



ISA

אי.אס.איי אחזקות בע"מ מצגת חשקיעים

יוני 2026

דיסקליימר

מטרת מצגת זו היא להציג את פעילותה של אי.אס.איי אחזקות בע"מ ("החברה") ולספק אינפורמציה ראשונית וכללית בנוגע לפעילותה. יובהר, כי המצגת אינה מהווה הצעה להשקעה ו/או לרכישת ניירות ערך ו/או הזמנה להציע הצעות לרכישתם, ובפרט אינה מהווה "הצעה לציבור" או "מכירה לציבור" מכל סוג שהוא.

מצגת זו נערכה לשם הצגה נוחה ותמציתית, והיא אינה ממצה ואינה מתיימרת להקיף את מלוא הנתונים אודות החברה ופעילותה ו/או את כלל המידע העשוי להיות רלוונטי לצורך קבלת החלטה כלשהי ביחס להשקעה בניירות הערך של החברה ובכלל, והיא אינה מהווה תחליף לאיסוף וניתוח נתונים עצמאיים ו/או לעיון בדיווחי החברה לציבור. כמו כן, אין באמור במצגת כדי להוות תחליף לייעוץ השקעות בידי יועץ השקעות בעל רישיון על פי דין המתחשב בנתוניו וצרכיו המיוחדים של כל אדם ו/או משקיע. יודגש, כי תוצאות עבר שפרסמה החברה אינן בהכרח מעידות על ביצועים עתידיים. המצגת עשויה לכלול מידע, אשר מוצג באופן, אפיון, עריכה, עיבוד או פילוח השונים מהאופן שבו מידע זה מוצג בדוח השנתי. בנוסף, מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר כולל, בין היתר, תחזיות, נתונים, תכניות, הערכות ואומדנים, המתייחסים לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה וודאית ויכול שיושפעו מגורמים אשר

לא ניתן להעריכם מראש או שאינם בשליטת החברה (כגון הכנסות צפויות, רווחים צפויים, מועדים צפויים להשלמת פרויקטים, מועדים צפויים להתחלת ביצוע פרויקטים, עודפים צפויים ומספר יח"ד/שטחים צפויים). מידע זה מבוסס על הערכות והנחות נכון למועד המצגת, לרבות של הנהלת החברה. התממשות ו/או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, ואשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה. לפיכך, קוראי מצגת זו מזהרים, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו שהוצגו במידע הצופה פני עתיד במסגרת מצגת זו. המצגת עשויה לכלול נתונים המבוססים על מקורות חיצוניים אשר לא נבדקו באופן עצמאי על ידי החברה. כמו כן, המצגת עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות התקופתיים ו/או המידיים של החברה ו/או הוצג באופן ובעיבוד שונה מהאופן בו הוא מופיע במצגת. יש לזכור כי תוצאות עבר אינן מהוות בהכרח אינדיקציה לביצוע עתידי. התחזיות וההערכות במצגת זו מבוססות על המידע המצוי בידי החברה במועד עריכתה והחברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את התחזיות ו/או ההערכות כאמור, על מנת שישקפו אירועים ו/או התפתחויות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת.

כרטים ביקור

חברה ירושלמית מובילה לייזום בנייה למגורים, התחדשות עירונית ונדל"ן מניב בישראל

מגוון פעילויות

ייזום למגורים, התחדשות עירונית ונדל"ן מניב למגורים, משרדים ומסחר



נוסדה בשנת 2010

על ידי עקיבא זורבין ושלום גריבה, שותפים פעילים בחברה



274 מיליון ש"ח הון עצמי

מיוחס לבעלי מניות החברה
23.4% סך הון למאזן



ניהול סיכונים שמרני

מימון מאוזן הכולל הן שותפי אקוויטי והן חוב



מגוון קהלי יעד

מדור בר השגה ועד סטנדרט גבוה
לתושבי חוץ במתחמי דיור גדולים



1,825 יח"ד שנמסרו

יכולת מוכחת בייזום ובבניה ברמה מוקפדת של מתחמי מגורים



6,718 יח"ד בצבר¹

בהקמה 2,272 | לקראת הקמה² 1,916 | תכנון 2,530



בונים עם המובילים בענף

אלקטרה בנייה, דניה סיבוס, סולל בונה, י.שטרן ועוד



עוד על החברה במספרים

נתונים מפרויקטים בהקמה ותכנון שביצועם צפוי להתחיל עד סוף Q3/26:

