.78	7,351,283	6,229,901	14,521
	השכרה בשוק חופשי	42	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,884,400	2,444,407	6,028
	השכרה בשוק חופשי	43	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,297,800	2,794,746	6,886
13	השכרה בשוק חופשי	44	טיפוסית	4	132.01	62.78	7,371,283	6,246,850	14,521
	השכרה בשוק חופשי	45	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,904,400	2,461,356	6,028
	השכרה בשוק חופשי	46	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,317,800	2,811,695	6,886
14	השכרה בשוק חופשי	47	טיפוסית	4	132.01	62.78	7,391,283	6,263,799	14,521
	השכרה בשוק חופשי	48	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,924,400	2,478,305	6,028
	השכרה בשוק חופשי	49	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,337,800	2,828,644	6,886
15	השכרה בשוק חופשי	50	טיפוסית	4	132.01	62.78	7,411,283	6,280,748	14,521
	השכרה בשוק חופשי	51	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,944,400	2,495,254	6,028
	השכרה בשוק חופשי	52	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,357,800	2,845,593	6,886
16	השכרה בשוק חופשי	53	טיפוסית	3	78.48	11.29	3,984,000	3,376,271	8,633
	השכרה בשוק חופשי	54	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,964,400	2,512,203	6,028
	השכרה בשוק חופשי	55	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,377,800	2,862,542	6,886
17	השכרה בשוק חופשי	56	טיפוסית	3	79.9	11.29	4,055,000	3,436,441	8,789
	השכרה בשוק חופשי	57	טיפוסית	3	78.48	11.29	4,004,000	3,393,220	8,633
	השכרה בשוק חופשי	58	טיפוסית	2	54.8	6.48	2,984,400	2,529,153	6,028
	השכרה בשוק חופשי	59	טיפוסית	2	62.6	6.48	3,397,800	2,879,492	6,886
	השכרה בשוק חופשי	60	טיפוסית	3	79.9	11.29	4,075,000	3,453,390	8,789



בניין N אגף צפוני :

