

ישרס אחזקות בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2025

26 באוגוסט 2025

ישרס אחזקות בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2025

חברי הדירקטוריון:

שלמה איזנברג	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
עופר אלשיך	דירקטור חיצוני
יצחק חלמיש	דירקטור
אילן טוקר	דירקטור
יוכבד יעקובי	דירקטורית חיצונית

תוכן עניינים

- | | |
|---------|--|
| פרק א - | דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה |
| פרק ב - | דוחות כספיים בלתי מבוקרים |
| פרק ג - | מכתב הסכמה של רואה החשבון להכללת מידע כספי |
| פרק ד - | דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית |

ישרס אחזקות בע"מ

דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2025

26 באוגוסט 2025

תוכן עניינים

חלק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

חלק ב - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

חלק ג - היבטי ממשל תאגידי

חלק ד - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

חלק ה - אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

נספחים

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדוח") הכולל את פעילות החברה וחברות הבנות שלה.

חלק א' הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

א. נתונים עיקריים מתוך תאור עסקי התאגיד

החברה נוסדה ביום 19 ביוני 2022 כחברה פרטית בבעלות מלאה של ערד השקעות ופתוח תעשייה בע"מ ("ערד") (אשר שינתה את שמה למלם-תים אחזקות בע"מ), חברה ציבורית ישראלית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"). ביום 13 בספטמבר 2023 שינתה החברה את שמה מערד ייעודית 1 בע"מ לשמה הנוכחי.

החברה הוקמה כחלק משינוי מבנה בקבוצת ערד, אשר מטרתו הייתה פיצול החזקותיה של ערד בישראל חברה להשקעות בע"מ, חברה ציבורית ישראלית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ("ישרס") ובחסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ ("חסין אש"), חברה פרטית ישראלית שהייתה בבעלות מלאה (במישרין ובעקיפין) של ערד, באופן שמניות ישרס וחסין אש שהוחזקו על ידי ערד תוחזקנה על ידי כלל בעלי המניות של ערד ("שינוי המבנה").

ביום 30 בינואר 2024 הושלם שינוי המבנה במסגרתו העבירה ערד לחברה ללא תמורה את כל אחזקותיה (61.29% במועד השלמת שינוי המבנה) בישרס וכל אחזקותיה (100%) בחסין אש (לרבות ההלוואה שהעמידה ערד לחסין אש), אשר כשלב מקדמי לשינוי המבנה חולקו מניות החברה כדיבינדנד בעין לבעלי המניות של ערד. יצוין, כי במסגרת שינוי המבנה נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה. עוד יצוין, כי החל ממועד הקמת החברה ועד ביצוע שינוי המבנה לא היתה לחברה כל פעילות, והיא ביצעה אך ורק פעולות הנדרשות לצורך פרסום תשקיף הרישום למסחר של מניותיה וביצוע שינוי המבנה כאמור.

פעילותה העיקרית של החברה מיד לאחר השלמת שינוי המבנה הינה החזקה בישרס ובחסין אש. יובהר ויוזגש, כי אין באמור כדי למנוע מהחברה לפעול בתחומי פעילות נוספים.

לפרטים נוספים אודות שינוי המבנה ר' פרק 2 לתשקיף הרישום למסחר שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-004654) ("תשקיף הרישום למסחר"), אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור יצוין, כי החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את פעילות ישרס וחברות הבנות שלה ("קבוצת ישרס") וחסין אש. החברה, קבוצת ישרס וחסין אש יקראו להלן יחד: "הקבוצה".

עד להשלמת שינוי המבנה לא הייתה לחברה כל פעילות, כאשר עם השלמת שינוי המבנה פועלת החברה, באמצעות ישרס, שהינה מהחברות הציבוריות הוותיקות בישראל העוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בנות ומסונפות של ישרס, ב-2 תחומי פעילות עיקריים:

נדל"ן מניב: ישרס בעצמה ובאמצעות חברות בנות שלה עוסקת ביזום, בייזום, תכנון, הקמה, השכרה וניהול פרויקטים להשכרה בישראל, המיועדים לחברות בתעשיות עתירות ידע, למסחר ולשירותים, וכן רכישה, פיתוח, ניהול והפעלת נכסים מניבים אחרים.

נדל"ן למגורים ולמכירה: ישרס באמצעות חברות הבנות שלה עוסקת במכירת מלאי דירות, השבחה ומכירה של קרקעות בבעלותה המיועדות למבני מגורים.

למועד הדוח, מניותיה של ישרס נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

סביבה עסקית מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") שממשיכה אל תוך שנת 2025. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל את צמרת המערכת הביטחונית האירנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים, במדעני גרעין ובמערכי הטילים הבליסטיים, בתגובה תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל באמצעות טילים וכטב"מים ופיקוד העורף הכריז על מצב מיוחד בעורף לרבות איסור התקהלויות, איסור על הגעה למקומות העבודה והשבתת מערכת החינוך. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים שנשמרת ונאכפת נכון למועד זה.

סיום המלחמה באיראן הביא בין היתר לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל, עם זאת עלות המלחמה ותיקון הנזקים הנאמדים בכ- 20 מיליארד ש"ח יגדילו את הגרעון בתקציב ועלולים להביא להאטה נוספת במשק.

במסגרת תחזית בנק ישראל המעודכנת מציין הבנק את העובדה כי התחזית מאופניית ברמה גבוהה של חוסר ודאות, והגרעון בתקציב המדינה צפוי לעמוד על 4.9% ו- 4.2% תוצר בשנים 2025 ו 2026. התוצר המקומי צפוי לצמוח בשנים 2025 ו 2026 בשיעורים של 3.3% ו 4.6% בהתאמה.

השפעת האינפלציה והריבית

משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של 2.8%, בשנת 2022 עלה המדד בשעור חד של 5.3%, המדד המשיך לעלות גם בשנת 2023 בשיעור של 3.4%. בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של 3.4%. במחצית הראשונה של שנת 2025 עלה המדד בשיעור של כ- 1.6%. שיעור האינפלציה השנתי החזוי לפי בנק ישראל בשנת 2025 עומד על 2.6% ובשנת 2026 על 2.0%.

בתגובה לעליית המדד ובהמשך להעלאות הריבית של הבנקים המרכזיים באירופה ובארה"ב, החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי בשנים האחרונות לריבית ליום 31 בדצמבר 2023 שעמדה על 4.75%. ברבעון הראשון של שנת 2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ב- 0.25% לשיעור של 4.5%, שיעור הריבית נשאר זהה גם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025.

קבוצת ישרס

לישרס אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד בהיקף של כ- 3,589 מיליוני ש"ח. לפיכך, העליה במדד גרמה לגידול בעלויות המימון של ישרס. מנגד, הנדל"ן המניב של ישרס, ששווי ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 8,807 מיליוני ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד המהווה הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העליה במדד הביאה לגידול בהכנסות.

מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בתקופת הדוח עלה בשיעור של כ- 1.5%, בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של כ- 2.6%, ובשנת 2023 עלה המדד בשיעור של כ- 1.6%. העליה במדד תשומות הבניה גורמת להתייקרות עלויות הבניה של החברה בפרויקטים אותם היא יוזמת.

לקבוצה מספר פארקים טכנולוגיים, אשר השוכרים בהם הינם בעיקר חברות היי-טק ותעשיות עתירות ידע. תוצאות ישרס מושפעות ממצב תעשיית ההיי-טק, שכן פגיעה בה עלולה להביא לצמצום הביקושים עבור השטחים הנדרשים על ידי חברות היי-טק.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

להלן נתונים על החזקות החברה בחברות המאוחדות הפעילות (באלפי ש"ח):

ערך בבורסה			ערך בספרים ⁽²⁾		שיעור ההחזקה ליום 30.6.25	שם החברה
⁽¹⁾ 19.8.25	30.6.25	⁽³⁾ 31.12.24	30.6.25	31.12.24	64.69% 100%	ישרס חסין אש ⁽³⁾ סה"כ
2,776,620	3,076,639	2,803,924	2,906,892	2,932,365		
-	-	-	1,222	1,445		
<u>2,776,620</u>	<u>3,076,639</u>	<u>2,803,924</u>	<u>2,908,114</u>	<u>2,933,810</u>		

(1) מחושב על פי כמות המניות שהוחזקה ביום 30 ביוני 2025.