966 מיליון ש"ח
עודפים צפויים
חלק החברה 622 מיליון ש"ח

1.1 מיליארד ש"ח
רווח גולמי צפוי
חלק החברה 763 מיליון ש"ח

5.2 מיליארד ש"ח
הכנסות צפויות
חלק החברה 3.5 מיליארד ש"ח

2,650 יח"ד
9 פרויקטים בהקמה
3 פרויקטים שיחלו עד סוף Q3/26

23.4% כ-
יחס הון למאזן

243 כ- מיליון ש"ח
תמורה כוללת של הסכמי מכר ובקשות
הרשמה שנחתמו מתחילת שנת 2026
ועד פרסום דוחות רבעון 1 2026 בגין 56
יח"ד, 3,461 מ"ר משרדים וחניות.

458 מיליון ₪ שווי
נדל"ן להשקעה בהקמה

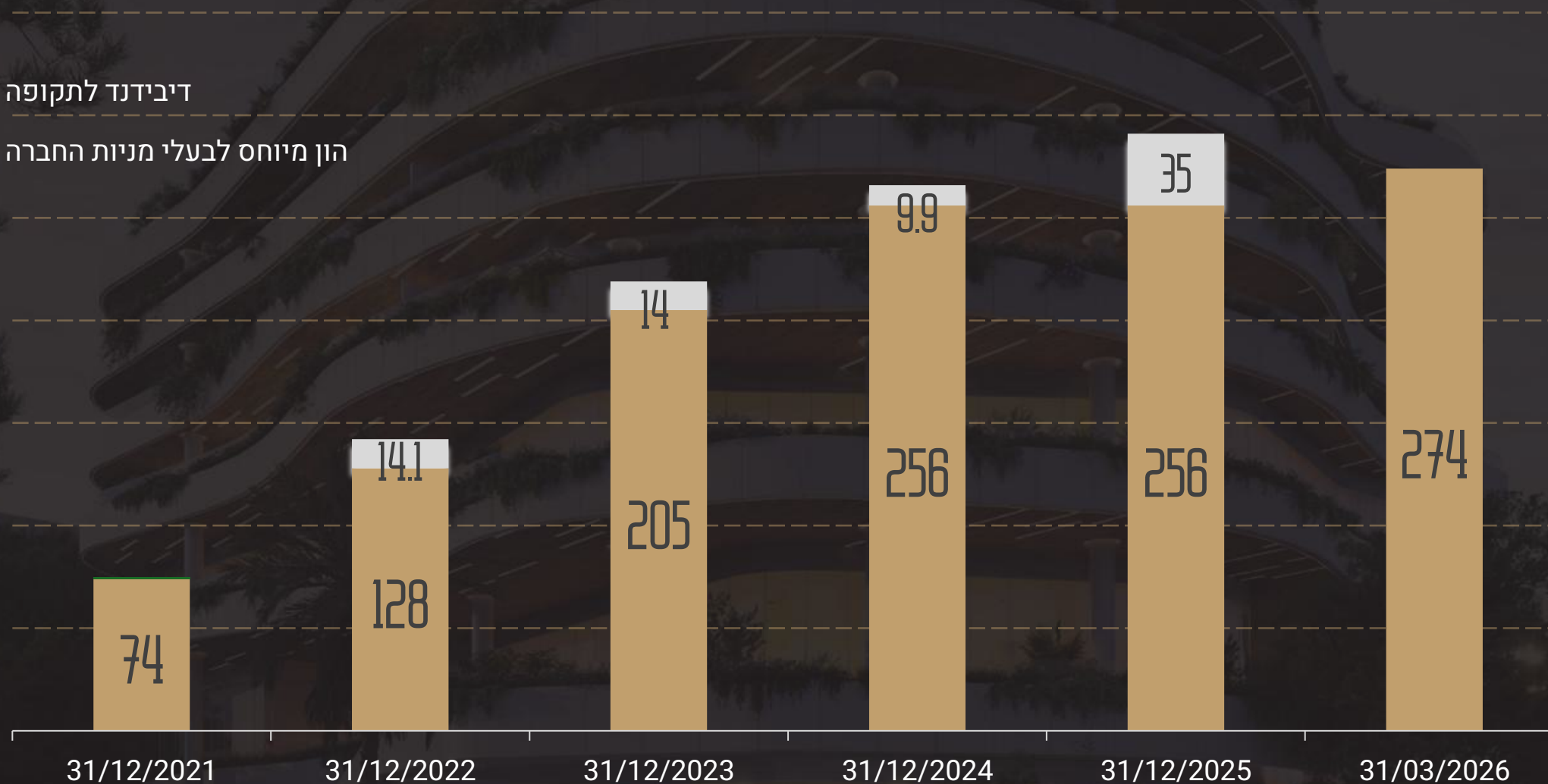
24 פרויקטים¹

נתוני ההכנסות הצפויות, הרווח הגולמי והעודפים בפרויקטים נלקחו לפי 100% למטע פרויקט אחוזת שנלר אשר נלקח לצורך שקף זה לפי חלקה היחסי של החברה (22.5%)
¹ לא כולל 10 פרויקטי התחדשות עירונית לפני רוב דרוש

