

ישרס אחזקות בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 2025

25 בנובמבר 2025

ישרס אחזקות בע"מ
דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025

25 בנובמבר 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 בספטמבר 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 ("ישראל") ובחסין אש חברה למוצרים קרמיים (1990) בע"מ ("חסין אש"), חברה פרטית ישראלית שהייתה בבעלות מלאה (במישרין ובעקיפין) של ערד, באופן שמניות ישראל 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) בישראל וכל אחזקותיה (100%) בחסין אש (לרבות ההלוואה שהעמידה ערד לחסין אש), אשר כשלב מקדמי לשינוי המבנה חולקו מניות החברה כדיבידנד 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 בישראל 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 ישראל וחברות הבנות שלה ("קבוצת ישראל") וחסין אש. החברה, קבוצת ישראל וחסין אש יקראו להלן יחד: "הקבוצה".

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

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

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

סביבה עסקית

מלחמת "חברות ברזל"

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין ישראל לארגון הטרור חמאס להפסקת המלחמה בעזה והשבת החטופים לאחר שנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 והתפרסה לחזיתות רבות. במקביל הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות נוספות. הסכם הפסקת האש ויוזמות השלום של הנשיא טראמפ הביאו בין היתר לעליות שערים חדות בשוק ההון ותיסוף השקל. עם זאת עלות המלחמה ועלויות השיקום הצפויות יגדילו את הגירעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה במשק, בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית על כנה למרות הציפיות להפחתת הריבית. במסגרת תחזית בנק ישראל המעודכנת התוצר המקומי צפוי לצמוח בשנים 2025 ו 2026 בשיעורים של 2.5% ו- 4.7% בהתאמה.

כן יצוין, שמאז פרוץ המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה לרבות המשך התפעול, השיווק, הייזום, התכנון וההקמה של הנכסים שבבעלותה.

למועד אישור הדוחות הכספיים מידת ההשפעות המלחמה וסיומה בתשעת החודשים הראשונים של השנה אינן מהותיות.

השפעת האינפלציה והריבית

עד לשנת 2021 שעורי האינפלציה בישראל היו נמוכים ביותר ונעו במרבית השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל - כאשר בשנת 2021 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ("המדד") בשיעור של 2.8%, בשנת 2022 עלה המדד בשיעור חד של 5.3%, המדד המשיך לעלות גם בשנת 2023 בשיעור של 3.4%. בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של 3.4%. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה המדד בשיעור של כ- 3%.

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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025.

קבוצת ישרס

לישרס אגרות חוב והלוואות הצמודות למדד בהיקף של כ- 4,017 מיליוני ש"ח. לפיכך, העליה במדד גרמה לגידול בעלויות המימון של ישרס. מנגד, הנדל"ן המניב של ישרס, ששווי ליום 30 ספטמבר 2025 הינו כ- 8,884 מיליוני ש"ח, מושכר בהסכמי שכירות צמודי מדד המהווה הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. כפועל יוצא, העלייה במדד הביאה לגידול בהכנסות.

מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בתקופת הדוח עלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ- 1.7%, בשנת 2024 עלה המדד בשיעור של כ- 2.6%, ובשנת 2023 עלה המדד בשיעור של כ- 1.6%. העלייה 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 החברה 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 30.9.25	שם החברה
⁽¹⁾ 18.11.25	30.9.25	31.12.24	30.9.25	31.12.24	64.72% 100%	ישרס חסין אש ⁽³⁾ סה"כ
2,931,769	2,833,155	2,803,924	2,942,278	2,932,365		
-	-	-	1,036	1,445		
<u>2,931,769</u>	<u>2,833,155</u>	<u>2,803,924</u>	<u>2,943,314</u>	<u>2,933,810</u>		

(1) מחושב על פי כמות המניות שהוחזקה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 לסך של כ-4.5 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	1-9/24	1-9/25	
336,926	165,424	84,925	ישרס
(1,180)	(495)	(409)	חסין אש
527	(228)	3,212	ישרס אחזקות (החברה)
336,273	164,701	87,728	רווח נקי מאוחד מיוחס לבעלי המניות של החברה