(2) החזקות החברה בחברות המאוחדות מוצגות בהתאם לכללים החשבונאיים המקובלים בדבר שיטת השווי המאזני. הערך בספרים משקף את חלק החברה בהון העצמי של החברות המאוחדות.

(3) לא כולל הלוואות לחסין אש אשר הסתכמו נכון ליום 30 ביוני 2025 לסך של כ-4.1 מיליון ש"ח.



ב. תוצאות כספיות

הדוח על הרווח הכולל המאוחד כולל את תוצאות החברה, ישרס (מגזרי: נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה) וחסין אש.

להלן פירוט תרומות החברות המוחזקות לרווח הנקי המאוחד המיוחס לבעלי המניות של החברה (באלפי ש"ח):

2024	1-6/24	1-6/25	
336,926	208,701	68,511	ישרס
(1,180)	(537)	(223)	חסין אש
527	(1,155)	2,055	ישרס אחזקות (החברה)
336,273	207,009	70,343	רווח נקי מאוחד מיוחס לבעלי המניות של החברה



תוצאות כספיות

להלן פירוט התוצאות הכספיות (באלפי ש"ח):

2024	1-6/24	1-6/25	4-6/24	4-6/25	1-3/25	
נדל"ן מניב						
547,775	267,514	275,207	135,305	137,346	137,861	הכנסות
78,891	35,815	37,837	17,227	18,046	19,791	הוצאות אחזקה
468,884	231,699	237,370	118,078	119,300	118,070	
נדל"ן למגורים ולמכירה						
155,081	102,375	6,640	13,100	5,420	1,220	הכנסות
57,901	55,253	4,040	6,839	3,002	1,038	עלות מכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות
97,180	47,122	2,600	6,261	2,418	182	
566,064	278,821	239,970	124,339	121,718	118,252	רווח גולמי
(44,889)	(20,000)	(21,348)	(10,115)	(10,112)	(11,236)	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
51,282	19,626	17,654	5,821	8,667	8,987	הכנסות מימון
<u>(181,051)</u>	<u>(96,927)</u>	<u>(90,234)</u>	<u>(71,004)</u>	<u>(61,906)</u>	<u>(28,328)</u>	הוצאות מימון
(174,658)	(97,301)	93,928	(75,298)	(63,351)	(30,577)	סה"כ כלליות ומימון
391,406	181,520	146,042	49,041	58,367	87,675	רווח לאחר מימון
223,581	-	(2,805)	-	(2,805)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
<u>(11,212)</u>	<u>(4,466)</u>	<u>(3,709)</u>	<u>(1,857)</u>	<u>(1,524)</u>	<u>(2,185)</u>	<u>הוצאות אחרות, נטו</u>
603,775	177,054	139,528	47,184	54,038	85,490	רווח לפני מס
<u>(42,464)</u>	<u>29,955</u>	<u>(20,703)</u>	<u>(2,319)</u>	<u>(4,228)</u>	<u>(16,475)</u>	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
561,311	207,009	118,825	44,865	49,810	69,015	רווח נקי
(225,038)	(86,858)	(48,482)	(20,670)	(20,573)	(27,909)	רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
336,273	120,151	70,343	24,195	29,237	41,106	רווח נקי מיוחס לבעלי המניות

הגידול בהפרשי הצמדה בין הרבעונים נובע מעליית מדד המחירים הידוע בשיעור של כ- 1.28% ברבעון הנוכחי לעומת עליה בשיעור של כ- 0.29% ברבעון הראשון של השנה.

ירידת ערך נדל"ן להשקעה נובע מהפחתת מס רכישה בגין הקרקע שנרכשה בשגב שלום.

מסים על הכנסה אשתקד מושפעים בעיקר מיצירת מיסים נדחים לראשונה בגין הפסדים מועברים כתוצאה מאישור שינוי מבנה פנימי בחברה הבת של ישרם.



מאזן החברה

להלן הסבר לשינויים בסעיפי המאזן העיקריים ליום 30.6.2025 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

סעיף מאזני	30.6.2025	31.12.2024	הסבר לשינוי
מזומנים ושווי מזומנים	632,251	816,376	הקטון נובע בעיקר מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו"ו-יט') של ישרם, מרכישת קרקע בשגב שלום (ר' ביאור 3ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025), מהשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה ונדל"ן להשקעה, רכישה עצמית של מניות ומחלוקת דיבידנד, ומנגד מפעילות שוטפת.
השקעות לזמן קצר	22,011	39,971	הקטון נובע בעיקר ממימוש השקעות.
נדל"ן להשקעה	8,806,915	8,667,226	הגידול נובע בעיקר מרכישת קרקע בשגב שלום (ר' ביאור 3ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025), מהתאמות לשוכרים בפארק גיסין פ"ת וממיון קרית התקשורת (שלב ב') מנדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף זה עקב החלטת החברה להקפיא הקמת שלב ב' בנכס.
נדל"ן להשקעה בהקמה	352,075	352,666	השינוי נובע בעיקר ממיון קרית התקשורת (שלב ב') מסעיף זה לנדל"ן להשקעה עקב החלטת החברה להקפיא הקמת שלב ב' בנכס ומנגד מעבודות הקמה בפארק שער המדע (שלב ג') רחובות.
זכאים ויתרות זכות	101,193	66,238	הגידול נובע בעיקר מתשלום סופי למוכרי הקרקע בשגב שלום ששולם לאחר תאריך המאזן.
אגרות חוב	3,098,944	3,230,314	הקטון נובע בעיקר מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו"ו-יט') של ישרם.
הון מיוחס לבעלי מניות	3,155,434	3,082,710	הון המיוחס לבעלי מניות מהווה כ- 31.3% מסך המאזן.
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,958,472	1,991,706	
ההון המאוחד	5,113,906	5,074,416	

תוצאות החברה סולו

להלן נתונים על המצב הכספי סולו ליום 30.6.2025 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

סעיף מאזני	30.6.2025	31.12.2024	הסבר לשינוי
מזומנים ושווי מזומנים	243,362	144,917	הגידול נובע בעיקר מקבלת דיבדנדים מחברת ישרס.
חייבים ויתרות חובה	4,315	4,191	
השקעה בחברות מוחזקות	2,908,114	2,933,810	הקיטון נובע בעיקר מחלוקת דיבידנד בחברת ישרס
התחייבויות שוטפות	357	208	
הון המיוחס לבעלי מניות	3,155,434	3,082,710	

להלן פירוט נתונים כספיים סולו על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
(1,936)	(503)	(523)	(1,263)	(870)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,621	76	2,006	108	3,539	הכנסות מימון, נטו
335,745	24,622	28,095	121,306	68,288	רווח מחברות מוחזקות
<u>336,430</u>	<u>24,195</u>	<u>29,578</u>	<u>120,151</u>	<u>70,957</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
(157)	-	(341)	-	(614)	מסים על הכנסה
<u>366,273</u>	<u>24,195</u>	<u>29,237</u>	<u>120,151</u>	<u>70,343</u>	רווח נקי

ג. ניתוח תוצאות הפעילות לפי מגזרים

החברה פועלת באמצעות קבוצת ישרס בשני מגזרי פעילות: נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה.

