

איי.אי.אס החזקות בע"מ

מעקב | יולי 2026

אנשי קשר:

חי ריעני, רו"ח
ראש צוות בכיר, מעריך דירוג ראשי
hriany@midroog.co.il

סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראשת תחום נדל"ן
i.sigal@midroog.co.il

א.י.אס החזקות בע"מ

דירוג מנפיק	A1.il	אופק דירוג: יציב
-------------	-------	------------------

מידרוג מעלה את דירוג המנפיק של א.י.אס החזקות בע"מ (להלן: "החברה") מ-A2.il ל-A1.il ומותירה את אופק הדירוג יציב.

שיקולים עיקריים לדירוג

- הרחבה מתמשכת של בסיס ההון והנזילות לקראת קידום יעדיה האסטרטגיים של החברה.** החברה שומרת על יתרות נזילות גבוהות לאורך שנים במטרה לפתח ולהרחיב את פעילותה, כאשר היקפן עמד על 555 מ' ש נכון ל-31.03.2026 ולחברה חוב נטו שלילי. היקף ההון העצמי הסתכם לאותו מועד ב-1.82 מיליארד ש. החברה פעלה להמשך הרחבה משמעותית של בסיס ההון והנזילות שלה, על-ידי הנפקת מניות ואופציות בסך כ-189 מ' ש לאחר תאריך המאזן. האמור, יחד עם הערכתנו להמשך שמירה על פרופיל פיננסי חזק עם התקדמות יישום אסטרטגיית החברה, תורמים לחיזוק פרופיל הסיכון של החברה.
- ענף הנדל"ן המניב לשימושים לוגיסטיים מאופיין בביקושים יציבים לצד היצע גדל.** פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, ובפרט בתחום הנדל"ן הלוגיסטי, תורמת ליציבות סביבת הפעילות של החברה. ענף הלוגיסטיקה מתאפיין בשנים האחרונות בביקושים גבוהים לנכסים איכותיים, כפי שבא לידי ביטוי בשיעורי תפוסה גבוהים ובגידול בהיקפי ההשקעה והפיתוח בענף. מגמות אלו נובעות בעיקר משינויים מבניים בשרשראות האספקה וההפצה בענפי התעשייה והמסחר - מגמה אשר צפויה להימשך ולתמוך בביקושים הגבוהים לשטחי לוגיסטיקה גם בטווח הבינוני.
- הפרופיל העסקי מושפע לשלילה מהישענות על נכס מניב יחיד, המתמנת מול מיקומו ושיעור התפוסה הגבוה בו.** בבעלות החברה פארק תעשייה בפלמחים באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, פארק פלמחים בע"מ. הפארק כולל מקרקעין בשטח של כ-302 דונם המשמש כיום בעיקר לאחסנה פתוחה למגוון שוכרים וכן מושכר בחלקו למתקן התפלה. המיקום המרכזי של המקרקעין בקרבת כבישים ראשיים ובקרבה לריכוזי אוכלוסין מצוי בהלימה גבוהה עם שימושי ועם פוטנציאל הפיתוח שלו כמתחם לוגיסטיקה ותשתיות. שיעור התפוסה בנכס הינו 100%. שווי של פארק פלמחים בספרי החברה בתאריך ה-31.03.2026 נאמד ב-1.63 מיליארד ש"ח והוא מהווה את עיקר המאזן לצד יתרות הנזילות המהותיות. NOI של החברה הסתכם בכ-63 מ' ש"ח ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2026 לעומת כ-54 מ' ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ה-NOI נובע מפארק פלמחים והגידול בו בשנה האחרונה נבע מכניסת שוכרים חדשים וחיידושי חוזים במחירים גבוהים יותר וממנגנוני הצמדה למדד בחוזים קיימים. היקף ה-FFO ב-12 החודשים שהסתיימו ב-31.03.2026 הסתכם בכ-51 מ' ש, לעומת 39 מ' ש בתקופה המקבילה אשתקד, כשעיקר הגידול נובע מהגידול ב-NOI. תחת תרחיש הבסיס של מידרוג, לאחר גיוס חוב ה-FFO צפוי לעמוד בטווח של 50-60 מ' ש בטווח הקצר-בינוני.
- גמישות פיננסית גבוהה ומדיניות פיננסית יציבה ושמרנית לאורך זמן, תוך שמירה על רמות נזילות גבוהות.** לחברה היקף חוב פיננסי זניח לאורך השנים האחרונות והיא צוברת נזילות מתוך הפעילות השוטפת. כמו כן לאחרונה החברה גייסה הון מניות. נכסי החברה במאזן נקיים משעבודים והם כוללים ברובם את הנכס בפלמחים, תיק ני"ע ויתרות מזומנים. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, חלק מיתרות הנזילות צפויות לשמש את החברה למימון תוכניות הפיתוח שלה, לצד גיוס חוב פיננסי. מידרוג מעריכה כי החברה תמשיך לשמור על יתרות נזילות בהיקף מספק בהתאם למדיניות החברה. לחברה מדיניות חלוקה שמרנית יחסית לצד שמירה על מינוף נמוך מאוד. יצוין, כי בשנים האחרונות החברה לא חילקה דיבידנדים, אך היא מבצעת רכישות עצמיות של מניות. בחודש מרץ 2026 החברה הכריזה על תכנית רכישה עצמית נוספת של מניות בסך עד 25 מ' ש בשנה.

