



מצגת לשוק ההון

אוגוסט 2025



מצגת זו מתייחסת לפעילותה העסקית של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") וחברות הבנות של החברה (להלן: "הקבוצה"). המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על מידע שנכלל בדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני, 2025, כפי שפורסם במגנ"א, על הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, וכן על דיווחים מדיים אותם פרסמה החברה, ואינו מחליף עיון בדיווחים כאמור. ככל שלא צוין אחרת הנתונים במצגת מוצגים ליום 30 ביוני 2025. יצוין כי המצגת כוללת נתונים חדשים שאינם מופיעים בדוחותיה של החברה.

במצגת כלולים אומדנים, הערכות, תחזיות ותוכניות של החברה ביחס לפעילותה לפעילות הקבוצה שהינם בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), אשר התממשותם אינה ודאית ואינה מצויה בשליטת החברה, לרבות, ביחס להכנסות צפויות, עלויות צפויות, שיעורי רווחיות ורווחים צפויים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, NOI צפוי, אומדן עלויות הקמה, דמי שכירות צפויים מהנבה מלאה, פרויקטים שקידומם כפוף לקבלת הסכמות ואישורים, קידום הליכי השבחה, לרבות בהליכים מקדמיים (שכפופים לאישורי צדדים שלישיים ואישורים תכנוניים) וכיוצ"ב, לרבות בעמ' 6-11, 13, 14, 16-19. כן כוללת המצגת התייחסות לאירועים או עניינים עתידיים, לרבות עסקאות בהן התקשרה החברה והשלמתן או מו"מ שמנהלת החברה והבשלתם, מועדים בקשר עם האמור ותוכניות עתידיות, ותחזיות שונות אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת הקבוצה נכון למועד פרסום מצגת זו (והם תלויים בין היתר בגורמים שאינם בשליטת הקבוצה - כגון התקיימות תנאים מתלים, אישורי צדדים שלישיים וכיוצ"ב). נתונים אלה מבוססים בין היתר על הערכות פנימיות של החברה ו/או החברות הבנות ו/או שותפי החברה ועל תחזיות כלכליות ו/או תוכניות עסקיות שערכה הקבוצה, בהתחשב בין היתר: מחירי המכירה / השכרה בפרויקט ו/או בפרויקטים סמוכים ו/או על פי מחירוני שוק; עלויות הבנייה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; דוחות מעקב ודוחות אפס לפרויקטים; תוכנית עסקית; טיטות חוזים וחוזים חתומים; קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון הקבוצה; ניסיון העבר ו/או הידע המקצועי שצברה הקבוצה, על בסיס עבודות ונתונים בנוגע למצבה הנוכחי של הקבוצה, וכן על עבודות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על-ידי הקבוצה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לקבוצה במועד הכנת מצגת זו, לפי העניין. מובן כי אין כל ודאות כי הנתונים ו/או ההערכות ו/או התחזיות ו/או התוכניות יתממשו, כולם או חלקם, והם עשויים להיות שונים באופן מהותי מהמוצג במצגת, וזאת בין היתר, בשל תלותם בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת הקבוצה ומאפיינים את תחום פעילות הקבוצה, כגון: קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של פרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות ו/או עמידת הקבוצה בדרישות הרשויות ומתן ההיתרים הרלבנטיים ו/או שיתוף פעולה בין שותפים בפרויקטים ו/או שינויי רגולציה ו/או שינויים ברמת המחירים ו/או שינויים בסביבה התחרותית והעסקית ו/או מלחמת חרבות ברזל ו/או שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה ששימשו בסיס לתחזיות ו/או שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או שינוי בקצב המכירות או ההשכרות וזאת עקב שינויים בכלכלה בישראל או בהולנד וכן בשוק הנדל"ן בישראל או בהולנד ו/או באי קבלת ההסכמות הנדרשות מצדדים שלישיים (לרבות: דיירים, שותפים, צדדים נדרשים, רשויות רגולטוריות וכיוצ"ב) ו/או בהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה. כמו כן, בחלק מהפרויקטים המוצגים, מספר יחידות הדיור ו/או היקף שטחי המסחר ו/או היקפי הזכויות אינו סופי ונתון לאישור הרשויות המוסמכות ועשוי להשתנות. לפיכך, קוראי מצגת זו מוזהרים, כי תוצאותיה והשיגיה בפועל של הקבוצה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלו המוצגים במידע הצופה פני עתיד במסגרת מצגת זו.