להלן פירוט עיקרי הפעילות בתקופת הדוח לפי מגזרי הפעילות:

מגזר נדל"ן

מגזר נדל"ן מניב

NOI

2024	1-6/24	1-6/25	4-6/24	4-6/25	1-3/25	
547,775	267,514	275,207	135,305	137,346	137,861	הכנסות
78,891	35,815	37,837	17,227	18,046	19,791	הוצאות אחזקה
468,884	231,699	237,370	118,078	119,300	118,070	רווח גולמי (NOI)

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 3% נובע בעיקר מעליה במדד המחירים לצרכן בתקופה, מגידול בהכנסות בנכס בהר החוצבים ירושלים שנובע בעיקר משוכר שההכנסות בגינו אשתקד נרשמו באופן מדורג, ומהכנסה חד פעמית משוכר ברבעון הראשון של השנה.

הגידול בהוצאות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 6% נובע בעיקר מארנונה בגין שטחים פנויים.

הקיטון בהוצאות ברבעון השני לעומת הרבעון הראשון של שנת 2025 נובע מהחזר ארנונה בגין שנים קודמות.

בתקופת הדוח השקיעה החברה סך של כ- 47 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה בעיקר בהקמת פארק המדע (שלב ג') רחובות.

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד ר' **נספחים א'ו – ב'** לדוח הדירקטוריון.

FFO ישרס- מגזר נדל"ן מניב (Funds From Operations) בהתאם לגישת רשות ניירות ערך וכן AFFO בהתאם לגישת ההנהלה - (באלפי ש"ח)

כאמור לעיל, לישרס 2 תחומי פעילות עיקריים: נדל"ן מניב ונדל"ן למגורים ולמכירה. עם זאת יצוין, כי האסטרטגיה העסקית של ישרס הינה המשך התמקדות בפיתוח תחום הנדל"ן המניב.

בהתאם לכך, ולצורך מתן מידע נוסף על תוצאות פעילות ישרס במגזר הנדל"ן המניב, להלן מדד ה- FFO המקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס להשוואה בין חברות הנדל"ן המניב, אשר חושב בהתאם לגישת רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה וכן בהתאם לגישת ההנהלה AFFO. ישרס בחנה את כל סעיפי ההוצאות ויחסה אותן בין המגזרים בהתאם לייחוס ספציפי (בעיקר מרבית הוצאות מכירה ושיווק, הנהלה וכלליות, מיסים וחלק מהוצאות המימון) או לפי יחוס הלוואות בהתאם לעלות הנכסים (מרבית הוצאות המימון).

2024	1-6/2024	1-6/2025	4-6/2024	4-6/2025	1-3/2025	
441,136	217,862	223,198	110,964	112,207	110,991	סך NOI חלק הבעלים
						בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות המיוחסות לפעילות המניבה:
(1,947)	(51)	(950)	(51)	(343)	(607)	הוצאות מכירה ושיווק
(31,767)	(13,720)	(14,242)	(6,655)	(6,330)	(7,912)	הנהלה וכלליות (בנטרול פחת)
(150,548)	(80,657)	(76,159)	(64,346)	(56,625)	(19,534)	מימון בגין חוב פיננסי, נטו ⁽¹⁾
(22,988)	(11,376)	(12,614)	(3,171)	(4,269)	(8,345)	הוצאות מסים שוטפים
233,886	112,058	119,233	36,741	44,640	74,593	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך
111,307	64,872	54,801	55,330	44,505	10,296	הפרשי הצמדה על קרן החוב
345,193	176,930	174,034	92,071	89,145	84,889	סך AFFO לפי גישת ההנהלה

מימון בגין חוב פיננסי, נטו בניכוי הפרשי הצמדה - הגידול בהוצאות המימון, נטו בתקופה לעומת אשתקד
נובעות בעיקר מקיטון בהכנסות מימון מפקדונות.

מגזר נדל"ן למגורים ולמכירה

להלן נתונים על תוצאות מגזר למגורים ולמכירה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח):

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			
הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח שנזקף	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח שנזקף	אתר
4,245	1,887	2,358	4,295	1,887	2,408	מלאי דירות
1,044	967	77	2,051	1,893	158	הכנסות אחרות
5,289	2,854	2,435	6,346	3,780	2,566	סה"כ

להלן נתונים על פעילות בתחום המגזר למגורים ולמכירה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח):

אתר	עלות בספרים	תזרים לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025
כתר דוד-ימקא (מלאי דירות+קרקע)	34,169 (*)	7,532 (**)
מלאי קרקעות וזכויות (***)	54,752	-
סה"כ	88,921	7,532

(*) סכום זה כולל סך של כ-30 מיליון ש"ח המופיע גם בטבלה נכסים בהקמה לעיל.
(**) סכום זה כולל מכירת הדירה האחרונה בפרוייקט משרד החוץ ומכירת מחסנים.
(***) לא כולל קרקע ברוסיה בסך של כ- 112.8 מיליון ש"ח.



ד. נזילות ומקורות מימון

המזומנים המשמשים את הקבוצה במאוחד בפעילות השקעה מקורם בעיקר בפעילות קבוצת ישרם.

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 204 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 241 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בדוח המאוחד הושפעו גם מתזרים המזומנים במגזר הנדל"ן למגורים ולמכירה, המסווג את כל ההשקעות בקרקעות ובמלאי מקרקעין כפעילות שוטפת.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 128 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 191 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 260 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 54 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

החברה

ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלווה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד החברה ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח (לא כולל סך נוסף של כ- 5.8 מיליון ש"ח שיכול ויועמד לתקופה קצרה בגין רכיב המע"מ) ("ההלוואה" או "הסכם ההלוואה").

ההלוואה תחולק לשתי מסגרות אשראי, האחת בסך של עד 7 מיליון ש"ח, והשנייה בסך של 41 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הראשונה תהיה ניתנת למשיכה עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, ומסגרת האשראי השנייה תהיה ניתנת למשיכה (אחת) עד שנה ממועד חתימת הסכם ההלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הלווה טרם ניצל את המסגרת.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ, המחושבת על בסיס חצי שנתי, אשר תשולם בתום תקופת ההלוואה, זאת למעט במקרה בו תבחר הלווה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

כבטוחה להחזר ההלוואה תעמיד הלווה לחברה בטוחות שונות, ובכלל זה שעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בקשר לקרקע וכן ערבויות של בעלי המניות של הלווה. בנוסף, הלווה התחייבה לעמוד בתקופת ההלוואה בשיעור LTV שנקבע בין הצדדים וכן בתנאים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

קבוצת ישרס

1. ביום 30 במאי 2025 התקשרה ישרס בשני הסכמים מקדמיים ("ההסכמים המקדמיים") עם צד ג' שאינו קשור לישרס ו/או לבעל השליטה בה ("הרוכש") למכירת מלוא (100%) מניותיה בחברות בנות בבעלותה המלאה של ישרס ("חברות הבת"), אשר מחזיקות קרקעות בשטח כולל של כ- 825 דונמים בוונקובו. ביום 16 ביולי 2025 עדכנה ישרס כי לא התקבל בידיה סכום הפיקדון ותוקפם של ההסכמים המקדמיים פקע באופן אוטומטי, וכן שהרוכש ביקש להאריך את תוקפם של ההסכמים המקדמיים וכי הצדדים מנהלים משא ומתן בנוגע לבקשת ההארכה ותנאיה.

2. לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדיווח ר' באור 3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.



חלק ב' חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

יצוין, כי החברה אינה קובעת את מדיניות ניהול הסיכונים של ישרס והיא אינה אחראית על קביעת המדיניות כאמור או על אמצעי הפיקוח למימושה.

1. להלן דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם של החברה

שם האחראי

האחראי לניהול סיכוני שוק הינו רו"ח אילן טוקר, המכהן כדירקטור בחברה והינו גם מנהל סיכונים ודיווח של ישרס (לפרטים אודותיו, ר' תקנה 26א בפרק ד' "פרטים נוספים" לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024).