קומה	ייעוד	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ	דמ"ש חודשיים
1	השכרה במחיר מופחת	1	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,126,420	2,649,508	5,556
	השכרה במחיר מופחת	2	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,574,572	4,724,214	9,940
	השכרה במחיר מופחת	3	טיפוסית	4	98.83	18.1	4,863,330	4,121,466	8,697
2	השכרה במחיר מופחת	4	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,146,420	2,666,458	5,556
	השכרה בשוק חופשי	5	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,594,572	4,741,163	12,425
3	השכרה במחיר מופחת	6	טיפוסית	4	98.83	18.1	4,883,330	4,138,415	8,697
	השכרה במחיר מופחת	7	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,166,420	2,683,407	5,556
	השכרה בשוק חופשי	8	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,614,572	4,758,112	12,425
4	השכרה במחיר מופחת	9	טיפוסית	4	98.83	18.1	4,903,330	4,155,364	8,697
	השכרה בשוק חופשי	10	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,186,420	2,700,356	6,945
	השכרה בשוק חופשי	11	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,634,572	4,775,061	12,425
5	השכרה במחיר מופחת	12	טיפוסית	4	98.83	18.1	4,923,330	4,172,314	8,697
	השכרה בשוק חופשי	13	טיפוסית	4	123.5	6.48	6,096,750	5,166,737	13,585
	השכרה בשוק חופשי	14	טיפוסית	4	114.61	12.32	5,652,653	4,790,384	12,607
6	השכרה בשוק חופשי	15	טיפוסית	4	123.5	6.48	6,116,750	5,183,686	13,585
	השכרה בשוק חופשי	16	טיפוסית	4	94.09	61.94	5,327,839	4,515,118	10,350
7	השכרה במחיר מופחת	17	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,246,420	2,751,203	5,556
	השכרה בשוק חופשי	18	טיפוסית	4	92.43	13.85	4,595,743	3,894,697	10,167
	השכרה במחיר מופחת	19	טיפוסית	4	98.83	18.1	4,983,330	4,223,161	8,697
8	השכרה במחיר מופחת	20	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,266,420	2,768,153	5,556
	השכרה בשוק חופשי	21	טיפוסית	4	92.48	36.48	4,961,112	4,204,332	10,173
9	השכרה בשוק חופשי	22	טיפוסית	4	98.83	18.1	5,003,330	4,240,110	10,871
	השכרה במחיר מופחת	23	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,286,420	2,785,102	5,556
	השכרה בשוק חופשי	24	טיפוסית	4	92.48	13.85	4,638,268	3,930,735	10,173
10	השכרה בשוק חופשי	25	טיפוסית	4	98.83	18.1	5,023,330	4,257,059	10,871
	השכרה במחיר מופחת	26	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,306,420	2,802,051	5,556
	השכרה בשוק חופשי	27	טיפוסית	4	112.98	29.91	5,936,827	5,031,209	12,428
12	השכרה בשוק חופשי	28	טיפוסית	4	98.83	18.1	5,043,330	4,274,008	10,871
	השכרה במחיר מופחת	29	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,326,420	2,819,000	5,556
	השכרה בשוק חופשי	30	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,774,572	4,893,705	12,425
13	השכרה בשוק חופשי	31	טיפוסית	4	98.83	18.1	5,063,330	4,290,958	10,871
	השכרה במחיר מופחת	32	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,346,420	2,835,949	5,556
14	השכרה בשוק חופשי	33	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,794,572	4,910,654	12,425
	השכרה בשוק חופשי	34	טיפוסית	4	98.83	17.88	5,079,997	4,305,082	10,871
15	השכרה בשוק חופשי	35	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,366,420	2,852,898	6,945
	השכרה בשוק חופשי	36	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,814,572	4,927,603	12,425
	השכרה בשוק חופשי	37	טיפוסית	4	98.83	17.88	5,099,997	4,322,031	10,871
16	השכרה בשוק חופשי	38	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,386,420	2,869,847	6,945
	השכרה בשוק חופשי	39	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,834,572	4,944,553	12,425
	השכרה בשוק חופשי	40	טיפוסית	4	98.83	17.88	5,119,997	4,338,981	10,871
17	השכרה בשוק חופשי	41	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,406,420	2,886,797	6,945
	השכרה בשוק חופשי	42	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,854,572	4,961,502	12,425
	השכרה בשוק חופשי	43	טיפוסית	4	98.83	17.88	5,139,997	4,355,930	10,871
17	השכרה בשוק חופשי	44	טיפוסית	2	63.14	6.48	3,426,420	2,903,746	6,945
	השכרה בשוק חופשי	45	טיפוסית	4	112.95	17.98	5,874,572	4,978,451	12,425
	השכרה בשוק חופשי	46	טיפוסית	4	98.83	18.1	5,163,330	4,375,703	10,871



בניין C אגף צפוני:

קומה	ייעוד	מספר דירה	טיפוס דירה	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסת	תקבולים כולל מע"מ	תקבולים ללא מע"מ	דמ"ש חודשיים
1	השכרה בשוק חופשי	3	טיפוסית	4	142.83	16.29	7,077,909 ₪	5,998,228 ₪	15,711 ₪
	השכרה במחיר מופחת	4	טיפוסית	2	66.5	8.73	3,324,500 ₪	2,817,373 ₪	5,852 ₪
	השכרה בשוק חופשי	5	טיפוסית	4	116.53	11.05	5,684,765 ₪	4,817,597 ₪	12,818 ₪
2	השכרה בשוק חופשי	6	טיפוסית	4	120.7	11.05	5,915,350 ₪	5,013,008 ₪	13,277 ₪
	השכרה בשוק חופשי	7	טיפוסית	4	142.83	16.29	7,097,909 ₪	6,015,177 ₪	15,711 ₪
	השכרה במחיר מופחת	8	טיפוסית	2	66.5	8.73	3,344,500 ₪	2,834,322 ₪	5,852 ₪
	השכרה בשוק חופשי	9	טיפוסית	4	116.53	11.05	5,704,765 ₪	4,834,547 ₪	12,818 ₪
	השכרה בשוק חופשי	10	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,545,000 ₪	3,851,695 ₪	10,395 ₪
3	השכרה בשוק חופשי	11	טיפוסית	4	120.7	11.05	5,935,350 ₪	5,029,958 ₪	13,277 ₪
	השכרה בשוק חופשי	13	טיפוסית	2	66.5	8.73	3,364,500 ₪	2,851,271 ₪	7,315 ₪
	השכרה בשוק חופשי	14	טיפוסית	4	116.53	11.05	5,724,765 ₪	4,851,496 ₪	12,818 ₪
	השכרה בשוק חופשי	15	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,565,000 ₪	3,868,644 ₪	10,395 ₪
4	השכרה בשוק חופשי	16	טיפוסית	4	120.7	11.05	5,955,350 ₪	5,046,907 ₪	13,277 ₪
	השכרה בשוק חופשי	18	טיפוסית	2	66.5	8.73	3,384,500 ₪	2,868,220 ₪	7,315 ₪
	השכרה בשוק חופשי	19	טיפוסית	4	116.53	11.05	5,744,765 ₪	4,868,445 ₪	12,818 ₪
	השכרה בשוק חופשי	20	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,585,000 ₪	3,885,593 ₪	10,395 ₪
5	השכרה בשוק חופשי	24	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,605,000 ₪	3,902,542 ₪	10,395 ₪
6	השכרה בשוק חופשי	29	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,625,000 ₪	3,919,492 ₪	10,395 ₪
7	השכרה בשוק חופשי	33	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,645,000 ₪	3,936,441 ₪	10,395 ₪
8	השכרה בשוק חופשי	38	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,665,000 ₪	3,953,390 ₪	10,395 ₪
9	השכרה בשוק חופשי	43	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,685,000 ₪	3,970,339 ₪	10,395 ₪
10	השכרה בשוק חופשי	48	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,705,000 ₪	3,987,288 ₪	10,395 ₪
13	השכרה בשוק חופשי	58	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,745,000 ₪	4,021,186 ₪	10,395 ₪
14	השכרה בשוק חופשי	63	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,765,000 ₪	4,038,136 ₪	10,395 ₪
15	השכרה בשוק חופשי	67	טיפוסית	3	94.5	10.69	4,785,000 ₪	4,055,085 ₪	10,395 ₪

סיכום שווי מלאי ודמ"ש:

דמ"ש חודשיים	תקבולים ללא מע"מ	תקבולים כולל מע"מ	
969,632 ₪	379,004,225 ₪	447,224,986 ₪	סה"כ תקבולים מהשכרה בשוק חופשי בפרויקט
197,785 ₪	96,097,968 ₪	113,395,602 ₪	סה"כ תקבולים מהשכרה במחיר מופחת בפרויקט
1,167,418 ₪	475,102,193 ₪	560,620,588 ₪	סה"כ

להלן בסיס הנתונים לתזרים המזומנים:

בסיס לתזרים	
שווי מלאי דיור להשכרה	560,620,588 ₪
דמ"ש חודשי שוק חופשי	969,632 ₪
דמ"ש חודשי מחיר מופחת	197,785 ₪
מקדם תפוסה שוק חופשי	92.3%
מקדם תפוסה מחיר מופחת	
שיעורי עליה שנתי ריאלי בדמ"ש	1.50%
שיעור עליה שנתי בשווי המלאי	1.00%
שיעור היוון	5.25%



להלן תזרים מזומנים נטו לדיור להשכרה:

שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד	שיעור עליה שנתי ריאלי	מקדם תמסיה	סה"כ הכנסה שנתית מדמי שכירות	עלות אחזקה שוטפת	קרן שיפוע ושדרוג	הכנסות מדמי ניהול	הכנסה שנתית מדמ"ש נטו	תזרים שנתי משכ"ד נטו מהוון	שיעור עליה שנתי	שווי מלאי מגורים
1	14,009,012		92.3%	12,931,396	786,000	393,000	796,493	12,548,889	11,922,935		560,620,588
2	14,219,147	1.50%	92.3%	13,125,367	786,000	393,000	796,493	12,742,860	11,503,306	1.00%	566,226,793
3	14,432,435	1.50%	92.3%	13,322,247	786,000	393,000	796,493	12,939,740	11,098,371	1.00%	571,889,061
4	14,648,921	1.50%	92.3%	13,522,081	786,000	393,000	796,493	13,139,574	10,707,618	1.00%	577,607,952
5	14,868,655	1.50%	92.3%	13,724,912	786,000	393,000	796,493	13,342,405	10,330,554	1.00%	583,384,031
6	15,091,685	1.50%	92.3%	13,930,786	786,000	393,000	796,493	13,548,279	9,966,702	1.00%	589,217,872
7	15,318,060	1.50%	92.3%	14,139,748	786,000	393,000	796,493	13,757,240	9,615,605	1.00%	595,110,050
8	15,547,831	1.50%	92.3%	14,351,844	786,000	393,000	796,493	13,969,337	9,276,816	1.00%	601,061,151
9	15,781,048	1.50%	92.3%	14,567,122	786,000	393,000	796,493	14,184,614	8,949,908	1.00%	607,071,762
10	16,017,764	1.50%	92.3%	14,785,628	786,000	393,000	796,493	14,403,121	8,634,468	1.00%	613,142,480
11	16,258,031	1.50%	92.3%	15,007,413	786,000	393,000	796,493	14,624,906	8,330,094	1.00%	619,273,905
12	16,501,901	1.50%	92.3%	15,232,524	786,000	393,000	796,493	14,850,017	8,036,403	1.00%	625,466,644
13	16,749,430	1.50%	92.3%	15,461,012	786,000	393,000	796,493	15,078,505	7,753,020	1.00%	631,721,310
14	17,000,671	1.50%	92.3%	15,692,927	786,000	393,000	796,493	15,310,420	7,479,587	1.00%	638,038,524
15	17,255,681	1.50%	92.3%	15,928,321	786,000	393,000	796,493	15,545,814	7,215,757	1.00%	644,418,909
16	17,514,516	1.50%	92.3%	16,167,246	786,000	393,000	796,493	15,784,739	6,961,194	1.00%	650,863,098
17	17,777,234	1.50%	92.3%	16,409,754	786,000	393,000	796,493	16,027,247	6,715,574	1.00%	657,371,729
18	18,043,892	1.50%	92.3%	16,655,901	786,000	393,000	796,493	16,273,394	6,478,586	1.00%	663,945,446
19	18,314,551	1.50%	92.3%	16,905,739	786,000	393,000	796,493	16,523,232	6,249,928	1.00%	670,584,901
20	18,589,269	1.50%	92.3%	17,159,325	786,000	393,000	796,493	16,776,818	6,029,309	1.00%	677,290,750
סה"כ		1.50%	92.3%	299,021,293	15,720,000	7,860,000	15,929,856	291,371,149	173,255,735	1.00%	684,063,657

להלן תחשיב מסכם שווי דירות להשכרה:

שיעור היוון	5.25%
מס' שנים	20
ערך נוכחי של הכנסות שכירות שנתיות	173,255,735
שווי מלאי מגורים בסוף תקופה (לאחר 20 שנים)	684,063,657
שווי מלאי מגורים בערך נוכחי מהוון להיום	245,841,064
עלות השקעה בשיפוע דירות לקראת מכר *	4,585,000
שווי מלאי נטו מגורים מהוון להיום בערך נוכחי	241,256,064
שווי הדירות להשכרה במצבן כולל מע"מ במעוגל	414,510,000
בניכוי יזמות	20%
עלויות בניה כוללות (כולל מע"מ) **	225,240,420
סה"כ שווי הקרקע דירות להשכרה כולל מע"מ (במעוגל)	120,200,000

(*) חושב לפי 35,000 ₪ ליח"ד * 131 יח"ד להשכרה.

(**) עלויות הבניה שהובאו בחשבון הינם:

8,500 ₪/מ"ר (בניה ישירה) * 1.4 (שירות) * 1.45 (נלוות) * 1.18 (מע"מ) = 20,360 ₪/מ"ר * 11,062

מ"ר. (העלות למ"ר "פלדלת" הינה כוללת את כלל העלויות לבניה).