תוצאות כספיות

להלן פירוט התוצאות הכספיות (באלפי ש"ח):

2024	1-9/24	1-9/25	7-9/24	7-9/25	4-6/25	1-3/25	
							נדל"ן מניב
547,775	408,258	415,524	141,016	140,317	137,346	137,861	הכנסות
78,891	58,891	61,560	23,076	23,723	18,046	19,791	הוצאות אחזקה
468,884	349,367	353,964	117,940	116,594	119,300	118,070	
							נדל"ן למגורים למכירה ואחרות
155,081	143,559	7,891	40,912	1,251	5,420	1,220	הכנסות
57,901	73,748	5,215	18,495	1,175	3,002	1,038	עלות מכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות
97,180	69,811	2,676	22,417	76	2,418	182	
566,064	419,178	356,640	140,357	116,670	121,718	118,252	רווח גולמי
(44,889)	(29,452)	(32,093)	(8,912)	(10,745)	(10,112)	(11,236)	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
51,282	36,224	28,253	16,598	10,599	8,667	8,987	הכנסות מימון
(181,051)	(165,267)	(171,180)	(68,340)	(80,946)	(61,906)	(28,328)	הוצאות מימון
(174,658)	(158,495)	(175,020)	(60,654)	(81,092)	(63,351)	(30,577)	סה"כ כלליות ומימון
391,406	260,683	181,620	79,703	35,578	58,367	87,675	רווח לאחר מימון
223,581	-	(2,805)	-	-	(2,805)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(11,212)	(3,595)	(4,825)	871	(1,116)	(1,524)	(2,185)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
603,775	257,088	173,990	80,574	34,462	54,038	85,490	רווח לפני מס
(42,464)	24,280	(23,909)	(5,675)	(3,206)	(4,228)	(16,475)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
561,311	281,368	150,081	74,359	31,256	49,810	69,015	רווח נקי
(225,038)	(116,667)	(62,353)	(29,809)	(13,871)	(20,573)	(27,909)	רווח מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
336,273	164,701	87,728	44,550	17,385	29,237	41,106	רווח נקי מיוחס לבעלי המניות
(33)	=	18,639	=	18,639	=	=	רווח (הפסד) כולל אחר
336,240	164,701	106,367	44,550	36,024	29,237	41,106	רווח כולל מיוחס לבעלי המניות

השינוי בהוצאות המימון בין הרבעונים בתקופת הדוח נובע בעיקר מעליית מדד המחירים הידוע בשיעור של כ-1.36%, 1.28% ו-0.29% בהתאמה.

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

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

רווח כולל אחר - נובע ממיון נכס ששימש את משרדי חברת ישרם וסווג כרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה בעקבות מעבר ישרם למשרדים החדשים, לפרטים נוספים ראה באור 3(יא) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.



מאזן החברה

להלן הסבר לשינויים בסעיפי המאזן העיקריים ליום 30.9.2025 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2024
(באלפי ש"ח)

סעיף מאזני	30.9.2025	31.12.2024	הסבר לשינוי
מזומנים ושווי מזומנים	954,791	816,376	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה יט') של ישרס בחודש יולי 2025 בדרך של הרחבת סדרה ומפעילות שוטפת ומנגד פרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו', טז' ו- יט'), מרכישת קרקע בשגב שלום (ר' ביאור 3ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025), מהשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה ונדל"ן להשקעה, רכישה עצמית של מניות ומחלוקת דיבידנד.
השקעות לזמן קצר	22,771	39,971	הקטון נובע בעיקר מממוש השקעות.
נדל"ן להשקעה	8,884,269	8,667,226	הגידול נובע בעיקר ממיון מרכוש קבוע ושיערוך של הנכס בהר סיני בתל-אביב ששימש כמשרדי ישרס עד מעבר ישרס למשרדיה החדשים (ראה ביאור 3(יא) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025), מרכישת קרקע בשגב שלום (ר' ביאור 3ה לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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	390,617	352,666	השינוי נובע בעיקר מעבודות הקמה בפארק שער המדע (שלב ג') רחובות, מתשלום אגרות והיטלים בפארק עוגן מתחם צפוני פ"ת ומנגד ממיון קרית התקשורת (שלב ב') מסעיף זה לנדל"ן להשקעה עקב החלטת ישרס להקפיא הקמת שלב ב' בנכס.
אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך	455,516	414,944	הגידול נובע בעיקר מגידול בחלויות השוטפות.
אגרות חוב	3,488,420	3,230,314	הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה יט') של ישרס בחודש יולי 2025 בדרך של הרחבת סדרה ומנגד מפרעונות חלקיים של אגרות חוב (סדרות יד', טו', טז' ו- יט').
הון מיוחס לבעלי מניות	3,191,791	3,082,710	הון המיוחס לבעלי מניות מהווה כ- 30.3% מסך המאזן. הגידול נובע מרווח מפעילות שוטפת ומקרן הון משיערוך רכוש קבוע כתוצאה מעזיבת הנכס בהר סיני ת"א ששימש כמשרדי ישרס ומעבר למשרדים החדשים בפארק גיסין פ"ת.
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,980,602	1,991,706	
ההון המאוחד	5,172,393	5,074,416	