תרחיש הבסיס של מידרוג מניח, בין היתר, כי במהלך השנתיים הקרובות תחל לבצע השקעות בפארק פלמחים, אם בקשר עם מזכר ההבנות עם דרך הים התפלה בע"מ, ואם השקעות אחרות, וכן ייתכנו השקעות באירפארק. יש לציין כי עסקת דרך הים עודנה לא ודאית, שכן היא כפופה לחידוש הזיכיון מהמדינה. כמו כן, יצוין כי למעט עסקת מתקן ההתפלה בפלמחים, החברה טרם דיווחה על עסקאות חדשות בפארק פלמחים והתכניות שנמסרו למידרוג מהחברה, חלקן בשלבי תכנון ראשוניים יחסית. ככל ותחתם עסקת דרך הים, השקעות ותזרימים הכרוכים בעסקה אינם צפויים לפני שנת 2028. לאור זאת, ההשקעות העתידיות של החברה קיבלו ביטוי חלקי בתרחיש הבסיס של מידרוג. במסגרת דירוג המנפיק, מידרוג הביאה בחשבון כי החברה עשויה לגייס חוב פיננסי בטווח של שנה עד שנתיים בהיקף של עד 500 מ' ש, וכן הובאה בחשבון רכישה עצמית של מניות החברה בהתאם לתכנית הרכישות של החברה בהיקף שאינו עולה על 25 מ' ש בשנה. יצוין, כי תרחיש הבסיס אינו כולל הנחה למימוש האופציות שהונפקו.

שיקולים נוספים לדירוג

דירוג המנפיק בפועל A1.il נמוך בנוטש מהדירוג הנגזר ממטריצת הדירוג Aa3.il, זאת לנוכח שיקולים נוספים שמידרוג הביאה בחשבון בדירוג ולהערכתה הם בעלי השפעה שלילית על סיכון האשראי של החברה ובכלל זאת, פיזור נמוך והיקפי פעילות חלשים ונוכח אי-הוודאות לגבי עיתוי והיקפי הפרויקטים השונים שהחברה צופה להתרחב בהם.

אופק הדירוג

אופק הדירוג היציב משקף את הערכת מידרוג כי החברה תשמור על יציבות התוצאות התפעוליות תוך שמירה על מינוף נמוך לאורך שנות התחזית, ותוך שמירה על עקביות במדיניות הפיננסית של החברה כפי שהוצגה למידרוג.

גורמים אשר יכולים להוביל להעלאת הדירוג:

- גידול משמעותי בהיקפי ובפיזור הפעילות של החברה תוך שמירה על מינוף נמוך לאורך זמן

גורמים אשר יכולים להוביל להורדת הדירוג:

- ביצוע השקעות מהותיות שיובילו לעלייה במינוף מעבר להערכת מידרוג ו/או המאופיינות ברמת סיכון גבוהה יותר מפעילות הנדל"ן המניב של החברה
- היחלשות מתמשכת בפעילות החברה
- תמורות במדיניות הפיננסית של החברה שיובילו להעלאת סיכון האשראי לרבות, חלוקה, השקעות בני"ע ומאפייני ההשקעות של החברה ביחס לפרופיל הסיכון שהוצג למידרוג

א.י.אס החזקות בע"מ - נתונים עיקריים*, במיליוני ₪

31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026	
1,746	1,812	1,972	2,184	2,197	סך מאזן
2	2	2	1	1	חוב פיננסי
326	298	153	125	140	מזומנים ושווי מזומנים
79	144	339	417	415	תיק ני"ע
1,443	1,503	1,634	1,816	1,827	הון עצמי וזכויות מיעוט
0	0	0	0	0	חוב / CAP
44	48	52	61	63	NOI

* בכל אחד ממועדי החתך המוצגים לעיל החוב הפיננסי של החברה לא עלה על 2.5 מ' ש ויחס חוב נטו ל-CAP נטו היה שלילי.