התפתחות ההון העצמי במיליוני ש"ח

דיבידנד לתקופה

הון מיוחס לבעלי מניות החברה



אירועים מאז ההנפקה

קבלת טפסי 4

247

יח"ד עם טופס 4

אחוזת שנלר – 62 יח"ד משלב ב';
מצפה השחר שלב א' – 185
יח"ד.

פרויקט "משקפיים",
בית שמש

460

יח"ד אושרו להפקדה + מסחר

הוועדה המחוזית אישרה להפקדה
8 בנייני מגורים בני 14 קומות,
לצד כ-1,000 מ"ר מסחר וכ-2,000
מ"ר תעסוקה.

זכייה במכרז ברכסים

683

יח"ד שוק חופשי + מסחר

רכישת זכויות במתחם בשטח
37,203 מ"ר עם שני שותפים,
לצד כ-1,300 מ"ר מסחר ומבני
ציבור.

עיר עולם - היתר בנייה
וליווי

1,018

מיליון ₪ מסגרות אשראי

התקבל היתר בנייה למגדל
המגורים ולמגדל המשרדים,
ונחתם הסכם ליווי להקמת שלב
א' של הפרויקט.

תחומי פעילות

נדל"ן מניב

מסחר

תעסוקה

דיור להשכרה

נדל"ן יזמי

פרויקטים למגורים

התחדשות עירונית

37 פרויקטים 12 ערים

- מאוכלס
- בביצוע
- לקראת הקמה/ בתכנון



פרויקטים ובחרים שהסתיימו





פרויקטים בהקמה

יתרת עודפים צפויים

802

מיליון ש"ח

חלק החברה **472** מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי כולל

1,041

מיליון ש"ח

חלק החברה **762** מיליון ש"ח

הכנסות צפויות

4.4

מיליארד ש"ח

חלק החברה **2.7** מיליארד ש"ח

9 פרויקטים

2,272

יח"ד



מצפה השחר שלב א

פרויקט מצפה השחר ממוקם ברכסים, יישוב בצמיחה דמוגרפית מואצת. היקף הפרויקט בשלב א': 11 בניינים של 277 יח"ד (מתוך 20 בניינים של 630 יח"ד בשני השלבים יחד) ומיועד לשוק החרדי המתרחב.

מיקום רכסים	תחילת בנייה Q4/2022	שיעור השלמה 96%	סיום ביצוע Q3/2026	קבלן מבצע י. שטרן
-------------	---------------------	-----------------	--------------------	-------------------



47 מיליון ש"ח
יתרת עודפים
חלק החברה 10 מלש"ח



88 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (24%)



374 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



57.5%
חלק החברה האפקטיבי



91%
שיעור שיווק



252
יח"ד שנמכרו
מתוך 277 יח"ד לשיווק



מצפה השחר שלב ב

פרויקט מצפה השחר שלב ב' ממוקם ברכסים, יישוב בצמיחה דמוגרפית מואצת. היקף הפרויקט: 9 בניינים של 353 יח"ד (מתוך 20 בניינים של 630 יח"ד בשני השלבים יחד) ומיועד לשוק החרדי המתרחב. בנוסף נבנה מרכז מסחרי בשטח של 2,900 מ"ר.

מיקום רכסים	תחילת בנייה Q4/2025	שיעור השלמה 3%	סיום ביצוע Q4/2029	קבלן מבצע י.שטרן
-------------	---------------------	----------------	--------------------	------------------



93 מיליון ש"ח
עודפים
חלק החברה 44 מלש"ח



114 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (21%)



547 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



57.5%
חלק החברה האפקטיבי



12%
שיעור שיווק



41
יח"ד שנמכרו
מתוכם 353 יח"ד לשיווק



JERUSALEM
ESTATES
At Schneller

ג'רוזלם אסטייטס

פרויקט המגורים היוקרתי במתחם שנלך הינו יצירת מופת המחברת את ההיסטוריה העשירה של ירושלים עם רוח ההתחדשות, ומעניקה חווית מגורים אקסקלוסיבית במיוחד. בפרויקט 13 בניינים ובהם דירות סטודיו, דירות 4 ו-5 חדרים ופנטהאוזים מפוארים.