תוצאות החברה סולו

להלן נתונים על המצב הכספי סולו ליום 30.9.2025 בהשוואה למאזן ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)

סעיף מאזני	30.9.2025	31.12.2024	הסבר לשינוי
מזומנים ושווי מזומנים	231,490	144,917	הגידול נובע בעיקר מקבלת דיבדנדים מחברת ישרם
השקעות לזמן קצר	12,005	-	הגידול נובע מרכישת ני"ע
חייבים ויתרות חובה	5,149	4,191	
השקעה בחברות מוחזקות	2,943,314	2,933,810	
התחייבויות שוטפות	167	208	
הון המיוחס לבעלי מניות	3,191,791	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 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(1,936)	(458)	(238)	(1,721)	(1,108)	הוצאות הנהלה וכלליות
2,621	1,385	1,934	1,493	5,473	הכנסות מימון, נטו
<u>335,745</u>	<u>43,623</u>	<u>16,228</u>	<u>164,929</u>	<u>84,516</u>	רווח מחברות מוחזקות
336,430	44,550	17,924	164,701	88,881	רווח לפני מסים על הכנסה
<u>(157)</u>	=	<u>(539)</u>	=	<u>(1,153)</u>	מסים על הכנסה
366,273	44,550	17,385	164,701	87,728	רווח נקי
<u>(33)</u>	=	<u>18,599</u>	=	<u>18,599</u>	רווח (הפסד) כולל אחר
<u>336,240</u>	<u>44,550</u>	<u>36,024</u>	<u>164,701</u>	<u>106,367</u>	סה"כ רווח כולל

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	1-9/24	1-9/25	7-9/24	7-9/25	4-6/25	1-3/25	
547,775	408,258	415,524	141,016	140,317	137,346	137,861	הכנסות
78,891	58,891	61,560	23,076	23,723	18,046	19,791	הוצאות אחזקה
468,884	349,367	353,964	117,940	116,594	119,300	118,070	רווח גולמי (NOI)

הגידול בהכנסות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 2% נובע בעיקר מעלייה במדד המחירים לצרכן בתקופה, מגידול בהכנסות מהנכס בהר החוצבים ירושלים שנובע בעיקר משוכר שההכנסות בגינו אשתקד נרשמו באופן מדורג ומגידול בהכנסות בפארק גיסין פ"ת שנובע מרישום הכנסות לראשונה ברבעון הנוכחי מהדיור הממשלתי (כניסה השוכר תתבצע באופן מדורג).

הגידול בהוצאות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ- 5% נובע בעיקר מארנונה בגין שטחים פנויים ומגידול בהוצאות תחזוקת פנים בנכס בהר החוצבים ירושלים.

הגידול בהוצאות ברבעון הנוכחי לעומת הרבעונים השני והראשון של שנת 2025 בשיעור של 31% ו- 20% בהתאמה, נובע בעיקר מהוצאות חשמל עונתיות, יצויין כי הקיטון בהוצאות ברבעון השני של שנת 2025 הושפעו מהחזר ארנונה בגין שנים קודמות.