פירוט השיקולים העיקריים לדירוג

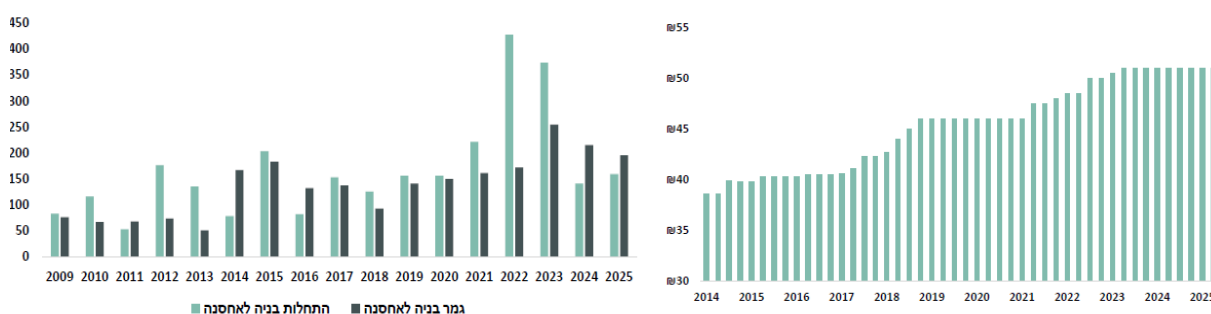
ענף המתחמים להשכרה לצרכי לוגיסטיקה בישראל נתמך בביקושים יציבים לאורך זמן

מדינת ישראל מדורגת Baa1 באופק יציב על-ידי Moody's ומאופיינת בסביבת כלכלה חזקה וצומחת לאורך זמן, גם על רקע אי-יציבות גיאופוליטית ואי-ודאות פסקלית. האינפלציה מתמתנת ומתכנסת לטווח היעד של בנק ישראל. על פי תחזית הבנק מחודש יולי 2026, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.8% לעומת 2.6% בשנת 2025. תחזית ב" מאותו חודש צופה כי התוצר יצמח ב-4% בשנת 2026 וב-5.5% בשנת 2027. בנוסף, ב" צופה כי שיעור האבטלה יעמוד בממוצע על כ-4.6% בשנת 2026.¹

ענף הנדל"ן המניב ללוגיסטיקה ותעשייה בישראל ממשיך לשמור על יציבות בביקושים, אשר נתמכים על ידי הצמיחה במסחר מקוון, הגידול בייבוא לישראל ושיעור צמיחת האוכלוסייה. כתוצאה מאלו, הביקושים לשטחי תעשייה ואחסנה המשיכו לגדול, ואיתם גם המשך הגידול בשטחים אלה ופעילות יזום משמעותית.² כמו כן, מחירי הקרקעות המיועדות ללוגיסטיקה נותרו גבוהים ודמי השכירות עבור מבנים לוגיסטיים ושטחי אחסנה פתוחה נותרו יציבים. יציבות הענף נתמכת גם ע"י פעילות הנמלים החדשים, הממשיכים לתרום להגדלת קיבולת המכולות, ומעורבות הגופים המוסדיים בענף דרך שותפויות בפרויקטים יזמיים.³

בד בבד, היצע הנכסים הלוגיסטיים ממשיך לגדול, בין היתר כתוצאה מהשלמות פרויקטים שהחלו בשנים האחרונות והתחלות הבנייה חדשות. תוספת היצע זו צפויה להימשך בטווח הקצר והבינוני, באופן שעשוי למתן את קצב העלייה בדמי השכירות באזורים מסוימים. חרף סביבת הריבית הגבוהה יחסית בשנים האחרונות, שיעורי ההיוון בשוק הנדל"ן הלוגיסטי נותרו יציבים יחסית, בין היתר על רקע המשך ביקושים לנכסים איכותיים באזורי ביקוש, חוזי שכירות ארוכי טווח ושיעורי תפוסה גבוהים.

תרשים 1: דמי שכירות ממוצעים לוגיסטיקה בארץ בין השנים 2014-2025 (ש"ח / מ"ר) **תרשים 2: התחלות וגמר בניה ללוגיסטיקה ואחסנה ברחבי הארץ - 2009-2025 (אלפי מ"ר)**



מקור: CBRE

להערכת מידורג, תחום הנדל"ן הלוגיסטי מוסיף להתאפיין בפרופיל עסקי יציב יחסית בהשוואה לענפי נדל"ן מניב אחרים, הנתמך במגמות ביקוש מובנות ארוכות טווח. עם זאת, סביבת הפעילות מושפעת מאי-ודאות גיאופוליטית ומהמשך הגידול בהיצע הנכסים החדשים, אשר עשויים להשפיע על קצב הצמיחה בענף ועל תנאי השוק בטווח הבינוני.

הפרופיל העסקי מושפע לשלילה מהישענות על נכס מניב יחיד; מיקום אסטרטגי ותפוסה מלאה בנכס מהווים גורמים ממחני סיכון

הנכס העיקרי של החברה הינו פארק תעשיית פלמחים, הכולל מקרקעין בהיקף של כ-302 דונם ביעוד לתעשייה, לוגיסטיקה והתפלת מים. מתוך כך כ-40 דונם מושכרים לחברת דרך הים התפלה בע"מ המפעילה בשטח זה מתקן התפלת מים בזיכיון מדינה עד לשנת 2029. יתר השטח המושכר, כ-248 דונם, משמשים כיום ברובם כשטחי אחסנה פתוחה המושכרים לשוכרים שונים, כאשר 68 דונם מתוך שטח זה מהווים קרקע ביעוד למתקן התפלה. שווי של הנכס מסתכם בסך כ-1.63 מיליארד ש"ח ליום 31.03.2026 לעומת כ-1.48

¹ פרסומי בנק ישראל.