תיאור מפורט של סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד:

מרבית נכסי החברה מורכבים מהשקעות בניירות ערך של ישרס. הרישום החשבונאי של ההשקעות הוא על בסיס השווי המאזני ואינו מושפע משערי ניירות הערך בבורסה. כל התחייבויות החברה הן ללא הצמדה. כתוצאה מכך חשופה החברה לשינויים בריבית השקלית במשק.

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק:

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית, מעריכה החברה כי אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכוני שוק.

אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:

דירקטוריון החברה מאשר ביצוע השקעות. קבלת החלטות לגבי סוג המימון נעשית ע"י ההנהלה ומאושרת ע"י הדירקטוריון. להערכת הנהלת החברה לא נגרמו לחברה הפסדים או רווחים מהותיים שנבעו מסיכוני שוק בתקופת הדוח.

דוח בסיסי הצמדה:

לתאריך המאזן אין לחברה נכסים פיננסיים ו/או התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד או למט"ח.

פוזיציות בנגזרים:

לתאריך המאזן אין לחברה החזקה בנגזרים.

מבחני רגישות:

לתאריך המאזן אין לחברה מכשירים הרגישים לשינויים בגורמי שוק.

2. להלן דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם של ישרס

שם האחראי:

האחראי לניהול סיכוני שוק בקבוצת ישרס הינו רו"ח אילן טוקר, המכהן גם כדירקטור בחברה (לפרטים אודותיו ר' תקנה 26 א' בחלק ד' לדוח התקופתי).

תיאור מפורט של סיכוני השוק אליהם חשופה ישרס

ישרס עוסקת ביזום, תכנון, הקמה וניהול של מבני תעשייה ואחסנה, פארקים לתעשיות עתירות ידע ומרכזים מסחריים. כתוצאה מאופי עסקיה חשופה הקבוצה לסיכוני שוק המתייחסים לשינויים במדד, במדד תשומות הבניה ובשערי מט"ח. מרבית חוזי ישרס נקובים בש"ח וצמודים למדד, ומיעוטם צמודים לשער החליפין של הדולר ארה"ב.

חלק מהתחייבויות ישרס צמודות למדד, חלקן צמודות למט"ח וחלקן לא צמודות כלל. כתוצאה מכך חשופה ישרס לשינויים בשערי חליפין ולשינויים בריבית השקלית במשק. בנוסף חשופה ישרס לשינויים בגורמים חיצוניים, כגון מצב שוק הנדל"ן בישראל ומצב המשק הישראלי ככלל.

לאור העובדה שמרבית הכנסותיה של ישרס צמודות למדד וכך גם הוצאות המימון שלה, עלייה בשיעורי האינפלציה במשק הישראלי, המתבטאת בעליית המדד, היא הגורם העיקרי המשפיע על המצב הכספי של ישרס, הן בצד ההכנסות והן בצד הוצאות המימון.

הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את ישרס לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים.

ישרס חשופה לירידת שערי ניירות הערך בבורסה של ניירות ערך סחירים המוצגים בדוחות הכספיים לפי מכפלת שער נייר הערך בבורסה במועד הדוח בכמות ניירות הערך שהחזיקה ישרס באותו מועד.

ישרס מעריכה שהחשיפה לסיכונים פיננסיים אינה מהותית לה ואינה יכולה להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה העסקיות של ישרס לאורך זמן.

לפרטים נוספים בדבר שינויים בחשיפה לשינויים בשערי החליפין ר' סעיף ז' להלן.

מדיניות ישרס בניהול סיכוני שוק

ישרס נוקטת במדיניות של לקיחת הלוואות צמודות למדד או הלוואות בריבית משתנה לזמן ארוך ונמנעת מלעסוק בפעילות בשוק הנגזרים. להערכת ישרס, לא קיימת לה חשיפה כלכלית וחשבונאית בגין הצמדת הלוואות למדד.

אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

הנהלת ישרס עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים השונים ובוחנת את מידת החשיפה של ישרס לסיכוני שוק ומחליטה בהתאם על שינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל שינויים בתמהיל הלוואות של ישרס. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים השונים מתכנסת הנהלת ישרס על מנת לבחון את הצורך במתן הנחיות מתאימות לאירועים השונים. קבלת החלטות לגבי סוג והיקף המימון הנדרש לרכישת נכסים נעשית על ידי הנהלת ישרס ומאושרת על ידי דירקטוריון ישרס. להערכת הנהלת ישרס לא נגרמו לישרס הפסדים או רווחים מהותיים שנבעו מסיכוני שוק בתקופת הדוח.

ז. שינויים בשערי חליפין

החל מיום 1.1.2025 ועד ליום 30.6.2025 יוסף השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 7.5%.

החל מיום 1.7.2025 ועד למועד סמוך לפרסום הדוח פוחת השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 1%.



תרומה לקהילה

הקבוצה מסייעת לקהילה על-ידי מתן תרומות. לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח העניקה הקבוצה תרומות בסך כולל של כ- 1,253 אלפי ש"ח, וזאת למטרות חינוך, רפואה וחסד.

גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד המדווח

אישור הדוחות הכספיים בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת המאזן")

- א. כל חברי ועדת הביקורת של החברה הינם חברים בועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
- ב. חברי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים הינם כמפורט להלן:
מר עופר אלשיך - יו"ר הועדה; דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
גב' יוכבד יעקובי - דירקטורית חיצונית, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.
מר יצחק חלמיש - דירקטור.

לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם ניסיונם והידע של הדירקטורים הנ"ל, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם שמי שיש להם היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים, ר' תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי, אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה. כל הדירקטורים הנ"ל מסרו הצהרה, כמשמעותה בתקנה 1 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע - 2011, עובר למינויים לוועדה זו.

- ג. ישיבת ועדת המאזן במסגרתה נדונו וגובשו המלצות הועדה לדירקטוריון התקיימה ביום 24 באוגוסט 2025, והשתתפו בה כל חברי ועדת המאזן. בישיבה השתתפו מנהל הכספים, היועץ המשפטי ומזכיר החברה, וכן רואה החשבון המבקר.

במסגרת ישיבתה, בחנה ועדת המאזן, בין היתר, את ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה, העקרונות ששימשו בהערכת השווי ההוגן של נכס הנדל"ן להשקעה של החברה לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן.

דירקטוריון החברה דן בהמלצות ועדת המאזן במסגרת ישיבת הדירקטוריון שדנה באישור הדוחות הכספיים, כמפורט בסעיף 2 להלן. להנחת הדירקטוריון, המלצות הועדה הועברו זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון, בהתחשב בהיקף ומורכבות ההמלצות. פרק הזמן אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר לעניין זה הוא 2 ימי עסקים לדוח שנתי ו- 2 ימי עסקים לדוח רבעוני.

אישור הדוחות הכספיים בדירקטוריון

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. לפרטים אודות ניסיונם וכישוריהם של הדירקטורים ר' תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי, אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת הנהלת החברה.

טיטות הדוחות הכספיים נשלחה אל חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד כינוס ישיבת הדירקטוריון, בצירוף המלצות ועדת המאזן. דירקטוריון החברה דן בהמלצות ועדת מאזן במסגרת ישיבת הדירקטוריון בו הוצגו הדוחות הכספיים על ידי מנכ"ל החברה ומנהל הכספים ונסקרו בפני חברי הדירקטוריון הנתונים הכספיים העיקריים המוצגים בדוחות הכספיים, שינויים עיקריים שחלו בסעיפים מהותיים, הקשר שלהם לפעילות העסקית של החברה, וככל שרלוונטי המידע שנכלל בביאורים לדוחות הכספיים בקשר אליהם.

כמו כן, נסקרו סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות המדיניות החשבונאית שיושמה וכן שינויים במידה וחלו במדיניות החשבונאית, וההערכות המהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים כספיים.

בישיבת דירקטוריון החברה לאישור הדוחות הכספיים שנערכה ביום 26 באוגוסט 2025, השתתפו כל חברי הדירקטוריון.