13.5. להלן תחשיב שווי הנכס:

שטחי משרדים:

תחשיב שווי - שטחי משרדים	
סה"כ מ"ר נטו משרדים	27,716
סה"כ מ"ר ברוטו משרדים (25%) העמסה	34,645
שווי מ"ר מבונה ברוטו	3,100 ₪
סה"כ שווי שטח מסחר תת"ק ללא מע"מ	107,400,000 ₪

שטחי מסחר עילי:

תחשיב שווי שטחי מסחר (עילי)	
סה"כ מ"ר נטו מסחר	3,607
סה"כ מ"ר ברוטו מסחר עילי (20%) העמסה	4,330
שווי מ"ר מבונה ברוטו - עילי	17,000 ₪
סה"כ שווי שטח מסחר עילי ללא מע"מ	73,600,000 ₪

שטחי מסחר תת"ק:

תחשיב שווי שטחי מסחר (תת"ק)	
סה"כ מ"ר נטו מסחר - תת"ק	4,000
סה"כ מ"ר ברוטו מסחר תת"ק (20%) העמסה	4,800
שווי מ"ר מבונה ברוטו - תת"ק	8,500 ₪
סה"כ שווי שטח מסחר תת"ק ללא מע"מ	40,800,000 ₪

שטחי מגורים – למכירה:

תחשיב שווי - מגורים למכירה	
סה"כ מ"ר "פלדלת" למגורים - מכירה	19,055
שווי מ"ר מבונה	17,500 ₪
סה"כ שווי קרקע למגורים למכירה (במעוגל)	333,500,000 ₪



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 —

13.6. להלן סיכום תחשיב שווי הנכס:

שווי קרקע מגורים למכירה	₪ 333,500,000
שווי קרקע מגורים להשכרה כולל מע"מ	₪ 120,200,000
שווי קרקע שטחי המסחר - תת"ק + עילי	₪ 114,400,000
שווי קרקע שטחי המשרדים	₪ 107,400,000
עלות הקמת מבנה ציבור	₪ 89,498,936
שווי המקרקעין בניכוי הקמת מבני ציבור	₪ 586,001,064
הפחתה לגודל 10%	₪ 58,600,106
שווי ההשקעה בבניה - ע"ב מסמך רו"ח	₪ 310,855,896
סה"כ שווי המקרקעין (במעוגל)	₪ 838,000,000

14. נדל"ן להשקעה

בהתאם להצהרת החברה החתומה, השימושים אשר מהווים נדל"ן להשקעה בשווי הוגן הינם כדלקמן:

1. כלל המגורים להשכרה.
2. כלל שטחי המסחר.
3. 50% משטחי המשרדים.

להלן סיכום חלוקת השווים לכל שימוש:

סה"כ שווי	השקעה (***) באתר	הפחתה (**) לגודל	שווי כ"א מהשימושים בניכוי מטלה ציבורית	מבנה ציבור (*)	חלק יחסי בשווי הנכס לפני הפחתות	שווי הנכס לפני הפחתות	
₪ 341,299,522	₪ 80,917,258	₪ 28,931,363	₪ 289,313,627	₪ 44,186,373	49.37%	₪ 333,500,000	מגורים למכירה
₪ 140,548,402	₪ 46,701,481	₪ 10,427,436	₪ 104,274,357	₪ 15,925,643	17.79%	₪ 120,200,000	מגורים להשכרה
₪ 120,882,807	₪ 31,564,273	₪ 9,924,282	₪ 99,242,815	₪ 15,157,185	16.94%	₪ 114,400,000	מסחר
₪ 235,526,123	₪ 151,672,884	₪ 9,317,027	₪ 93,170,265	₪ 14,229,735	15.90%	₪ 107,400,000	משרדים
₪ 838,256,853	₪ 310,855,896	₪ 58,600,106	₪ 586,001,064	₪ 89,498,936	100%	₪ 675,500,000	סה"כ

(*) חלק יחסי בשווי הנכס לפני הפחתות במכפלת עלות מבנה ציבור/השקעה באתר.

(**) 10% משווי כ"א מהשימושים בניכוי מטלה ציבורית.

(***) בהתאם למסמך חתום שהוצג בפנינו – לפירוט ראה סעי' 8.