² סקירת שיעורי התשואה בנדל"ן העסקי – מחצית ראשונה 2025, אגף שומת מקרקעין (השמאי הממשלתי).

³ סקירת שוק הנדל"ן ישראל 2025, מחלקת מחקר CBRE.

מיליארד ₪ ליום 31.03.2025, כאשר הגידול בשווי מיוחס לגידול ב-NOI ולפוטנציאל הפיתוח של הנכס להקמת תשתיות לאומיות, כאשר כ-108 דונם משטחי הפארק נמצאים ביעוד למתקן התפלה. על-פי הערכת השווי לנכס שפרסמה החברה, שוויו גם נתמך במיקומו המרכזי ויעודו כפארק לוגיסטי עם סמיכות וגישה ייחודית לתשתיות.

פארק פלמחים מושכר כיום לכ-16 שוכרים שונים עם שיעור תפוסה של כ-100% המשקף יציבות בשלוש השנים האחרונות, כאשר שלושת השוכרים העיקריים מהווים כ-40% מסך ה-NOI. תמהיל השוכרים בפארק מורכב מחברות מענף הרכב, חברות מתחום בנייה, שירותים ותשתיות, וכאמור מתקן התפלה של חברת דרך הים התפלה בע"מ השוכרת חטיבת קרקע ופועלת תחת זיכיון מהמדינה. מתקן ההתפלה הוקם בשנת 2007 בשיטת BOO. לאורך השנים הורחבה תפוקת המתקן ונכון לשנת 2025 המתקן מפיק כ-90 מיליון מ"ק מים מותפלים לשנה. חוזה השכירות עם דרך הים מסתיים בשנת 2030, לאחר תום תקופת הזיכיון של המתקן. בהמשך לאסטרטגיית החברה להרחבת פעילותה לתחום התשתיות, ועל רקע מזכר ההבנות להסכם הרכישה עם דרך הים על-פיו תרכוש החברה 50% מחברת זכיון מתקן ההתפלה ו-50% מחברת ההפעלה שלו, נמשכים המגעים לחידוש הזיכיון של הפעלת מתקן ההתפלה וכן לשדרוגו והקמת מתקן התפלה נוסף. בהתאם לתחזיות החברה, ככל והעסקה תתממש, היא תידרש להשקיע את חלקה בשידרוג המתקן אשר כרוך בהשקעות בסכומים מהותיים בין השנים 2028-2029.

ב-12 החודשים שהסתיימו ביום 31.03.2026 הניב פארק פלמחים NOI בסך כ-63 מ' ₪ למול כ-54 מ' ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מכניסת שוכרים חדשים וחידושי חוזים במחירים גבוהים יותר וממנגנוני הצמדה למדד בחוזים קיימים. נכון לאותה תקופה, היקף ההכנסה התפעולית מהפארק משקף שיעור תשואה מותאם של כ-4%.

בתחום תעשיות התעופה, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת איירפארק בע"מ, אשר נוסדה בחודש מרץ 2004 במטרה להקים פארק תעשייה תעופתי עבור כלי טיס אזרחיים בחטיבת קרקע הסמוכה לבסיס חיל האוויר "עובדה". בתוכניות החברה לפתח מתחם שיעניק שירותים תעשייתיים בתחום התעופה, כגון: תחזוקה, שיפוץ, אחסנה, מחזור אלומיניום ופעילויות אחרות בקשר לכלי טיס. בשנת 2025 חתמו החברה ורמ"י על הסכם הפיתוח ביחס למגרש 101A, ובכך הושלמה עסקת ההחכרה ורכישת מגרש 101A באיירפארק. למועד הדוח, הפרויקט מחזיק ברוב ההיתרים הדרושים להתחלת העבודות הדרושות, למעט אישורים מסוימים ממשדד הביטחון. בהמשך לקידום תוכניות הפיתוח של החברה, בחודש יוני 2026, פורסמה החלטת הממשלה המאשרת תוכנית רב-שנתית לפיתוח העיר אילת והמועצה האזורית חבל אילות לשנים 2026-2030, במסגרתה הוגדר פרויקט איירפארק כמנוע צמיחה לאזור והורתה למשרד הכלכלה לפעול לקידומו.

הפרופיל הפיננסי נתמך בצפי לשמירה על רמות מינוף נמוכות, גם לאחר גיוס חוב והשקעות החברה להרחבת פעילותה

לחברה רמת חוב פיננסי זניחה, בדומה לשנים האחרונות, כאשר הדבר נובע בשל זה מהיעדר השקעות מהותיות לצד צבירת מזומנים כהיערכות להשקעות עתידיות. ליום 31.03.2026 לחברה יתרות נזילות והשקעות לז"ק בהיקף של כ-555 מ' ₪, מתוכן מזומנים בסך של 140 מ' ₪ ותיק ני"ע בסך כ-415 מ' ₪. כאמור, לאחר תאריך המאזן, החברה ביצעה גיוס הון בהיקף 189 מ' ₪ אשר מוסיף לבסיס ההון והנזילות של החברה.