הגדרות: "NOI מייצג" משמעו NOI בשנת הנבה מלאה עם שיעור תפוסה של 100%; "עלויות השקעה חזויות" משמען עלויות הקמה כוללות לפרויקט (לרבות עלות הקרקע); "הנבה מלאה" משמעה הנבה שניים עשר חודשים שלמים בשנה; "רווח יזמי צפוי" ו- "צפי השבחה" משמעם - עליית ערך חזויה לאורך חיי הפרויקט ו/או בסיומו הנובעות מייזום הפרויקט או השבחתו.

תמונות המוצגות במצגת, חלקן הן בגדר הדמיה ובחלקן יתכנו שינויים תכנוניים ו/או אחרים בעתיד.

מובהר כי המידע ותחזיות והערכות החברה במצגת מתבססים על נתונים ומידע המצויים בידי החברה והמצויים בידי הקבוצה במועד עריכת המצגת. החברה אינה מחויבת לעדכן את הנתונים שבמצגת זו ו/או לתקנם לרבות כתוצאה מפרסום דוחות עיתיים מעודכנים ו/או מתוקנים ו/או עדכון או שינוי תחזית או הערכה על מנת שישקפו נתונים מעודכנים או אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד עריכת המצגת. למען הסר ספק, מובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן ו/או לשנות את המידע הנכלל במצגת על מנת שישקף אירועים ו/או נסיבות שיתרחשו לאחר מועד הכנת המצגת. בנוסף, כוללת המצגת נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים, או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה. המצגת אף עשויה לכלול מידע שלא הוצג בדוחות ובדיווחי החברה בעבר.

יובהר כי המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת או מכירת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא נועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים. מטרת המצגת הינה להציג את הקבוצה על פעילותה ותוצאותיה הכספיות ומצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הדוחות הכספיים המפורטים של החברה. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת ומידע זה באופן תמציתי וככל שיש בין המידע המופיע בדוחות, יגבר האמור בדוחות. המידע המוצג במצגת זו אינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה או מחליף איסוף וניתוח מידע באופן עצמאי, וכן אינו מהווה המלצה או חוות דעת או תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע.

בהתייחס לדייט לנדמרק יזמות בע"מ (להלן: "לנדמרק"), יצוין כי למועד פרסום מצגת זו עסקת רכישת לנדמרק טרם הושלמה ואין כל וודאות כי תושלם. הנתונים הנכללים במצגת בעמ' 7 ו-22-20 כוללים נתוני פרויקטים, הכנסות ורווח בהנחת השלמת עסקת לנדמרק כפי שפורסמו בדוחותיה הכספיים של לנדמרק ליום 31 במרץ 2025 ובמצגת שוק ההון של לנדמרק כפי שפורסמה בחודש אפריל 2025. הנתונים והמידע המובא במצגת זו בקשר עם לנדמרק מתבססים על דיווחיה בהם ניתן לעיין בקישור הבא: https://market.tase.co.il/he/market_data/company/2392/about?view=reports, על כל ההסתייגויות והאזהרות המופיעים בהם, ואלו לא נבדקו באופן עצמאי על-ידי החברה.