בתקופת הדוח השקיעה ישרס סך של כ- 84 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה בעיקר בהקמת פארק המדע (שלב ג') רחובות ובתשלום אגרות והיטלים בפארק CITYLOG פ"ת.

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 לניירות 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 יחס הלוואות בהתאם לעלות הנכסים (מרבית הוצאות המימון).

2024	1-9/24	1-9/25	7-9/24	7-9/25	4-6/25	1-3/25	
441,136	328,907	332,799	111,045	109,601	112,207	110,991	סך NOI חלק הבעלים
							בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות המיוחסות לפעילות המניבה:
(1,947)	(1,008)	(1,351)	(405)	(401)	(343)	(607)	הוצאות מכירה ושיווק
(31,767)	(19,756)	(21,972)	(6,588)	(7,730)	(6,330)	(7,912)	הנהלה וכלליות (בנטרול פחת)
(150,548)	(142,858)	(146,328)	(62,201)	(70,169)	(56,625)	(19,534)	מימון בגין חוב פיננסי, נטו
(22,988)	(14,821)	(17,741)	(3,445)	(5,127)	(4,269)	(8,345)	הוצאות מסים שוטפים
233,886	150,464	145,407	38,406	26,174	44,640	74,593	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
111,307	115,920	109,338	51,048	54,537	44,505	10,296	הפרשי הצמדה על קרן החוב
345,193	266,384	254,745	89,454	80,711	89,145	84,889	סך AFFO לפי גישת ההנהלה

מגזר נדל"ן למגורים ולמכירה

להלן נתונים על תוצאות מגזר למגורים ולמכירה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח):

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025			לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025		
אתר	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו	רווח שנזקף	הכנסות שנזקפו	עלויות שנזקפו
מלאי דירות	4,346	1,887	2,459	51	-
הכנסות אחרות	3,136	2,944	192	1,085	1,051
סה"כ	7,482	4,831	2,651	1,136	1,051
			85		

להלן נתונים על פעילות בתחום המגזר למגורים ולמכירה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח):

אתר	עלות בספרים	תזרים לתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025
כתר דוד-ימקא (מלאי דירות+קרקע)	(*) 35,612	(**) 7,623
מלאי קרקעות וזכויות (***)	54,749	-
סה"כ	90,361	7,623

(*) 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- 239 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 320 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- 210 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 191 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 109 מיליון ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ- 278 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.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לא משכה הלווה סכום כלשהו מתוך מסגרות האשראי, לאחר תאריך המאזן משכה הלווה כ- 3 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הראשונה (חלק מסכום זה שולם לחברה כעמלות שונות, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה).

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.

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



חלק ב' חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. 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 ההון 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 30.9.2025 יוסף השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 9.4%.

החל מיום 1.10.2025 ועד למועד סמוך לפרסום הדוח יוסף השקל לעומת הדולר ארה"ב בשיעור של כ- 0.7%.



חלק ג' היבטי ממשל תאגידי

תרומה לקהילה

הקבוצה מסייעת לקהילה על-ידי מתן תרומות. לחברה אין מדיניות בנושא מתן תרומות. בתקופת הדוח העניקה הקבוצה תרומות בסך כולל של כ- 2,017 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 23 בנובמבר 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.

טיוטת 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 25 בנובמבר 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 גיסיין. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי המהותיות והמהותיות מאוד בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, ר' נספח א' 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:

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של ישר לשנת 2025, כאמור בבאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ביום 17 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון ישר חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה אשר מסתכם לסך של כ- 74.5 מיליון ש"ח וישולם ביום 8 בדצמבר 2025. חלק החברה בדיבידנד הינו כ- 48 מיליון ש"ח.