היקף ה-FFO ב-12 החודשים שהסתיימו ב-31.03.2026 הסתכם בכ-51 מ' ₪, לעומת 39 מ' ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, והושפע כשעיקר הגידול נובע מהגידול ב-NOI.

תרחיש הבסיס של מידרוג כולל, בין היתר, הנחה כי במהלך השנתיים הקרובות החברה תחל לבצע השקעות בפארק פלמחים, אם בקשר עם מזכר ההבנות עם דרך הים התפלה בע"מ, ואם השקעות אחרות, וכן ייתכנו השקעות באיירפארק. לצורך זאת מידרוג הביאה בחשבון כי ההשקעות תמומנה מיתרות הנזילות של החברה וכן באמצעות גיוס חוב פיננסי של עד 500 מ' ₪. כמו כן, מידרוג הביאה בחשבון המשך הכנסות שוטפות מפארק פלמחים, אל מול רכישת מניות לאוצר בהתאם לתוכנית הרכישה בהיקף של עד כ-25 מ' ₪ בשנה. בהתאם לכך, יחס חוב ברוטו ל-CAP צפוי לעמוד בטווח של 20%-15% בזמן הקצר-בינוני ואילו בזמן בינוני-ארוך עשוי לעלות לטווח של 25%-35%. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, FFO בשנת 2026 צפוי להסתכם בטווח של 65-70 מ' ₪, כולל הכנסות

מימון בטווח של 25-35 מ' ש' בגין היתרות הנזילות של החברה וללא קיומן של הוצאות מימון מהותיות. בשנת 2027 היקפו צפוי להסתכם בטווח של 50-60 מ' ש' לאור הנחת גיוס חוב והוצאות המימון בגינו. יחס חוב פיננסי ברוטו ל-FFO בשנת 2027 צפוי לעמוד על 9-10 שנים. יחס זה בולט לחיוב לרמת הדירוג.

גמישות פיננסית בולטת לחיוב בהיעדר שעבודים על הנכס בפלמחים

כלל נכסיה של החברה אינם משועבדים, ובפרט נכסי הנדל"ן, עם יחס נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך מאזן של 75% ליום 31.03.2026. בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, חלק מיתרות הנזילות צפויות לשמש את החברה למימון חלק מתוכניות פיתוח הנכסים בחברה, לצד גיוס חוב. מידרוג מביאה בחשבון כי החברה תשמור על יתרות נזילות בהיקף מספק בהתאם למדיניות החברה.

לחברה מדיניות פיננסית יציבה ושמרנית יחסית לאורך זמן. החברה מנהלת באופן שוטף השקעות בתיק ני"ע והחל משנת 2023 החברה החלה להגדיל את השקעותיה בתיק זה. לחברה מדיניות השקעות אשר מאושרת מידי תקופה ע"י דירקטוריון החברה. להערכת מידרוג מדיניות זו לא השתנתה מהותית בשנה האחרונה. נכון ל-31.12.2025, הרכב הנכסים הפיננסיים בידי החברה כלל 27% במניות, 57% באגרות חוב, ו-16% בתעודות השתתפות בקרנות נאמנות ואחרים. לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים ורכישה עצמית של מניות שמרנית יחסית, כאשר ב-3 השנים האחרונות היקף הרכישות העצמיות היווה 48% מה-FFO במצטבר, לצד שמירה על שיעורי מינוף נמוכים מאוד לרמת הדירוג ועל יתרות נזילות גבוהות לאורך זמן.

שיקולי ESG

שיקולי ESG אינם נושאים השפעה מהותית על דירוג החברה. להערכתנו, חשיפת החברה לסיכונים סביבה וחברה הינה נמוכה. החברה גם נעזרת ביועצים בתחום איכות הסביבה לצורך ניהול הסיכונים הסביבתיים בהתאם לצורך. יציין, כי בחברה מועסקים בני משפחה מקרבת בעל השליטה, לרבות בהנהלת החברה ו/או החברות הבנות ובדירקטוריון וכי לחברה אין מנכ"ל קבוע משנת 2025. כמו כן, יו"ר הדירקטוריון מר חיים גייר מהווה איש מפתח בחברה, אך לאור טרק רקורד ממושך, אין בכך השפעה על סיכון האשראי. להערכת מידרוג, בשלב זה, האמור אינו מהווה סיכון מהותי לממשל התאגידי ו/או לתפקוד החברה.