2025—

חברת אספן גרופ עוברת שינוי משמעותי

בעלי מניות חדשים – הנהלה חדשה – אסטרטגיה חדשה

חברה מבוססת שותפויות
והשקעות בחו"ל



חברה יוזמת
מנהלת מקצה לקצה
מעורבות מלאה
מיקוד והרחבת הפעילות בישראל

— מיקוד עסקי

מגורים



התחדשות עירונית



יזמות

נכסים מניבים



ניהול - השבחה - ייזום



1

הרחבת פעילות המסחר בישראל

נכסים מניבים



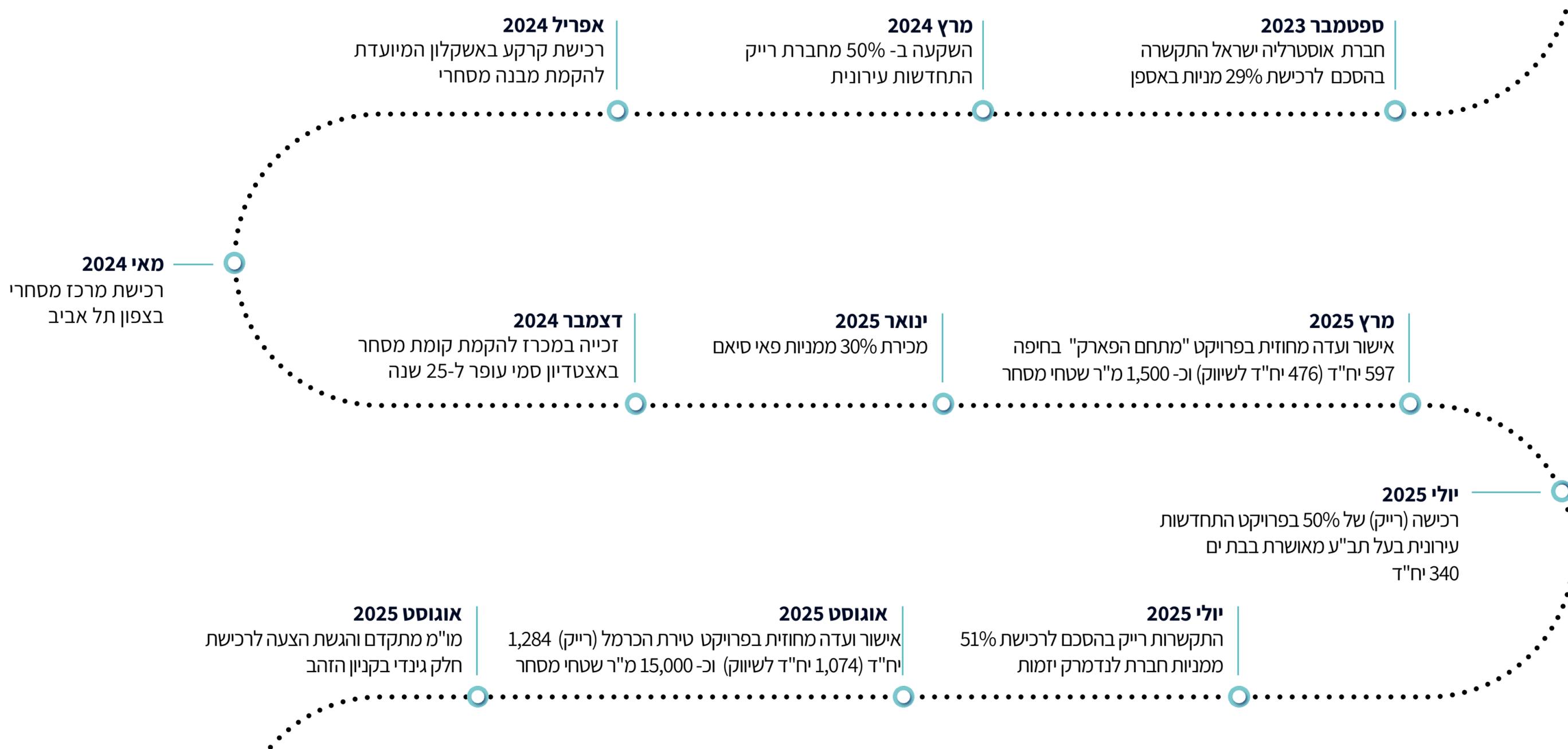
2

ביסוס והתרחבות זרוע מגורים

מגורים



אירועים מהותיים בתקופה האחרונה