חלק ד'

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של הקבוצה

אומדנים חשבונאיים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים על פי עקרונות חשבונאיים מקובלים מחייבת את הנהלת החברה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות וכן בקשר לנכסים והתחייבויות מותנים.

ההנהלה מבססת את האומדנים וההערכות על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים שלדעתה הינם רלוונטיים בהתחשב בנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שתהיינה שונות מהערכות אלו תחת הנחות או תנאים שונים. ההנהלה לא זיהתה הערכות ואומדנים חשבונאיים קריטיים שחייבו שיקול דעת מהותי בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים.

לפרטים אודות עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים ר' ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אשר צורפו בפרק ג' לדוח התקופתי.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, קיימים שני נכסים אשר הערכת השווי ביחס אליהם נחשבת להערכת שווי מהותית מאוד: הגן הטכנולוגי במלחה ירושלים ו- הפארק הטכנולוגי בהר חוצבים ירושלים אשר הערכות השווי בגינם צורפו לדוח התקופתי והמידע האמור בה מובא כאן על דרך הפנייה. כמו כן קיימים ארבעה נכסים אשר הערכות השווי בגינם נחשבות להערכות שווי מהותיות - הנכסים הינם: רמת החייל, חולון, רחובות ופארק גיסין. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי המהותיות והמהותיות מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, ר' **נספח ב'** לדוח זה.

פטור מצירוף דוח כספי נפרד

לאור תיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, נכון למועד זה החברה אינה מחויבת בצירוף דוח כספי נפרד (סולו) לדוחות הרבעוניים.

חלק ה' אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ישר:

ביום 30 ביוני 2025 הודיעה החברה על תוצאות הנפקה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 550 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') של החברה, וזאת על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 29 באפריל 2025. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ- 570 מיליון ש"ח. התמורה והסיכונים הועברו לחברה ביום 1 ביולי 2025.

אילן טוקר

דירקטור

שלמה איזנברג

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

26.8.2025

נספחים

נספח א' - נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד

ניתן להלן גילוי בדבר נכס נדל"ן להשקעה אשר עמד בהגדרת "נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024:

ג.ט.י – גן טכנולוגי ירושלים, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 74%	ליום 30.06.25 לתקופה 4-6/2025	ליום 31.03.25 לתקופה 1-3/2025	ליום 31.12.24 לתקופה 1-12/2024
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	1,081,569	1,080,538	1,080,200
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	19,693	19,754	78,445
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	33,904
שטח להשכרה	62,136	62,136	62,032
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	97%	99%	100%
שעור תשואה (%)	7%	7%	7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	63	62
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	103	100
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	65	57
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	105	92

נכסי הר חוצבים ירושלים, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 88% כולל בנין ברוש	ליום 30.06.25 לתקופה 4-6/2025	ליום 31.03.25 לתקופה 1-3/2025	ליום 31.12.24 לתקופה 1-12/2024
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	1,169,595	1,168,753	1,168,500
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	15,174	14,948	56,550
רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	13,257
שטח להשכרה	81,069	81,069	81,069
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	64%	64%	67%
שעור תשואה (%)	5%	5%	5%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	55	50
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	93	84
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	66	58
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	95	84

נספח ב' - גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומאותיות מאוד

להלן יינתן גילוי אודות הערכות שווי מהותיות¹ ומהותיות מאוד² בהתאם להוראות תקנה 28(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

זיהוי נושא ההערכה	מועד ההערכה	שווי ליום 30.06.25 (אלפי ש"ח)	שווי ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואפיונו	מודל ההערכה	ההנחות העיקריות לפיהן בוצעה ההערכה ליום מועד הערכה
הערכות שווי מהותיות מאוד						
ג.ט.י - גן טכנולוגי ירושלים (****) (ללא נדל"ן בהקמה)	31.12.2024	1,081,569	1,080,200	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון של 7.0% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.1 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)
נכסי הר החוצבים ירושלים (כולל בנין ברוש)	31.12.2024	1,169,595	1,168,500	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון 5.75%-7.0% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.2 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)
הערכות שווי מהותיות						
רמת החייל תל אביב (****)	31.12.2024	600,723	599,560	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות + גישת השוואה	שיעור היוון של 5.75%-6.7% לשטחי משרדים מסחר ושטחי תעשייה ו-8.5% הכנסות מאורחים מזדמנים בחניון. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.3 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (**)
חולון (****)	31.12.2024	474,800	474,800	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון של 6.5% לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי
רחובות (ללא נדל"ן בהקמה)	31.12.2024	669,032	668,900	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון של 7%-7.75% לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופת
פארק גיסין (****)	31.12.2024	824,543	793,700	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות + גישת השוואה	שיעור היוון של 7% - 5.75%

¹ על פי המבחנים שנקבעו בעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, הערכת שווי מהותית הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח; או (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 5% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 2.5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח.

² על פי המבחנים שנקבעו בעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-23 בדבר פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי, הערכת שווי מהותית מאוד הינה הערכת שווי אשר עומדת בלפחות אחד מבין המבחנים הבאים: (1) נושא הערכת השווי מהווה לפחות 10% מסך נכסי החברה כפי שמוצגים בדוח על המצב הכספי המאוחד ליום האחרון של תקופת הדיווח; או (2) השפעת השינוי בשווי כתוצאה מהערכת השווי על הרווח הנקי או על הרווח הכולל, לפי העניין, מהווה לפחות 10% מסך הרווח הנקי או הרווח הכולל בהתאמה, של החברה לתקופת הדיווח וכן מהווה לפחות 5% מההון העצמי של החברה לתום תקופת הדיווח.

³ יצוין, כי בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 105-30 בדבר גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד, (1) לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה; ו- (2) מעריך השווי הינו מעריך שווי מהותי מאוד (כהגדרת מונח זה בעמדה המשפטית האמורה). להלן הגילוי הנדרש בקשר למעריך השווי לאור העמדה המשפטית האמורה: זהותו של מעריך השווי המהותי מאוד - רפאל קונפורטי, שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 1995, בוגר תואר ראשון בכלכלה, בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין. הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמים לסך של כ-7,055 מיליון ש"ח וההכנסות מעליית ערך שהוערכו על ידי מעריך השווי המהותי מאוד ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכמות לסך של כ-176 מיליון ש"ח; פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי המהותי מאוד הינם כמפורט בהערכת השווי המצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

זיהוי נושא ההערכה	מועד ההערכה	שווי ליום 30.06.25 (אלפי ש"ח)	שווי ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)	זיהוי המעריך ואפיונו	מודל ההערכה	ההנחות העיקריות לפיהן בוצעה ההערכה ליום מועד הערכה
הערכות שווי לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של ישרס (שאינם נכללים בטבלה לעיל)						
פארק סיבל ראש העין	31.12.2024	161,900	161,900	עדי נאור שמאות וניחול מקרקעין	היוון הכנסות+גי שת השוואה	שטחים מושכרים – 7.5% שטחים פנוים 8.25% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.4 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (**)
נתניה (כולל קרקע)	31.12.2024	488,060	486,000	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון של 7.0% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.5 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)
מתחם עוגן ברח' הסיבים פ"ת	31.12.2024	295,187	294,800	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון עקרי של 7.1% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.6 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)
נווה אילן (****)	31.12.2024	351,334	348,800	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון עקרי של 6.85% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.7 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)

(*) ניתן לפנות לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו להערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של ישרס לשנת 2024.

(**) הגילוי אודות הנכס ניתן היות שנכון למועד פרסום דוח דירקטוריון זה הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של ישרס. לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו ר' הערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של ישרס לשנת 2024.

(***) הגילוי אודות הנכס ניתן היות שנכון למועד פרסום דוח דירקטוריון זה הנכס משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של ישרס. לפרטים נוספים אודות ההנחות הללו ר' הערכת השווי אשר מצורפת לדוח התקופתי של ישרס לשנת 2024.