מטריצת הדירוג

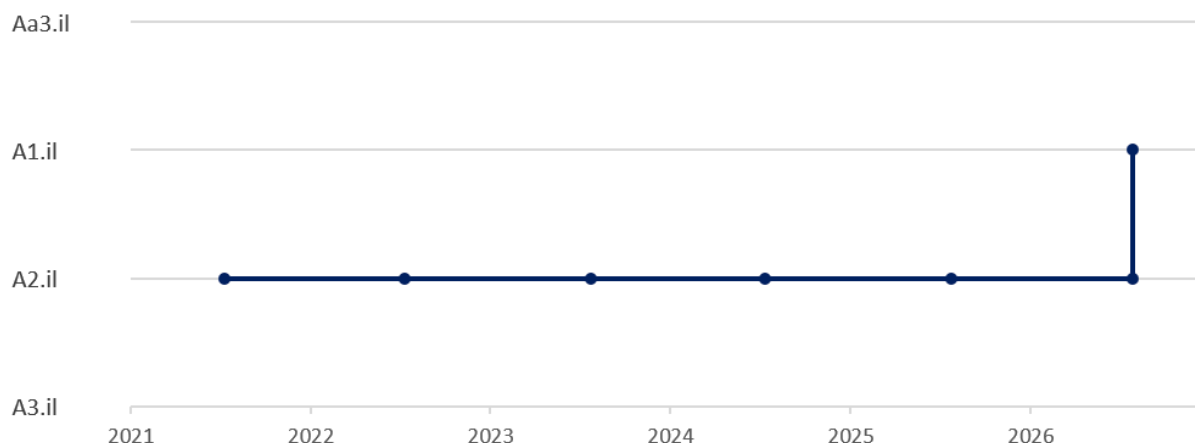
תחזית מידרוג		ליום 31.03.2026		פרמטרים	קטגוריה
ניקוד	מדידה	ניקוד	מדידה*		
A.il	---	A.il	---	תחום פעילות וסביבה כלכלית	סביבת הפעילות
A.il	2.8-3.0	A.il	2.2	סך מאזן (מיליארד ₪)	
Baa.il	---	Baa.il	---	איכות הנכסים, פיזור נכסים ושוכרים	
Aaa.il	15%-20%	Aaa.il	~0%	חוב פיננסי / CAP	פרופיל עסקי
Baa.il	50-60	Baa.il	51	היקף FFO LTM (מיליוני ₪)	
Aa.il	9-10	Aaa.il	~0	חוב פיננסי / FFO	
Aa.il	55%-65%	Aa.il	75%	שווי נכסי לא משועבד / סך מאזן	
Aaa.il	~0%	Aaa.il	~0%	חוב פיננסי מובטח / נדל"ן להשקעה	
Aa.il	---	Aa.il	---	מדיניות פיננסית	
Aa3.il				דירוג נגזר	
A1.il				דירוג בפועל	

* המדדים המוצגים בטבלה הינם לאחר התאמות מידרוג, ולא בהכרח זהים לאלה המוצגים על ידי החברה. תחזית מידרוג כוללת את הערכות מידרוג ביחס למנפיק בהתאם לתרחיש הבסיס של מידרוג, ולא את הערכות המנפיק.

אודות החברה

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בתחום הלוגיסטיקה. הנכס העיקרי של החברה הינו פארק תעשייה בפלמחים. בנוסף, החברה מחזיקה בבעלות המלאה בחברת איירפארק בע"מ, אשר נוסדה בחודש מרץ 2004 במטרה להקים פארק תעשייה תעופתי עבור כלי טיס בחטיבת קרקע בסמוך לבסיס חיל אוויר "עובדה". בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון הינו מר חיים גייר המחזיק בכ- 51.6% מהון המניות ומזכויות ההצבעה. ממלא מקום המנכ"ל הינו מר דוד מזרחי.

היסטוריית דירוג



דוחות קשורים

[איי.אי.אס החזקות בע"מ - דוחות קשורים](#)

[דירוג חברות נדל"ן מניב - דוח מתודולוגי, נובמבר 2023](#)

[התאמות לדוחות כספיים והצגת מדדים פיננסיים מרכזיים בדירוג תאגידים - דצמבר 2024](#)

[קווים מנחים לבחינת סיכונים סביבתיים, חברתיים וממשל תאגידי במסגרת דירוגי אשראי - פברואר 2022](#)

[טבלת זיקות והחזקות](#)

[סולמות והגדרות הדירוג של מידרוג](#)

[דוחות מפורסמים באתר מידרוג www.midroog.co.il](http://www.midroog.co.il)

מידע כללי

29.07.2026	תאריך דוח הדירוג:
28.07.2025	תאריך האחרון שבו בוצע עדכון הדירוג:
11.07.2021	תאריך שבו פורסם הדירוג לראשונה:
איי.אי.אס החזקות בע"מ	שם יוזם הדירוג:
איי.אי.אס החזקות בע"מ	שם הגורם ששילם עבור הדירוג:

מידע מן המנפיק

מידרוג מסתמכת בדירוגיה בין השאר על מידע שהתקבל מגורמים מוסמכים אצל המנפיק.