— כרטיס ביקור

אופק יציב
ila-
דירוג מעלות

426
מיליון ש"ח
יתרת מזומנים ונכסים פיננסיים נזילים
(חלק החברה 389 מיליון ש"ח)

970
מיליון ש"ח
הון עצמי מאוחד
(575 מיליון ש"ח מיוחס
לבעלי המניות)

165
מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה

2.5
מיליארד ש"ח
שווי נדל"ן מניב מאוחד

3.8
מיליארד ש"ח
היקף מאזן מאוחד

40
פרויקטים

מגורים - קבוצת רייק

8,596
יח"ד לבניה

6,959
יח"ד לשיווק

69
אלף מ"ר
מסחר ותעסוקה

36

נכסים מניבים

נכסים מניבים ונכסים מניבים בהקמה

382
אלף מ"ר

נכסים מניבים ובהקמה בישראל ובחו"ל
(חלק החברה 241 אלף מ"ר)

95%
שיעור תפוסה ממוצע

נכסים נבחרים בייזום

אשדוד – המרכז הלוגיסטי האוטומטי הגדול במזרח התיכון
בשותפות עם כלל ו- Ewave



חלק החברה
33.3%

שיעור השכרות*
37%

ייעוד
לוגיסטיקה

שטח לבניה
כ- 44,664 מ"ר

צפי לסיום
2028

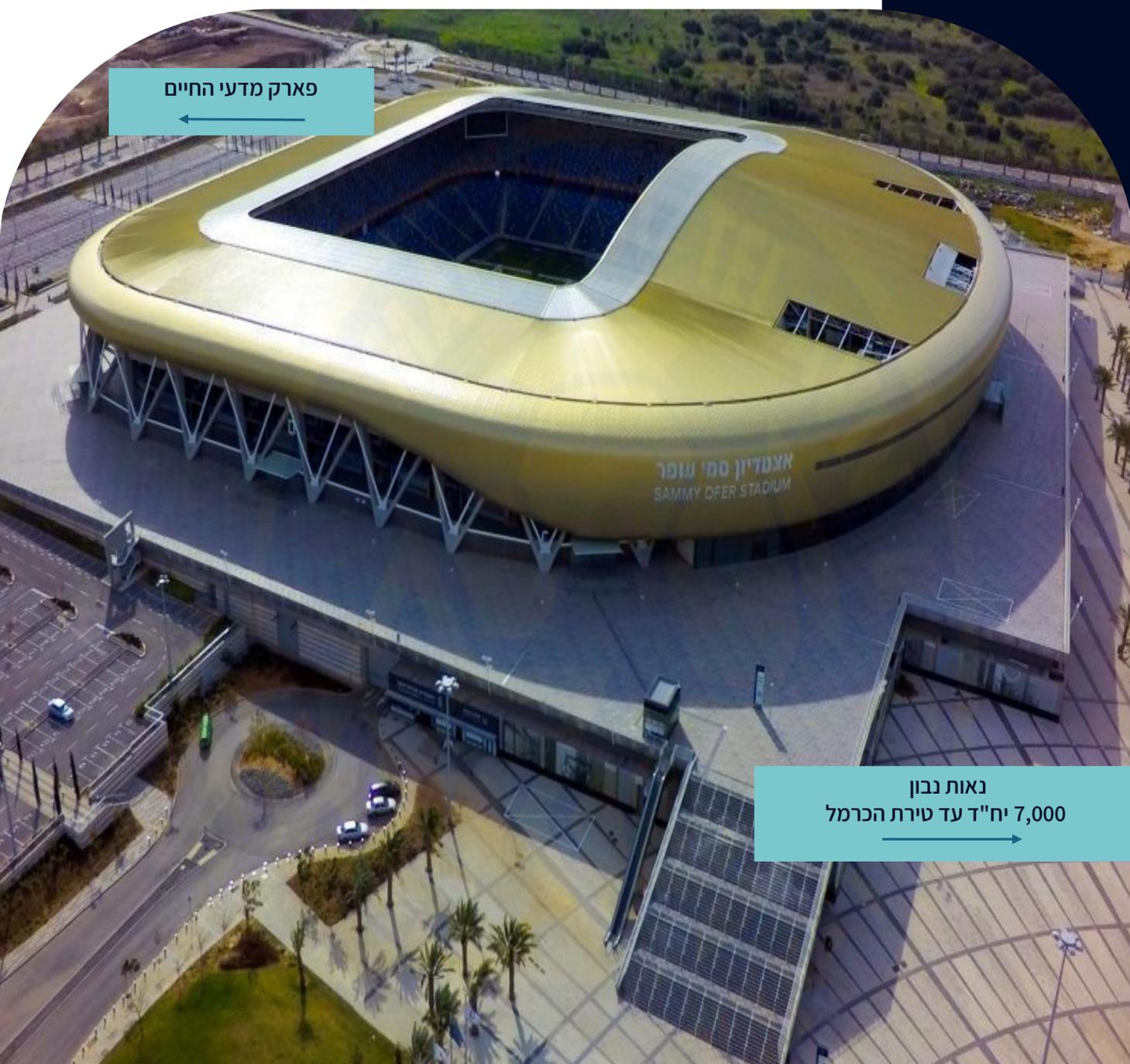
רווח יזמי צפוי
436 מיליון ש"ח
(חלק החברה 145 מיליון ש"ח)