אילן טוקר

דירקטור

שלמה איזנברג

יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

25.11.2025

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 30.09.25 לתקופה 7-9/2025	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)	1,085,017	1,081,569	1,080,538	1,080,200
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	19,536	19,693	19,754	78,445
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	33,904
שטח להשכרה	62,136	62,136	62,136	62,032
שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	97%	97%	99%	100%
שעור תשואה (%)	7%	7%	7%	7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	63	63	62
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	102	103	100
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)	כולל שטחי חניה (ש"ח)	67	65	57
	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	108	105	92

ליום 31.12.24 לתקופה 1-12/2024	ליום 31.03.25 לתקופה 1-3/2025	ליום 30.06.25 לתקופה 4-6/2025	ליום 30.09.25 לתקופה 7-9/2025	נכסי הר חוצבים ירושלים, נתונים לפי 100%. חלק תאגיד 88% כולל בנין ברוש	
1,168,500	1,168,753	1,169,595	1,171,013	שווי הנכס (אלפי ש"ח)	
56,550	14,948	15,174	14,437	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	
13,257	-	-	-	רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	
81,069	81,069	81,069	81,069	שטח להשכרה	
67%	64%	64%	64%	שעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	
5%	5%	5%	5%	שעור תשואה (%)	
50	54	55	55	כולל שטחי חניה (ש"ח)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי)
84	92	93	94	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	
58	64	66	67	כולל שטחי חניה (ש"ח)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי)
84	93	95	96	לא כולל שטחי חניה (ש"ח)	

נספח ב' - גילוי אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות 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 30.09.25 (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	1,085,017	1,080,200	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון של 7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.1 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)
נכסי הר החוצבים ירושלים (כולל בנין ברוש)	31.12.2024	1,171,013	1,168,500	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון של 5.75%-7%. לפרטים ר' סעיף 1.7.14.2 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (*)
הערכות שווי מהותיות						
רמת החייל תל אביב (****)	31.12.2024	601,771	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	669,049	668,900	קונפורטי רביב - שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות	שיעור היוון של 7%-6.75% לפרטים ר' סעיף 1.7.13 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופת
פארק גיסין (****)	31.12.2024	853,644	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 30.09.25 (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 וניהול מקרקעין	היוון הכנסות +גישת 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	488,266	486,000	קונפורטי רביב – שמאי מקרקעין ³	היוון הכנסות +גישת השוואה	שיעור היוון של 7% לפרטים ר' סעיף 1.7.14.5 בפרק "תיאור עיסקי התאגיד" בדוח התקופתי (***)
מתחם עוגן ברח' הסיבים פ"ת	31.12.2024	295,400	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	351,748	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 אשר פרסמה ישרס ביום 24 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-019505).

(**) 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.י 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

ישרס אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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 ומיידיים), 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 שניוודע 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 בנובמבר, 2025