סולם דירוג מקומי לזמן ארוך

Aaa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aaa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Aa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Aa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה מאד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
A.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים A.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי גבוה יחסית למנפיקים מקומיים אחרים.
Baa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Baa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי בינוני יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם עלולים להיות בעלי מאפיינים ספקולטיביים מסוימים.
Ba.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ba.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים.
B.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים B.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש מאוד יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים.
Caa.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Caa.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש ביותר יחסית למנפיקים מקומיים אחרים והם בעלי מאפיינים ספקולטיביים משמעותיים ביותר.
Ca.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים Ca.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי חלש באופן קיצוני והם קרובים מאוד למצב של כשל פירעון עם סיכויים כלשהם להחזר קרן וריבית.
C.il	מנפיקים או הנפקות המדורגים C.il מציגים, על פי שיפוטת של מידרוג, כושר החזר אשראי החלש ביותר ובדרך כלל הם במצב של כשל פירעון עם סיכויים קלושים להחזר קרן וריבית.

הערה: מידרוג משתמשת במשתנים מספריים 1,2,3 בכל אחת מקטגוריות הדירוג מ-Aa.il ועד Caa.il המשתנה '1' מציין שאגרת החוב מצויה בקצה העליון של קטגוריית הדירוג שאליה היא משתייכת, המצוינת באותיות. המשתנה '2' מציין שהיא נמצאת באמצע קטגוריית הדירוג ואילו המשתנה '3' מציין שאגרת החוב נמצאת בחלק התחתון של קטגוריית הדירוג שלה, המצוינת באותיות.

© כל הזכויות שמורות לחב' מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג").

דירוגים שהונפקו על ידי מידרוג משקפים חוות דעת סובייקטיביות של מידרוג ביחס לכושר החזר האשראי היחסי העתידי של גופים, התחייבויות, חובות ו/או מכשירים פיננסיים דמויי חוב, נכון למועד פרסומם או אספקתם, וכל עוד מידרוג לא שינתה את הדירוג או הפסיקה אותו, וכל החומרים, המוצרים, השירותים והמידע שמידרוג מפרסמת או מספקת (להלן: "חומרי מידרוג"), עשויים לכלול חוות דעת סובייקטיביות כאמור לעיל.

מידרוג מגדירה כושר החזר אשראי כיכולת המנפיק לעמוד בהתחייבויות החוזיות וההפסד במקרה של כשל פירעון או אירוע פגיומה. דירוגי מידרוג אינם מתייחסים לכל גורם אחר, כגון אך לא רק לסיכונים נזילות, שווי שוק, שינויים בשערי ריבית, תנודתיות מחירים או כל גורם אחר שאינו כושר החזר אשראי.

אין לראות בדירוגים של מידרוג, בהערכות שאינן בדבר סיכונים אשראי (להלן: "הערכות מידרוג") או בכל חוות דעת הכלולה בחומרי מידרוג, עובדות או נתונים היסטוריים. חומרי מידרוג עשויים לכלול גם הערכות כמותיות בנוגע לכושר החזר אשראי, המבוססות על מודלים, וכן חוות דעת והערות בנוגע להערכות אלו.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות דעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם מהווים יעוץ השקעות או יעוץ פיננסי, ואינם בגדר המלצה לרכוש ניירות ערך כלשהם, למכור אותם או להחזיק בהם.

דירוגי האשראי של מידרוג, הערכות מידרוג, חוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אחרים, אינם בגדר חוות דעת לגבי ההתאמה של השקעה כלשהי לצרכיו של משקיע מסוים.

מידרוג מנפיקה דירוגי אשראי, הערכות וחוות דעת אחרות ומפרסמת או מספקת את חומרי מידרוג מתוך הנחה וציפייה כי כל משקיע ינקוט זהירות ראויה ויבצע הערכות משלו בדבר הכדאיות של רכישה, מכירה או המשך החזקה בכל נייר ערך. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ מקצועי לגבי כדאיות ההשקעה, לגבי הדין החל, ולגבי כל עניין מקצועי אחר, בטרם יחליט החלטת כלשהי לגבי השקעות.

דירוגי מידרוג, הערכות מידרוג וכל חוות דעת או חומרי מידרוג אחרים, אינם מיועדים לשימוש על ידי משקיעים פרטיים. משקיעים פרטיים מוזהרים בזאת שלא לבסס החלטות השקעה על חומרי מידרוג. משקיע פרטי שיבסס החלטות בענייני השקעות על חומרי מידרוג, ינהג בכך בצורה פזיזה וחסרת אחריות. מידרוג ממליצה לכל משקיע פרטי להיוועץ ביועץ פיננסי או ביועץ מקצועי אחר בטרם יקבל החלטת כלשהי לגבי השקעות.

כל המידע הכלול במסמך זה הוא מידע המוגן על פי דין, כולל, בין היתר, מכוח דיני זכויות יוצרים וקניין רוחני. אין להעתיק את כל המידע או חלק כשלה ממנו או לסרוק אותו, לשכתב אותו, להפיץ, להעבירו, לשכפל אותו, להציגו, לתרגמו או לשמור אותו לשימוש נוסף למטרה כלשהי, בכל דרך שהיא, ללא אישורה של מידרוג בכתב ומראש.