מיקום	תחילת בנייה	שיעור השלמה	סיום ביצוע	קבלן מבצע
ירושלים	Q1/2016 ¹	94%	Q4/2026	ד. דניאל



172 מיליון ש"ח
יתרת עודפים
חלק החברה 28 מלש"ח



844 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (40%)



2,089 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



22.5%
חלק החברה האפקטיבי



100%
שיעור שיווק



435
יח"ד שנמכרו²
מתוך 435 יח"ד לשיווק

¹ מועד תחילת הבנייה של שלב א' אשר כבר הושלם ונמסר במלואו
² עד ליום 31.03.2026 נמסרו בפועל כבר 358 יח"ד מכלל הפרויקט



TZFAT
ESTATES

צפת אסטייטס

פרויקט יוקרה למגורים בעיר העתיקה. הכולל הקמת 112 יח"ד ב-4 מבנים הכולל קומפלקס בסטנדרט בינלאומי המציע בריכה, ספא, חדר כושר ומועדון דיירים מפואר במיקום היסטורי וייחודי, ובתכנון משרד פייגין אדריכלים.

מיקום צפת	תחילת בנייה Q2/2024	שיעור השלמה 52%	סיום ביצוע Q1/2027	קבלן מבצע שעף בניה
--------------	------------------------	--------------------	-----------------------	-----------------------



81 מיליון ש"ח

עודפים
חלק החברה 40 מלש"ח



95 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי (28%)



334 מיליון ש"ח

סך הכנסות צפויות



60%

חלק החברה האפקטיבי



88%

שיעור שיווק



99

יח"ד שנמכרו
מתוך 112 יח"ד לשיווק

ISA



O BIALIK

פרויקט מגורים בשכונת נאות אפק החדשה בקרית ביאליק, הפרויקט יכלול 2 מגדלים ו-3 בניינים בסך הכל 354 יח"ד. הפרויקט יכלול שטחים ציבוריים, פארק מעוצב, מועדון כושר, אולם קולנוע ובריכת שחייה פרטית אשר ישמשו את דיירי הפרויקט.

מיקום	תחילת בנייה	שיעור השלמה	סיום ביצוע	קבלן מבצע
קריית ביאליק	Q3/2024	45%	Q2/2028	סולל בונה



145 מיליון ש"ח
עודפים
חלק החברה 123 מלש"ח



114 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (17%)



688 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



50%
חלק החברה האפקטיבי



52%
שיעור שיווק



183
יח"ד שנמכרו
מתוך 354 יח"ד לשיווק

ISA



יפן בתים

פרויקט פיננוי בינוי בעיר בת ים הכולל הריסת 53 יח"ד קיימות והקמת 256 יח"ד (מתוכם 203 יח"ד לשיווק) בשני מגדלים בני 28 קומות כל אחד.

מיקום בת ים	תחילת בנייה Q4/2025	שיעור השלמה 7%	סיום ביצוע Q2/2029	קבלן מבצע אלקטרה
----------------	------------------------	-------------------	-----------------------	---------------------



88 מיליון ש"ח
עודפים
חלק החברה 44 מלש"ח



102 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (20%)



503 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



50%
חלק החברה האפקטיבי



35%
שיעור שיווק



72
יח"ד שנמכרו
מתוך 203 יח"ד לשיווק



עיר עולם

רובע יוקרתי חדש בירושלים מוקם על אתר טחנת הקמח ההיסטורית בגבעת שאול. עירוב השימושים יכלול 5 מבנים, כ- 297 יח"ד יוקרתיות, שטחי תעסוקה ומסחר. הפרויקט תוכנן על ידי אדריכל-העל אבנר ישר.