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
816,376	472,506	954,791	מזומנים ושווי מזומנים
129	127	132	מזומנים משועבדים
39,971	59,662	22,771	השקעות לזמן קצר
6,233	1,463	1,417	פקדונות בנאמנות
18,625	70,811	22,454	לקוחות
16,824	21,874	13,873	חייבים ויתרות חובה
5,605	9,586	5,105	מלאי דירות
398	989	398	מלאי מקרקעין
11,031	10,483	7,415	נכסי מס שוטפים
915,192	647,501	1,028,356	
נכסים לא שוטפים			
195,713	176,232	197,693	קרקעות וזכויות בקרקע
8,667,226	8,430,094	8,884,269	נדל"ן להשקעה
352,666	312,856	390,617	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,094	5,336	5,434	חייבים לזמן ארוך
326	-	323	עודף נכסים על התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
23,082	10,754	26,944	רכוש קבוע
4,605	6,266	2,621	מסים נדחים
9,248,712	8,941,538	9,507,901	
10,163,904	9,589,039	10,536,257	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
414,944	399,702	455,516	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות לזמן ארוך
15,668	10,890	15,030	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
66,238	55,916	54,539	זכאים ויתרות זכות
12,538	17,104	14,306	מקדמות ופקדונות משוכרים
15,650	7,625	2,100	הפרשות
13,439	18,848	8,270	מסים לשלם
538,478	510,085	549,761	
התחייבויות לא שוטפות			
271,915	275,819	269,228	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,230,314	2,992,108	3,488,420	אגרות חוב
21,366	20,745	19,517	פקדונות
-	167	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
18,081	20,549	18,401	התחייבויות לא שוטפות אחרות
1,009,334	947,897	1,018,537	מסים נדחים
4,551,010	4,257,285	4,814,103	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
6,401	6,401	6,401	הון מניות
496,063	495,839	517,416	קרנות הון ופרמיה
2,580,246	2,408,707	2,667,974	יתרת רווח
3,082,710	2,910,947	3,191,791	
1,991,706	1,910,722	1,980,602	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,074,416	4,821,669	5,172,393	סה"כ הון
10,163,904	9,589,039	10,536,257	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אורי פרוכטמן מנהל כספים	אילן טוקר דירקטור	שלמה איזנברג י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	25 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	----------------------	---	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024		
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני מניה)					
הכנסות					
547,775	141,016	140,317	408,258	415,524	הכנסות מדמי שכירות, ניהול והפעלה של שטחים להשכרה
155,081	40,912	1,251	143,559	7,891	הכנסות ממכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות
702,856	181,928	141,568	551,817	423,415	סה"כ הכנסות
עלות ההכנסות					
78,891	23,076	23,723	58,891	61,560	ניהול והפעלה של שטחים להשכרה
57,901	18,495	1,175	73,748	5,215	עלות מכירה של קרקעות, מלאי דירות ואחרות
136,792	41,571	24,898	132,639	66,775	סה"כ עלות ההכנסות
566,064	140,357	116,670	419,178	356,640	רווח גולמי
223,581	-	-	-	(2,805)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2,293)	(935)	(444)	(1,762)	(1,329)	הוצאות מכירה ושיווק
(42,596)	(8,517)	(10,301)	(27,690)	(30,764)	הוצאות הנהלה וכלליות
744,756	130,905	105,925	389,726	321,742	רווח תפעולי
51,282	16,598	10,599	36,224	28,253	הכנסות מימון
(181,051)	(68,340)	(80,946)	(165,267)	(171,180)	הוצאות מימון
(11,212)	871	(1,116)	(3,595)	(4,825)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
603,775	80,034	34,462	257,088	173,990	רווח לפני מסים על ההכנסה
(42,464)	(5,675)	(3,206)	24,280	(23,909)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
561,311	74,359	31,256	281,368	150,081	רווח נקי
מיוחס ל:					
336,273	44,550	17,385	164,701	87,728	בעלי מניות החברה
225,038	29,809	13,871	116,667	62,353	זכויות שאינן מקנות שליטה
561,311	74,359	31,256	281,368	150,081	
52.53	6.96	2.72	25.73	13.70	רווח נקי למניה בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה					
ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר	
2025	2024	2025	2024	2024	
בלתי מבוקר					מבוקר
אלפי ש"ח					
150,081	281,368	31,256	74,359	561,311	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו					
-	-	-	-	(51)	
28,800	-	28,800	-	-	הערכה מחדש של רכוש קבוע, נטו
28,800	-	28,800	-	(51)	סה"כ הפסד כולל אחר
178,881	281,368	60,056	74,359	561,260	סה"כ רווח כולל
מיוחס ל:					
106,367	164,701	36,024	44,550	336,240	בעלי מניות החברה
72,514	116,667	24,032	29,809	225,020	זכויות שאינן מקנות שליטה
178,881	281,368	60,056	74,359	561,260	

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	496,063	2,580,246	3,082,710	1,991,706	5,074,416	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
-	-	87,728	87,728	62,353	150,081	רווח נקי
-	18,639	-	18,639	10,161	28,800	רווח כולל אחר
-	18,639	87,728	106,367	72,514	178,881	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	(55,665)	(55,665)	דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	2,714	-	2,714	(27,953)	(25,239)	רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת
6,401	517,416	2,667,974	3,191,791	1,980,602	5,172,393	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025
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	472,124	2,244,006	2,722,531	2,051,001	4,773,532	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
-	-	164,701	164,701	116,667	281,368	סה"כ רווח כולל
-	-	-	-	(57,544)	(57,544)	דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	23,715	-	23,715	(199,402)	(175,687)	רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת
6,401	495,839	2,408,707	2,910,947	1,910,722	4,821,669	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