(****) השווי אינו כולל זכויות בג.ט. בסך של כ- 56.7 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 זהה), ברמת החייל בסך של כ- 14.2 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 זהה), בחולון בסך של כ- 58.6 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 זהה), ובפארק גיסין זכויות בסך של כ- 86.2 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 זהה) וקרקע בסך של כ- 93.4 מיליון ש"ח (ליום 31.12.24 כ- 91.6 מיליון ש"ח).

(*****) השווי כולל זכויות בניה בסך של 46.7 מיליון ש"ח ואינו כולל קרקע בסך של 22 מיליון ש"ח.

ישרס אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ישרס אחזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ישרס אחזקות בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
26 באוגוסט, 2025

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
816,376	618,619	632,251	מזומנים ושווי מזומנים
129	126	131	מזומנים משועבדים
39,971	64,215	22,011	השקעות לזמן קצר
6,233	1,926	1,417	פקדונות בנאמנות
18,625	37,505	19,834	לקוחות
16,824	16,091	12,316	חייבים ויתרות חובה
5,605	29,143	3,724	מלאי דירות
398	1,012	398	מלאי מקרקעין
11,031	9,864	5,439	נכסי מס שוטפים
915,192	778,501	697,521	
נכסים לא שוטפים			
195,713	175,699	197,634	קרקעות וזכויות בקרקע
8,667,226	8,424,743	8,806,915	נדל"ן להשקעה
352,666	299,942	352,075	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,094	5,576	4,605	חייבים לזמן ארוך
326	-	324	עודף נכסים על התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
23,082	10,669	27,014	רכוש קבוע
4,605	7,846	2,506	מסים נדחים
9,248,712	8,924,475	9,391,073	
10,163,904	9,702,976	10,088,594	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
414,944	399,884	418,343	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
15,668	8,572	11,660	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,238	75,653	101,193	זכאים ויתרות זכות
12,538	13,686	11,023	מקדמות ופקדונות משוכרים
15,650	7,625	2,100	הפרשות
13,439	14,120	10,433	מסים לשלם
538,478	519,540	554,752	
התחייבויות לא שוטפות			
271,915	275,118	268,745	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,230,314	3,134,495	3,098,944	אגרות חוב
21,366	21,781	21,585	פקדונות
-	167	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
18,081	21,577	18,819	התחייבויות לא שוטפות אחרות
1,009,334	950,976	1,011,843	מסים נדחים
4,551,010	4,404,114	4,419,936	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
6,401	6,401	6,401	הון מניות
496,063	490,894	498,444	קרנות הון ופרמיה
2,580,246	2,364,157	2,650,589	יתרת רווח
3,082,710	2,861,452	3,155,434	
1,991,706	1,917,870	1,958,472	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,074,416	4,779,322	5,113,906	סה"כ הון
10,163,904	9,702,976	10,088,594	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

26 באוגוסט, 2025			
אורי פרוכטמן	אילן טוקר	שלמה איזנברג	תאריך אישור הדוחות הכספיים
מנהל כספים	דירקטור	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
מבוקר					
הכנסות					
547,775	135,305	137,346	267,514	275,207	הכנסות מדמי שכירות, ניהול והפעלה של שטחים להשכרה
155,081	13,100	5,420	102,375	6,640	הכנסות ממכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות
702,856	148,405	142,766	369,889	281,847	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
78,891	17,227	18,046	35,815	37,837	ניהול והפעלה של שטחים להשכרה
57,901	6,839	3,002	55,253	4,040	עלות מכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות
136,792	24,066	21,048	91,068	41,877	סה"כ עלות ההכנסות
566,064	124,339	121,718	278,821	239,970	רווח גולמי
223,581	-	(2,805)	-	(2,805)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(2,293)	(743)	(277)	(827)	(885)	ונדל"ן להשקעה בהקמה
(42,596)	(9,372)	(9,835)	(19,173)	(20,463)	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
744,756	114,224	108,801	258,821	215,817	רווח תפעולי
51,282	5,821	8,667	19,626	17,654	הכנסות מימון
(181,051)	(71,004)	(61,906)	(96,927)	(90,234)	הוצאות מימון
(11,212)	(1,857)	(1,524)	(4,466)	(3,709)	הוצאות אחרות, נטו
603,775	47,184	54,038	177,054	139,528	רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,464)	(2,319)	(4,228)	29,955	(20,703)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
561,311	44,865	49,810	207,009	118,825	רווח נקי
מיוחס ל:					
336,273	24,195	29,237	120,151	70,343	בעלי מניות החברה
225,038	20,670	20,573	86,858	48,482	זכויות שאינן מקנות שליטה
561,311	44,865	49,810	207,009	118,825	
52.53	3.78	4.57	18.77	10.99	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
561,311	44,865	49,810	207,009	118,825	רווח נקי
					הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן</u>
					<u>לרווח או הפסד</u>
(51)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
(51)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
561,260	44,865	49,810	207,009	118,825	סה"כ רווח כולל
					מיוחס ל:
336,240	24,195	29,237	120,151	70,343	בעלי מניות החברה
225,020	20,670	20,573	86,858	48,482	זכויות שאינן מקנות שליטה
561,260	44,865	49,810	207,009	118,825	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	פרמיה וקרנות הון	הון מניות	
אלפי ש"ח						
5,074,416	1,991,706	3,082,710	2,580,246	496,063	6,401	
118,825	48,482	70,343	70,343	-	-	סה"כ רווח כולל
(55,665)	(55,665)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן
(23,670)	(26,051)	2,381	-	2,381	-	מקנות שליטה
						רכישת מניות באוצר של חברה
						מאוחדת
5,113,906	1,958,472	3,155,434	2,650,589	498,444	6,401	יתרה ליום 30 ביוני, 2025
מיוחס לבעלי מניות החברה						יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	פרמיה וקרנות הון	הון מניות	
אלפי ש"ח						
4,773,532	2,051,001	2,722,531	2,244,006	472,124	6,401	
207,009	86,858	120,151	120,151	-	-	סה"כ רווח כולל
(57,544)	(57,544)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן
(143,675)	(162,445)	18,770	-	18,770	-	מקנות שליטה
						רכישת מניות באוצר של חברה
						מאוחדת
4,779,332	1,917,870	2,861,452	2,364,157	490,894	6,401	יתרה ליום 30 ביוני, 2024
מיוחס לבעלי מניות החברה						יתרה ליום 1 באפריל, 2025
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	פרמיה וקרנות הון	הוי מניות	
אלפי ש"ח						
5,113,009	1,989,007	3,124,002	2,621,352	496,249	6,401	
49,810	20,573	29,237	29,237	-	-	סה"כ רווח כולל
(26,336)	(26,336)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן
(22,577)	(24,772)	2,195	-	2,195	-	מקנות שליטה
						רכישת מניות באוצר של חברה
						מאוחדת
5,113,906	1,958,472	3,155,434	2,650,589	498,444	6,401	יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה					
הון מניות	פרמיה וקרנות הון	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
6,401	471,667	2,339,962	2,818,030	2,078,517	4,896,547
-	-	24,195	24,195	20,670	44,865
-	-	-	-	(27,241)	(27,241)
-	19,227	-	19,227	(154,076)	(134,849)
6,401	490,894	2,364,157	2,861,452	1,917,870	4,779,332
יתרה ליום 1 באפריל, 2024					
סה"כ רווח כולל דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת					
יתרה ליום 30 ביוני, 2024					
מיוחס לבעלי מניות החברה					
הון מניות	פרמיה וקרנות הון	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר					
אלפי ש"ח					
6,401	472,124	2,244,006	2,722,531	2,051,001	4,773,532
-	-	336,273	336,273	225,038	561,311
-	-	(33)	(33)	(18)	(51)
-	-	336,240	336,240	225,020	561,260
-	-	-	-	(84,294)	(84,294)
-	23,939	-	23,939	(200,021)	(176,082)
6,401	496,063	2,580,246	3,082,710	1,991,706	5,074,416
יתרה ליום 1 בינואר, 2024					
רווח נקי הפסד כולל אחר					
סה"כ רווח כולל דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