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 —

להלן שווי כ"א ממרכיבי הנדל"ן להשקעה:

תנאים	סה"כ שווי	תוספת בגין השקעה	עלות מבני ציבור	הפחתה לגודל	סה"כ שווי
מגורים להשכרה	120,200,000 ₪	46,701,481 ₪	15,925,643 ₪	10,427,436 ₪	140,548,402 ₪
מסחר	114,400,000 ₪	31,564,273 ₪	15,157,185 ₪	9,924,282 ₪	120,882,807 ₪
50% משטחי המשרדים	53,700,000 ₪	73,286,771 ₪	7,114,867 ₪	4,658,513 ₪	115,213,390 ₪
סה"כ					376,644,599 ₪

15. השומה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את שווי הנכס הנדון במצבו הנוכחי כמושבח וזמין, כשהנכס פנוי, ריק וחופשי מכל מחזיק, חוב או שיעבוד וזכויות צד ג', במעוגל בסך כ – 838,000,000 ₪ (שמונה מאות שלושים ושמונה מליון שקלים חדשים).

הערה –

- השווי המוערך הינו לקרקע בתוספת עלויות השקעה בבניה עד למועד הקובע.
- המועד הקובע להערכה 30/06/2026.
- לא בוצעה התייחסות למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

16. טבלת רגישויות לשינויים בדיוור להשכרה ארוכת טווח:

שיעור היוון						שינוי בשיעור דמ"ש השנתיים
4.75%	5.00%	בסיס - 5.25%	5.50%	5.75%		
141,000,000 ₪	127,300,000 ₪	114,300,000 ₪	101,800,000 ₪	89,900,000 ₪	1.0%	
144,100,000 ₪	130,300,000 ₪	117,200,000 ₪	104,700,000 ₪	92,700,000 ₪	1.25%	
147,300,000 ₪	133,400,000 ₪	120,200,000 ₪	107,600,000 ₪	95,500,000 ₪	בסיס - 1.5%	
150,500,000 ₪	136,600,000 ₪	123,300,000 ₪	110,500,000 ₪	98,400,000 ₪	1.75%	
153,900,000 ₪	139,900,000 ₪	126,400,000 ₪	113,600,000 ₪	101,300,000 ₪	2.00%	



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 —

17. שומות קודמות בנכס:

מועד קובע	מטרת ההערכה	שווי מוערך
31/12/2025	דוחות כספיים - תקן 17.1	₪ 711,000,000
30/03/2025	בטוחה - תקן 19	₪ 678,900,000
31/12/2024	דוחות כספיים - תקן 17.1	₪ 440,400,000
31/12/2023	דוחות כספיים - תקן 17.1	₪ 465,900,000
02/02/2023	בטוחה - תקן 19	₪ 235,900,000
31/12/2022	דוחות כספיים - תקן 17.1	₪ 248,900,000
04/04/2022	בטוחה - תקן 19	₪ 211,000,000
31/12/2021	דוחות כספיים - תקן 17.1	₪ 204,200,000

הערות:

1. בשומה למועד קובע 31/12/2025 תחשיב השווי בוצע ע"ב הזכויות בתב"ע בתוספת עלות השקעה במקרקעין בסך 219,860,192 ₪ לעומת שומה זו הנערכה בהתאם להיתרי הבניה הקיימים בפרויקט.
2. בשומה למועד קובע 30/03/2025 השווי הינו ללא הפחתת היטל השבחה ובתוספת עלות השקעה במקרקעין בסך 147,137,324 ₪.
3. הפער בין מועד 31/12/2025 לבין השומה למועד קובע 31/12/2024 נובע בעיקרו מהשקעה באתר. שווי שטחי המגורים נקבע ע"ב עסקאות מכר מהנכס הנדון – המשקף את סטנדרט הבנייה היוקרתית בפרויקט.
4. הפער בין השומה למועד קובע 31/12/2023 לבין השומה למועד קובע 02/02/2023 נובע משינוי במצב התכנוני.
5. הפער בין השומה למועד קובע 31/12/2022 לבין השומה למועד קובע 02/02/2023 נובע מעלות השקעה באתר. כפי שנמסר לנו ממזמין העבודה, קיימות הוצאות המשויכות לשנת 2022 אשר נקלטו בספרי החברה לאחר 02/02/2023.



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 —

18. הצהרת השמאי:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966 ועל-פי התקנים
המקצועיים של הועדה לתקינה שמאי.

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 השני 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: 25 באוגוסט, 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 השני 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 ובגילוי ובבקרה עליהם.

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