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	498,444	2,650,589	3,155,434	1,958,472	5,113,906
יתרה ליום 1 ביולי, 2025					
-	-	17,385	17,385	13,871	31,256
-	18,639	-	18,639	10,161	28,800
-	18,639	17,385	36,024	24,032	60,056
-	333	-	333	(1,902)	(1,569)
רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת					
6,401	517,416	2,667,974	3,191,791	1,980,602	5,172,393
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025					
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	490,894	2,364,157	2,861,452	1,917,870	4,779,322
יתרה ליום 1 ביולי, 2024					
-	-	44,550	44,550	29,809	74,359
-	4,945	-	4,945	(38,697)	(33,752)
רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת					
6,401	495,839	2,408,707	2,910,947	1,910,722	4,821,669
יתרה ליום 30 בספטמבר, 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
יתרה ליום 1 בינואר, 2024					
-	-	336,273	336,273	225,038	561,311
-	-	(33)	(33)	(18)	(51)
רווח נקי					
הפסד כולל אחר					
-	-	336,240	336,240	225,020	561,260
סה"כ רווח כולל					
-	-	-	-	(84,294)	(84,294)
-	23,939	-	23,939	(200,021)	(176,082)
דיבידנד שהוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה					
רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת					
6,401	496,063	2,580,246	3,082,710	1,991,706	5,074,416
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 בספטמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

561,311	74,359	31,256	281,368	150,081	רווח נקי
---------	--------	--------	---------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

(562)	-	-	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
986	278	324	738	937	פחת והפחתות
42,464	5,675	3,206	(24,280)	23,909	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
					רווח מממוש השקעות בנכסים, רכוש קבוע
(34)	-	-	-	-	ואחרות, נטו
129,768	51,742	70,347	129,043	142,927	הוצאות מימון, נטו
(223,581)	-	-	-	2,805	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה
(50,959)	57,695	73,877	105,501	170,578	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,788	(33,929)	(2,620)	(50,398)	(3,829)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
1,623	(12,597)	(2,033)	(973)	2,383	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
45,762	16,295	(65)	67,920	4,695	ירידה במלאי דירות, קרקעות וזכויות בקרקע, נטו
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
6,803	(1,149)	2,289	49	(3,557)	שירותים
572	3,961	1,800	4,491	1,441	עלייה במקדמות ופקדונות משוכרים
28	(205)	(27)	36	1	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לא שוטפות אחרות
					ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות לשירותי
(11,250)	(8,844)	(9,047)	(18,211)	(17,119)	בנייה והפרשות
45,326	(36,468)	(9,703)	2,914	(15,985)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(83,130)	(29,959)	(35,248)	(72,683)	(76,100)	ריבית ששולמה
30,950	13,656	11,612	22,903	26,783	ריבית שהתקבלה
-	-	-	-	5,941	דיבידנד שהתקבל
(29,349)	(961)	(8,972)	(20,210)	(21,746)	מסים ששולמו, נטו
(81,529)	(17,264)	(32,608)	(69,990)	(65,122)	
474,150	78,322	62,822	319,793	239,552	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 בספטמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

100	-	-	100	-	שינוי פקדונות בנאמנות, נטו
5	-	-	6	-	שינוי במזומנים משועבדים, נטו
(63,805)	-	(12,653)	(63,805)	(12,653)	רכישת נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן
44,772	14,174	11,012	20,360	25,059	מימוש נכס פיננסי הנמדד לפי שווי הוגן
(211,618)	(14,919)	(106,847)	(147,968)	(221,958)	השקעות בנדל"ן להשקעה, קרקעות ורכוש קבוע
80	-	-	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע ואחר
(230,466)	(745)	(108,488)	(191,307)	(209,552)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

593,653	-	566,095	302,204	566,095	הנפקת אגרות חוב של החברה המאוחדת
(84,294)	-	-	(57,544)	(53,065)	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה ששולם מחברה מאוחדת
(365,495)	(183,225)	(189,257)	(334,530)	(364,466)	פרעון אגרות חוב של החברה המאוחדת
1,696	30	189	1,303	622	קבלת התחייבויות לזמן ארוך
(18,246)	(5,041)	(7,206)	(13,754)	(15,793)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(291)	(3,442)	(46)	277	261	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(176,082)	(32,012)	(1,569)	(175,687)	(25,239)	רכישת מניות באוצר של חברה מאוחדת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