מיקום ירושלים	תחילת בנייה 1Q2/2023	חלק החברה 62.5%	סיום ביצוע Q2/2029	קבלן מבצע דניה
------------------	-------------------------	--------------------	-----------------------	-------------------

נדל"ן להשקעה



16,467 מ"ר
שטחי משרדים להשכרה



344 מיליון ש"ח
שווי הנכס בספרים



8,691 מ"ר
שטחי מסחר



131
יחידות דיור להשכרה

ISA

מלאי בהקמה



217 מיליון ש"ח
עודפים
חלק החברה 133 מלש"ח



280 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (26%)



1,095 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



16,467 מ"ר
שטחי משרדים למכירה



40%
שיעור שיווק יח"ד



66 יח"ד שנמכרו
3,273 שטחי משרדים
33 יחידות חניות

פרויקטים בהקמה

פרויקט	מיקום	חלק החברה האפקטיבי	יח"ד לבנייה	יח"ד שנמכרו הכנסות	סך רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	שיעור השלמה	צפי סיום
מצפה השחר שלב א	רכסים	57.5%	277	252	374	88	24%	96%
מצפה השחר שלב ב	רכסים	57.5%	353	41	547	114	21%	3%
Sheva	פתח תקוה	85%	28	13	99	10	11%	87%
ג'רוזלם אסטייטס	ירושלים	22.5%	435	435	2,089	844	40%	94%
צפת אסטייטס	צפת	60%	112	99	334	95	28%	52%
O Bialik	קרית ביאליק	50%	354	183	688	114	17%	45%
יפו בת ים	בת ים	50%	256 (203 לשיווק)	72	503	102	20%	7%
FIVE	אלעד	56%	160	125	312	49	16%	6%
עיר עולם	ירושלים	62.5%	297 יח"ד	3,273 מ"ר 66 יח"ד משורדים 33 חניות	1,095	280	26%	-
סך הכל			2,272		6,041	1,696	28%	



פרויקטים לקראת הקמה

תחילת ביצוע בשנתיים הקרובות

8,888

מ"ר מסחר

לשיווק

1,554

יח"ד

לבנייה

1,916

יח"ד

צבר קרוב

8

פרויקטים



סירקין 9

פרויקט משולב מגורים ושטחי מסחר בשכונת סירקין בפתח תקווה. בפרויקט יוקמו 5 מבני מגורים המשלב בין דירות במחיר מטרות לצד דירות בשוק החופשי בשילוב שטחי מסחר בחזית הבניינים.

סיום ביצוע
Q3/2029

צפי תחילת בנייה
Q3/2026

מיקום
פתח תקווה



74 מיליון ש"ח
עודפים



40 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (12%)



326 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



100%
חלק החברה האפקטיבי



1,947 מ"ר
שטחי מסחר



147
יחידות דיור
118 מחיר מטרות, 29 שוק חופשי



סירקין 12

פרויקט מגורים בשכונת סירקין בפתח תקווה, הכולל 5 מבני מגורים בגובה של 8 עד 22 קומות המשלב בין דירות במחיר מטר ללד דירות בשוק החופשי. הפרויקט כולל גם שטחי מסחר בחלק ממבני המגורים.

סיום ביצוע
Q3/2029

צפי תחילת בנייה
Q3/2026

מיקום
פתח תקווה



70 מיליון ש"ח
עודפים



35 מיליון ש"ח
רווח גולמי צפוי (9%)



380 מיליון ש"ח
סך הכנסות צפויות



100%
חלק החברה האפקטיבי



1,766 מ"ר
שטחי מסחר



192
יחידות דיור
154 מחיר מטר, 38 שוק חופשי

פרויקטי התחדשות עירונית



פרויקטים לקראת הקמה ובתכנון

פרויקט	מיקום	סוג	תחילת בנייה	חלק החברה האפקטיבי	יח"ד לבנייה	יח"ד לשיווק	מסחר/ משרדים (מ"ר עיקרי)	הכנסות רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	חלק החברה בעודפים	צפי סיום	סטטוס תכנוני
מצפה החורש	בית שמש	ייזום	Q3/26	57.5%	39	39	-	69	10	16%	6	Q4/28
סירקין 9	פתח תקווה	ייזום	Q3/26	100%	147	147 ¹	1,947	326	40	12%	74	Q2/29
סירקין 12	פתח תקווה	ייזום	Q3/26	100%	192	192 ²	1,766	380	35	9%	70	Q2/29
ברזיל 14	ירושלים	התחדשות	Q1/27	50%	123	93	125					תב"ע מאושרת, קידום להיתר
חזון ציון	ירושלים	התחדשות	Q1/27	78%	124	83	-					תב"ע מאושרת, קידום להיתר
חנניה	ירושלים	התחדשות	Q1/27	50%	18	14	-					קידום לתב"ע נקודתית
שלום יהודה	ירושלים	התחדשות	Q2/27	50%	429	325	1,300					תב"ע מאושרת, קידום להיתר
הצוף	ירושלים	התחדשות	Q3/27	50%	844	661	3,750					תב"ע מאושרת, קידום להיתר
סה"כ לקראת הקמה					1,916	1,554	8,888 מ"ר					
יונתן	בני-ברק	התחדשות		50%	551	386	700					קידום לתב"ע נקודתית
מאיר אבנר	ירושלים	התחדשות		50%	554	425	600					קידום לתב"ע נקודתית
ז'בוטינסקי	בני-ברק	התחדשות		50%	142	86	3,000					קידום לתב"ע נקודתית
מירסקי	ירושלים	ייזום		100%	100	100	-					
משקפיים	בית שמש	ייזום		50%	460	460	-					
יפו 93-95	ירושלים	ייזום		80% ³	40	40	400					
שיאי רכסים	רכסים	ייזום		50%	683	683	1,300					
סה"כ בתכנון					2,530	2,180	6,000 מ"ר					
סך כולל					4,446	3,734	14,888 מ"ר					
לא כולל 12 פרויקטים של התחדשות לפני רוב דרוש:					4,694	3,592						