561,311	44,865	49,810	207,009	118,825	רווח נקי
---------	--------	--------	---------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(562)	-	-	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
986	259	311	460	613	פחת והפחתות
42,464	2,319	4,228	(29,955)	20,703	(הטבת מס) מסים על ההכנסה
					רווח מממוש השקעות בנכסים, רכוש קבוע
(34)	-	-	-	-	ואחרות, נטו
129,768	65,183	53,239	77,301	72,580	הוצאות מימון, נטו
(223,581)	-	2,805	-	2,805	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
(50,959)	67,761	60,583	47,806	96,701	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,788	(8,790)	6,871	(16,469)	(1,209)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
1,623	10,574	8,915	11,624	4,416	ירידה בחייבים ויתרות חובה
45,762	5,439	37	51,625	4,760	ירידה במלאי דירות, קרקעות וזכויות בקרקע, נטו
6,803	4,649	(1,814)	1,198	(5,846)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
572	4,118	(3,070)	530	(359)	עלייה (ירידה) במקדמות ופקדונות משוכרים
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לא שוטפות
28	136	(22)	241	28	אחרות
(11,249)	(17,863)	(6,693)	(9,367)	(8,072)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות לשירותי בנייה והפרשות
45,327	(1,737)	4,224	39,382	(6,282)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה
עבור:

(83,130)	(10,576)	(10,335)	(42,724)	(40,852)	ריבית ששולמה
30,950	5,054	6,717	9,247	15,171	ריבית שהתקבלה
-	-	5,941	-	5,941	דיבינד שהתקבל
(29,349)	(1,810)	(9,041)	(19,249)	(12,774)	מסים ששולמו, נטו
(81,529)	(7,332)	(6,718)	(52,726)	(32,514)	
474,150	103,557	107,899	241,471	176,730	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
100	100	-	100	-	שינוי פקדונות בנאמנות, נטו
5	6	-	6	-	שינוי במזומנים משועבדים, נטו
(63,805)	(36,000)	-	(63,805)	-	רכישת נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן
44,772	6,186	10,268	6,186	14,047	מימוש נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן
(211,618)	(97,746)	(69,355)	(133,049)	(115,111)	השקעות בנדל"ן להשקעה, קרקעות ורכוש קבוע
80	-	-	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע ואחר
(230,466)	(127,454)	(59,087)	(190,562)	(101,064)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
593,653	-	-	302,204	-	הנפקת אגרות חוב של החברה המאוחדת
(84,294)	(57,544)	(53,065)	(57,544)	(53,065)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה ששולם מחברה מאוחדת
(365,495)	(40,607)	(41,966)	(151,305)	(175,209)	פרעון אגרות חוב של החברה המאוחדת
1,696	1,039	193	1,273	433	קבלת התחייבויות לזמן ארוך
(18,246)	(4,317)	(3,457)	(8,713)	(8,587)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(291)	2,959	(384)	3,719	307	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(176,082)	(137,175)	(22,577)	(143,675)	(23,670)	רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת
(49,059)	(235,645)	(121,256)	(54,041)	(259,791)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
194,625	(259,542)	(72,444)	(3,132)	(184,125)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה					
621,751	878,161	704,695	621,751	816,376	
816,376	618,619	632,251	618,619	632,251	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
-	-	29,652	-	29,652	זכאים בגין רכישת נכס
-	-	-	-	2,600	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים) וכן בהקשר לדוחות השנתיים של ישרס-חברה להשקעות בע"מ (להלן - ישרס) ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בדוחות כספיים אלה -

החברה - ישרס אחזקות בע"מ

ישרס - ישרס - חברה להשקעות בע"מ

ב. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזאת שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3: - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 20 בפברואר 2025 הודיע מנכ"ל ישרס, מר עדי דנה, על רצונו לסיים את כהונתו בישרס. אשר נכנסה לתוקף ביום 31 במאי 2025.

ב. ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2024 בסך של 15 ש"ח למניה אשר הסתכם לסך כולל של כ- 75 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2025. חלק החברה הסתכם לסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של ישרס כאמור בבאור 24(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים של ישרס ליום 31 בדצמבר 2024, החליט דירקטוריון ישרס ביום 23 במרץ 2025 על כוונת ישרס לחלק דיבידנד בגין שנת 2025 בסך כולל של כ- 149 מיליון ש"ח (30 ש"ח למניה), אשר מחציתו שולם בחודש יוני 2025 בסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה) ומחציתו תשולם בחודש דצמבר 2025 בסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח (15 ש"ח למניה).

מובהר, כי האמור בסעיף זה לעיל הינו בגדר הצהרת מדיניות הדיבידנד של ישרס בגין שנת 2025 בלבד המותנית בהחלטות ספציפיות של דירקטוריון ישרס טרם כל חלוקה. עוד יובהר, כי דירקטוריון ישרס יהא רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות הדין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל בגין שנת 2025 ו/או לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל. בהמשך לאמור מובהר, כי ברבעון הראשון של שנת 2026, במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של ישרס לשנת 2025, תשקול ישרס חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2025, וזאת בנוסף לדיבידנדים שחולקו בשנת 2025 בגין שנת 2025, ככל שיחולקו.

באור 3: - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. בהמשך לאמור בבאור 31(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 23 במרץ 2025, אישר דירקטוריון ישרס להאריך את תוקף תכנית רכישת מניות העצמיות עד ליום 31.12.25. נכון ועד לתאריך המאזן רכשה ישרס 438,610 ע.ג. מניות בהיקף של כ-312 מיליון ש"ח.

ה. ביום 29 באפריל 2025 התקשרה ישרס עם צד ג' ("המוכר") בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו במקרקעין (פנויים) בשטח כולל של כ- 74 דונמים בשגב שלום המיועדים לתעסוקה לפי תכנית מתאר מאושרת ("המקרקעין" ו- "העסקה החדשה", בהתאמה). בגין המקרקעין שילמה ישרס למוכר סך של כ- 29.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

במסגרת עסקה קודמת שרכשה ישרס באותו האזור סוכם, כי יכול והמוכר יהא זכאי לתמורה נוספת ("התמורה הנוספת") מעבר לתמורה הבסיסית ששולמה, בסך מקסימאלי של עד כ- 29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וזאת ככל ותאושר תוכנית משביחה למקרקעין בתוך 6 שנים, וכתלות במועד אישור התוכנית המשביחה.

בחודש אפריל, התקשרה ישרס עם המוכר בהסכם לפיו שילמה החברה סך של כ- 17 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וזאת בגין התמורה הנוספת. מובהר כי המוכר לא יהא זכאי לתשלום נוסף כלשהו בגין העסקה הקודמת מעבר לתשלום זה כאמור.

ו. ביום 28 באפריל 2025 פרסמה ישרס תשקיף מדף הנושא תאריך 29 באפריל 2025. בהתאם לתשקיף המדף כאמור, ישרס תהא רשאית להנפיק מעת לעת ניירות ערך של ישרס בהתאם להוראות הדין לרבות מניות, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציות למניות וכתבי אופציות לאגרות חוב.

ז. ביום 21 במאי 2025 התקשרה החברה עם צד ג' ("הלווה") בהסכם הלוואה לפיו תעמיד החברה ללווה הלוואה בסך כולל של עד 48 מיליון ש"ח (לא כולל סך נוסף של כ- 5.8 מיליון ש"ח שיכול ויועמד לתקופה קצרה בגין רכיב המע"מ) ("ההלוואה" או "הסכם ההלוואה").