194,625	(146,113)	322,540	(149,245)	138,415	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
621,751	618,619	632,251	621,751	816,376	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
816,376	472,506	954,791	472,506	954,791	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

פעילויות מהותיות שלא במזומן

-	-	-	-	2,600	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
---	---	---	---	-------	-----------------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - ישרס אחזקות בע"מ

ישרס - ישרס - חברה להשקעות בע"מ

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 ומיידים), 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 440,527 ע.ג. מניות בהיקף של כ-314 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.
- 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.
- לאחר תאריך המאזן משך הלווה כ- 3 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הראשונה (חלק מסכום זה הינו בגין עמלות שונות ששולם לחברה, בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה).
- 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.

י. 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.

יא. ביום 14 בספטמבר 2025 עברה ישרס למשרדה החדש בפארק גיסין, פתח תקווה, ממשרדי החברה הקודמים בתל אביב, בהתאם לכך ולפי כללי חשבונאות מקובלים מיינה חברת הבת של ישרס את הנכס בתל אביב מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה. השערך שנוצר ממיון זה בסך של כ- 28.8 מיליון ש"ח נטו (חלק החברה כ- 18.6 מיליון ש"ח) נרשם כקן הערכה מחדש בדוח על השינויים בהון.

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 ולמכירה קרקעות בבעלותה המיועדים למבני מגורים.

בעיקר כולל את תוצאות הקשורות לפעילות בתחום התשתיות
אחר - 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-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
423,415	409	7,482	415,524
356,640	25	2,651	353,964
(2,805)	-	-	(2,805)
323,786	(254)	(3,513)	327,553
(2,044)			
(142,927)			
(4,825)			
173,990			

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-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
551,817	471	143,088	408,258
419,178	(22)	69,833	349,367
392,187	(584)	64,999	327,772
(2,461)			
(129,043)			
(3,595)			
257,088			

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 בספטמבר 2025

סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
141,568	115	1,136	140,317
116,660	(9)	85	116,594
106,486	(131)	(1,791)	108,408
(561)			
(70,347)			
(1,116)			
34,462			

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

רווח לפני מסים על הכנסה

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024

סה"כ	אחר	נדל"ן למגורים ולמכירה	נדל"ן מניב
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
181,928	144	40,768	141,016
140,357	1	22,416	117,940
131,642	90	21,179	110,373
(737)			
(51,742)			
871			
80,034			

מכירות ללקוחות חיצוניים
רווח גולמי
תוצאות המגזר
הוצאות הנהלה וכלליות לא
מוקצות
הוצאות מימון, נטו
הכנסות 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	מכירות ללקוחות 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
				הוצאות הנהלה וכלליות לא מוקצות
(2,921)				הוצאות מימון, נטו
(129,769)				הוצאות אחרות, נטו
(11,212)				
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 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח					
3,510,974	3,207,604	3,814,288	3,653,197	3,388,101	3,944,716
281,113	282,787	267,634	288,236	292,189	280,541

התחייבויות פיננסיות

- אגרות חוב (1) 3,944,716
- הלוואות בריבית קבועה (2) 280,541
- (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 בספטמבר 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 17 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון ישרס חלוקת דיבידנד בסך של 15 ש"ח למניה. הדיבידנד יסתכם לסך של כ-74.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה גם באור 3(ג), חלק החברה בדיבידנד הינו כ-48 מיליון ש"ח.



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

25 בנובמבר, 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 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של
תשעה 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 בקורות 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, בקורות 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 30 ביוני 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.

2. הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות :

אני, שלמה איזנברג, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות כספיים ביניים של ישרס אחזקות בע"מ (להלן – החברה) לרבעון השלישי 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), התש"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 30 ביוני 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.

25 בנובמבר 2025

שלמה איזנברג, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

3. הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות :

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 השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 30 ביוני 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.

25 בנובמבר 2025

אורי פרוכטמן, מנהל כספים