FIVE | אלעד

חלק החברה אפקטיבי 56%

שטח 2,528 מ"ר

שווי הנכס בספרים 27 מיליון ש"ח

צפי סיום 2028



Sheva | פתח תקוה

חלק החברה אפקטיבי 85%

שטח 2,800 מ"ר

שווי הנכס בספרים 74 מיליון ש"ח

צפי סיום 2026



עיר עולם | ירושלים

חלק החברה אפקטיבי 50%

שטח 25,158 מ"ר

שווי הנכס בספרים 344 מיליון ש"ח

צפי סיום 2029



מרכז מסחרי השחר | רכסים

חלק החברה אפקטיבי 70%

שטח 2,900 מ"ר

שווי הנכס בספרים 13 מיליון ש"ח

צפי סיום 2029

נדל"ן להשקעה בהקמה

131
יח"ד להשכרה

4
פרויקטים

458
שווי נכסים
בספרים

16,919
מ"ר מסחר

16,467
מ"ר משרדים

דוח על המצב הכספי

31.3.2026 | במיליוני ש"ח

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים, ופיקדונות מוגבלים בחשבונות ליווי	81
חייבים ויתרות חובה ואחרים	38
לקוחות והכנסות לקבל	169
מלאי דירות וקרקעות למכירה ובהקמה	849
סה"כ נכסים שוטפים	1,137

נכסים שאינם שוטפים

רכוש קבוע, מיסים נדחים ואחר	25
נדל"ן להשקעה בהקמה	458
השקעות והלוואות בחברות המטופלות בשיטת השווי מאזני, נטו	163
מלאי קרקעות	104
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	750
סה"כ נכסים	1,887

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	956
זכאים יתרות זכות ואחרים	82
התחייבות בגין מיסים שוטפים	26
מקדמות מרוכשי דירות	139
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,203

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	73
אגרות חוב	119
התחייבות מיסים נדחים ואחרים	45
עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות	4
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	241
סה"כ התחייבויות	1,444

הון

בעלי שליטה	274
זכויות שאינן מקנות שליטה	169
סה"כ הון	443
סה"כ התחייבויות והון	1,887

עיקרי רווח והפסד במיליוני ש"ח

31.12.25	31.3.25	31.3.26	
333	94	81	הכנסות
(259)	(70)	(63)	עלות ההכנסות
74	24	18	רווח גולמי
22.2%	25.5%	22.2%	שיעור רווח גולמי
(15)	(3)	(2)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(22)	(6)	(7)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7)	(2)	(3)	הוצאות שיווק
4	(3)	10	רווח (הפסד) מחברות כלולות
24	7	9	הכנסות מדמי ייזום
2	-	1	הכנסות אחרות
(18)	(5)	(6)	הוצאות מימון נטו
40	12	20	רווח לפני מיסים
(6)	(4)	(2)	מיסים על הכנסה
34	8	18	רווח נקי לתקופה

סיכום



פעילות יזמית
לצד **זרוע מניבה**



274 מיליון ש"ח
הון עצמי



1,825 יח"ד
נמסרו



3 עשורים
של ניסיון בענף הנדל"ן



33,386 מ"ר
נדל"ן מניב בהקמה



966 מיליון ש"ח
עודפים צפויים
חלק החברה 622 מיליון ש"ח



2,272 יח"ד
בביצוע



24 פרויקטים



ISA

א.י.א.ס. איי אחזקות

תודק