לצורך חוות הדעת שמידרוג מפיקה, מידרוג משתמשת בסולמות דירוג, בהתאם להגדרות המפורטות בכל סולם. הסימול שנבחר על מנת לשקף את דעתה של מידרוג לגבי כושר החזר האשראי, משקף אך ורק הערכה יחסית של אותו סיכון. הדירוגים של מידרוג אינם נערכים על פי סולם גלובלי - הינם חוות דעת לגבי כושר החזר האשראי של המנפיק או ההנפיקה באופן יחסי לזה של מנפיקים או הנפיקות אחרים בישראל.

דירוגי האשראי, הערכות וחוות הדעת של מידרוג וחומרי מידרוג אינם מיועדים לשימוש כ"בנצ'מרק", במשמעותו של מונח זה בהקשר הרגולטורי, ואין להשתמש בהם בכל דרך אשר עלולה להוביל לכך שהם ייחשבו "בנצ'מרק".

מידרוג איננה מעניקה שום אחריות, מפורשת או משתמעת, ביחס לרמת הדיוק של כל דירוג, הערכה או חוות דעת אחרת או מידע שנמסר או נוצר על ידי מידרוג בכל דרך ואופן שהוא, או ביחס להיות נכונים למועד מסוים, או ביחס לשלמותם, לסחירותם או להתאמתם למטרה כלשהי.

כל המידע הכלול בדירוגים של מידרוג, בהערכות של מידרוג, בחוות הדעת של מידרוג ובחומרי מידרוג (להלן: "המידע"), נמסר למידרוג על ידי מקורות מידע הנחשבים בעיניה אמינים ומדויקים. יחד עם זאת, והיות שתמיד תיתכן טעות אנוש או תקלה טכנית, וכן בשל גורמים אחרים, כל המידע הנכלל במסמך הזה מסופק כפי שהוא (as is) בלי שום אחריות משום סוג שהוא.

מידרוג איננה אחראית לנכונותו של המידע. מידרוג נוקטת אמצעים סבירים כדי שהמידע שהיא משתמשת בו לצורך הדירוג יהיה באיכות מספקת וכי יגיע ממקורות הנחשבים בעיניה לאמינים, לרבות מידע שהתקבל מצדדים שלישיים בלתי תלויים. ככל שהדבר רלבנטי. יחד עם זאת, מידרוג איננה גוף המבצע ביקורת ולכן איננה יכולה לאמת או לתקף את המידע שהתקבל בכל מקרה ומקרה בתהליך הדירוג או במהלך הכנת חומרי מידרוג.

התוכן של חומרי מידרוג אינו חלק מן המתודולוגיה של מידרוג, למעט אותם חלקים בתוכן אשר לגביהם מצוין במפורש כי הם מהווים חלק מן המתודולוגיה.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג, הדירקטורים שלה, נושאי המשרה שלה, עובדיה, שלוחיה, נציגיה, כל גורם שהעניק למידרוג רישיון, וכן ספקיה (להלן: "אנשי מידרוג"), לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד עקיף, מיוחד, תוצאתי או נלווה, אשר ינבע מן המידע שבמסמך זה או משימוש במידע כאמור או מאי יכולת להשתמש במידע כאמור, וזאת אף אם נאמר למידרוג או למי מאנשי מידרוג, כי נזק או הפסד כאמור עלולים להתרחש. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מידרוג לא תישא באחריות: (א) לאובדן רווחים בהווה או בעתיד; (ב) לאובדן או לנזק הנובעים ממכשיר פיננסי שלא עמד במוקד דירוג אשראי ספציפי של מידרוג.

בכפוף לאמור בכל דין, מידרוג ואנשי מידרוג לא יישאו באחריות כלפי כל אדם או גוף בגין כל נזק או הפסד ישירים הנובעים מן המידע הכלול במסמך זה, או משימוש בו או מאי היכולת להשתמש בו, כולל, בין היתר, בגין נזק או הפסד שנובעים מרשלנות מצדם (למעט מרמה, פעולה בזדון או כל פעולה אחרת שהדין אינו מתיר לפטור מאחריות בגינה), או מאירוע בלתי צפוי, בין אם אותו אירוע הוא בשליטתם של מידרוג או אנשי מידרוג, ובין אם לאו.

מידרוג אימצה מדיניות ונהלים לעניין עצמאות הדירוג ותהליכי הדירוג.

כל דירוג, הערכה או חוות דעת שהונפקו על ידי מידרוג עשויים להשתנות כתוצאה משינויים במידע שעליו התבססו ו/או כתוצאה מקבלת מידע חדש ו/או מכל סיבה אחרת. כשרלבנטי, עדכונים ו/או שינויים בדירוגים מופיעים באתר האינטרנט של מידרוג שכתובתו www.midroog.co.il.