ההלוואה תחולק לשתי מסגרות אשראי, האחת בסך של עד 7 מיליון ש"ח, והשנייה בסך של 41 מיליון ש"ח. מסגרת האשראי הראשונה תהיה ניתנת למשיכה עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, ומסגרת האשראי השנייה תהיה ניתנת למשיכה (אחת) עד שנה ממועד חתימת הסכם ההלוואה. נכון למועד הדוחות הכספיים הלווה טרם ניצל את המסגרת.

ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד חתימת הסכם ההלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ, המחושבת על בסיס חצי שנתי, אשר תשולם בתום תקופת ההלוואה, זאת למעט במקרה בו תבחר הלווה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם.

כבטוחה להחזר ההלוואה תעמיד הלווה לחברה בטוחות שונות, ובכלל זה שעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה בקשר לקרקע וכן ערבויות של בעלי המניות של הלווה. בנוסף, הלווה התחייבה לעמוד בתקופת ההלוואה בשיעור LTV שנקבע בין הצדדים וכן בתנאים נוספים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ח. ביום 26 במאי 2025 אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה. הדיבידנד הסתכם לסך של כ-74.5 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 22 ביוני 2025. חלק החברה הסתכם לסך של כ- 48 מיליון ש"ח (ראה גם באור 3ג' לעיל).

באור 3: - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. ביום 1 ביוני 2025 החל מר אלקסנדר חפץ את כהונתו כמנכ"ל ישרס. בהתאם לאישורה של האסיפה הכללית של ישרס, מר חפץ יהא זכאי לשכר החודשי ברוטו של 105 אלפי ש"ח. החל מיום 1 ביוני 2026 יעודכן שכרו החודשי ברוטו לסך של 111 אלפי ש"ח, והחל מיום 1 ביוני 2027 יעודכן שכרו החודשי ברוטו לסך של 117 אלפי ש"ח. הסכומים הנ"ל צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן. בנוסף, מר חפץ זכאי לתנאים סוציאליים והטבות שאינם חורגים מהמקובל, וכן להחזר הוצאות רכב בסך חודשי של 12 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן. מר חפץ יהא זכאי לבונוס שנתי הנגזר משווי מניית החברה, כאשר בגין שנת 2025 יהא זכאי מר חפץ לבונוס שנתי בסך שבין 145,000 ש"ח לבין 410,000 ש"ח, ובגין שנת 2026 ואילך הבונוס השנתי לא יפחת מסך של 250 אלפי ש"ח ולא יעלה על סך של 700 אלפי ש"ח.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי יחידות עסקיות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

נדל"ן מניב - הפעילות מרוכזת בישראל וכוללת השכרת נכסים בפארקים לתעשיות עתירות ידע, משרדים, תעשייה ואחסנה, מרכזים מסחריים.

נדל"ן למגורים - הפעילות כוללת בעיקר מכירת מלאי דירות, השבחה ומכירה של קרקעות ולמכירה בבעלותה המיועדים למבני מגורים.

אחר - בעיקר כולל את תוצאות הקשורות לפעילות בתחום התשתיות והבנייה

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של היחידות העסקיות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

ביצועי המגזרים מוערכים בהתבסס על רווח או הפסד תפעולי אשר נמדד באופן זהה לרווח או הפסד תפעולי בדוחות הכספיים המאוחדים.

מסים על ההכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ואינם מיוחסים למגזרי פעילות.

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרים

ל-6 החודשים שהסתיימו
ביום 30 ביוני 2025

נדל"ן	נדל"ן למגורים ולמכירה	אחר	סה"כ
מניב	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		

הכנסות

275,207	6,346	294	281,847
237,370	2,566	44	239,980
(2,805)	-	-	(2,805)
219,145	(1,722)	(723)	216,700
			(1,483)
			(72,580)
			(3,109)
			139,528

מכירות ללקוחות חיצוניים
רווח גולמי
שערוך נדל"ן להשקעה
תוצאות המגזר
הוצאות הנהלה וכלליות לא
מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ל-6 החודשים שהסתיימו
ביום 30 ביוני 2024

נדל"ן	נדל"ן למגורים ולמכירה	אחר	סה"כ
מניב	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		

הכנסות

267,514	102,375	-	369,889
231,699	47,122	-	278,821
217,671	43,525	(233)	260,963
			(2,142)
			(77,301)
			(4,466)
			177,054

מכירות ללקוחות חיצוניים
רווח גולמי
תוצאות המגזר
הוצאות הנהלה וכלליות לא
מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025			
סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			

הכנסות

142,766	131	5,289	137,346
121,728	(7)	2,435	119,300
(2,805)	-	-	(2,805)
109,635	(84)	113	109,606
(834)			
(53,239)			
(1,524)			
54,038			

מכירות ללקוחות חיצוניים
רווח גולמי
שערוך נדל"ן להשקעה
תוצאות המגזר
הוצאות הנהלה וכלליות לא
מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024			
סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			

הכנסות

148,405	-	13,100	135,305
124,339	-	6,261	118,078
115,207	(160)	4,109	111,258
(983)			
(65,183)			
(1,857)			
47,184			

מכירות ללקוחות חיצוניים
רווח גולמי
תוצאות המגזר
הוצאות הנהלה וכלליות לא
מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הוצאות אחרות, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב	
מבוקר				
אלפי ש"ח				
702,856	635	154,446	547,775	הכנסות מלקוחות חיצוניים
566,064	(569)	97,749	468,884	רווח גולמי
223,581	-	-	223,581	שערוך נדל"ן להשקעה
747,677	(1,312)	91,486	657,503	תוצאות המגזר
(2,921)				הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות
(129,769)				הוצאות מימון, נטו
(11,212)				הוצאות אחרות, נטו
603,775				רווח לפני מסים על הכנסה

באור 5: - מכשירים פיננסיים

שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות של ישרס:

שווי הוגן			ערך בספרים			
31 בדצמבר	30 ביוני		31 בדצמבר	30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח						
התחייבויות פיננסיות						
3,510,974	3,326,229	3,380,807	3,653,197	3,158,277	3,524,021	אגרות חוב (1)
281,113	279,893	272,441	288,236	291,235	285,279	הלוואות בריבית קבועה (2)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתום תקופת דיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) שווי ההוגן המבוסס על שימוש בנתונים נצפיים (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

(3) נכון ליום 30 ביוני, 2025 ישרס עומדת באמות מידה פיננסיות שחלות עליה.

(4) פרט להתחייבויות המפורטות לעיל, היתרה בדוחות הכספיים של נכסים והתחייבויות פיננסיים אחרים תואמת או קרובים לשווי ההוגן שלהם.

באור 6: - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 30 ביוני 2025 הודיעה ישרס על תוצאות הנפקה, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 550 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') של ישרס, וזאת על פי דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף שפרסמה ישרס ביום 29 באפריל 2025. תמורת ההנפקה ברוטו, הסתכמה לסך של כ- 570 מיליון ש"ח. התמורה והסיכונים הועברו לישרס ביום 1 ביולי 2025.



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

26 באוגוסט, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
ישרס אחזקות בע"מ ("החברה")
ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ישרס אחזקות בע"מ מחודש ינואר, 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף
מדף מחודש ינואר 2024:

דוח סקירה מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה
ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

1. דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א): ההנהלה, בפיקוח דירקטוריון של חברת ישרס אחזקות בע"מ (להלן – החברה), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שלמה איזנברג, יו"ר הדירקטוריון מנכ"ל.

2. אורי פרוכטמן, מנהל הכספים של החברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדו"ח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדו"ח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

אני, שלמה איזנברג, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות כספיים ביניים של ישרס אחזקות בע"מ (להלן – החברה) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות") ;

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי :

4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –

4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :

5.1. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

5.2. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרץ 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

26 באוגוסט 2025

שלמה איזנברג, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

אני, אורי פרוכטמן, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ישרם אחזקות בע"מ (להלן – החברה) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן : "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים") ;

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאיגד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

4.1. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן -

4.2. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :

5.1. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

5.2. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

5.3. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרץ 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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