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה
כ- 121 מיליון ש"ח
(חלק החברה כ- 40 מיליון ש"ח)

עלות השקעה חזויה
1.2 מיליארד ש"ח
(חלק החברה 403 מיליון ש"ח)

נכסים נבחרים בייזום

חיפה – אצטדיון סמי עופר, הקמת קומת מסחר



חלק החברה
100%

ייעוד
מסחר

צפי סיום
2026

שטח לבניה
כ- 8,326 מ"ר

כ- 20%

שיעור תשואה צפוי בניכוי הוצאות דמי שימוש

כ- 12.7 מיליון ש"ח

הכנסה שנתית חזויה בהנבה מלאה*



אשקלון, קניון חוצות

קידום תכנית לעירוב שימושים

בהיקף זכויות מבוקש:

כ- 250 יח"ד למגורים,

16,553 מ"ר לטובת מסחר ותעסוקה

כ- 100 מיליון ש"ח

צפי להשבחה



מעלות, קניון ומבני תעשייה

תוכנית לשיפוץ כולל, קירוי וחיבור המבנים למתחם

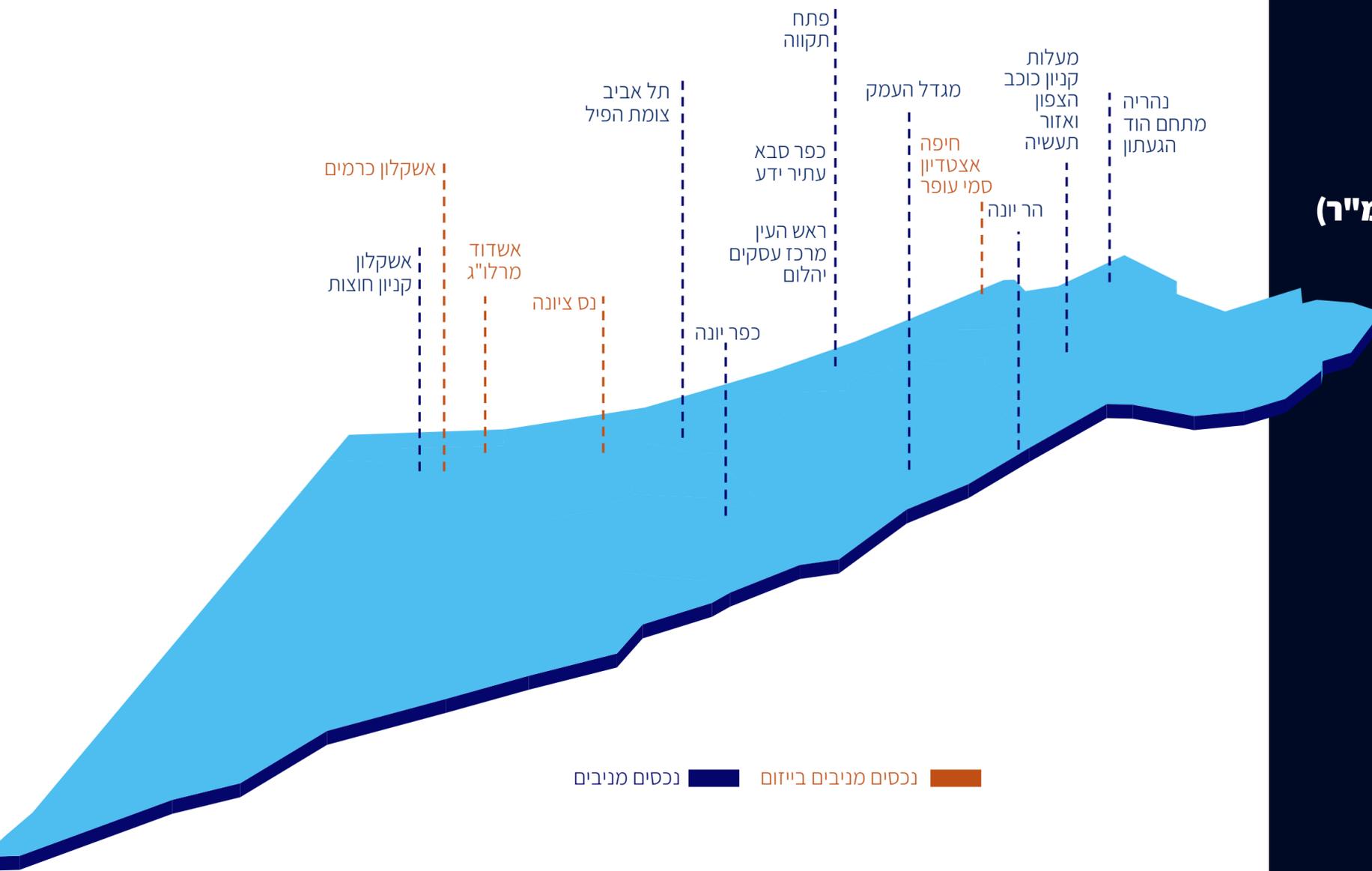
אחד ליצירת מתחם מקורה לבילוי ופנאי

כ- 85 מיליון ש"ח

צפי להשבחה

השבחת
נכסים מניבים
קיימים בישראל

נכסים מניבים בישראל



4
נכסים מניבים בהקמה

12
נכסים מניבים

107 אלף מ"ר עפ"י תכנון (חלק החברה 68 אלף מ"ר)
נכסים מניבים בהקמה עפ"י תכנון

50 אלף מ"ר
נכסים מניבים

695 מיליון ש"ח
עלויות השקעה חזויות בנכסים מניבים בהקמה (חלק החברה)

544 מיליון ש"ח
שווי נכסים מניבים

72 מיליון ש"ח
NOI חזוי בהנבה מלאה נכסים מניבים בהקמה (חלק החברה)

37 מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה

94%
שיעור תפוסה ממוצע

30%
LTV

שוכרים עיקריים:

נכסים מניבים נבחרים בישראל



נוף הגליל, תעשייה
8,200 מ"ר



ראש העין, מרכז העסקים
5,147 מ"ר



נהריה, מתחם עסקים
2,436 מ"ר



כפר סבא, משרדים
5,840 מ"ר



פתח תקווה, קרית אריה, מרלוי"ג ומשרדים
9,575 מ"ר



מגדל העמק, תעשייה
2,760 מ"ר



תל אביב צומת הפיל, מסחר
1,385 מ"ר

מצבת נכסים בישראל

נכסים מניבים	ייעוד	חלק החברה	שטח חלק החברה מ"ר	שיעור תפוסה	הלוואה אלפי ש"ח	LTV	שווי ספרים אלפי ש"ח	NOI שנתי מייצג אלפי ש"ח
כפר סבא	משרדים	100%	5,840	85%	11,562	17%	67,050	4,712
מגדל העמק	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	2,760	100%	-	-	15,794	1,155
מעלות	מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה	100%	9,450	95%	-	-	61,776	4,861
נהריה	משרדים	100%	2,436	100%	12,750	38%	33,903	2,645
תל אביב	מסחר	100%	1,385	73%	33,939	73%	46,505	3,558
נצרת - הר יונה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	8,200	100%	-	-	40,800	3,081
פתח תקוה	משרדים	100%	3,760	100%	-	-	33,915	2,382
פתח תקוה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	5,815	93%	82,477	62%	132,737	6,603
ראש העין	משרדים	69%	5,147	99%	-	-	65,663	4,697
כפר יונה	מסחר	100%	308	56%	-	-	3,600	395
אשקלון	מסחר	50%	4,535	82%	25,000	59%	42,216	3,175
סה"כ			49,636	94%	165,728	30%	543,959	37,264

נכסים מניבים בהקמה	ייעוד	חלק החברה	סטטוס	שטח עפ"י מצב תכנוני מ"ר	מועד סיום משוער	עלות השקעה חזויה חלק החברה באלפי ש"ח	NOI חזוי בהנבה מלאה חלק החברה באלפי ש"ח	רווח יזמי צפוי חלק החברה באלפי ש"ח
אשדוד	מרלוג - שלב א'	33.30%	הסתיימו עבודות חפירה ודיפון והחלה בנייה	36,000	יול-26	229,135	21,279	53,229
אשדוד	מרלוג - שלב ב'	33.30%	טרם החלה הבניה	8,664	מרץ-28	173,399	19,073	91,849
נס ציונה	בניין A - מסחר, משרדים ומעונות סטודנטים	50%	הסתיימו עבודות חפירה ודיפון והחלה בניית השלד	18,515	ינו-28	126,178	10,076	13,299
אשקלון כרמים	מרכז מסחרי	100%	הבנייה החלה	9,000	יונ-27	141,148	9,088	9,352
חיפה	אצטדיון סמי עופר	100%	הכנת תכנית להיתר	7,444	דצמ-26	25,000	12,892	-
סה"כ				79,623		694,860	72,408	167,729

נכס מניב למכירה	ייעוד	חלק החברה	סטטוס	שטח עפ"י מצב תכנוני מ"ר	מועד סיום משוער	עלות השקעה חזויה חלק החברה באלפי ש"ח	רווח יזמי צפוי חלק החברה באלפי ש"ח
נס ציונה	בניין B - מסחר ומשרדים	50%	הסתיימו עבודות חפירה ודיפון והחלה בניית השלד	27,502	ינו-28	111,999	11,804

נכסים מניבים בהולנד



שוכרים עיקריים:



4.8
מח"מ הסכמי שכירות

1.9 מיליארד ש"ח
שווי
(חלק החברה 977 מיליון ש"ח)

19
נכסים

6.9%
Cap rate ממוצע

96%
שיעור תפוסה

218 אלף מ"ר
(חלק החברה 122 אלף מ"ר)

48%
LTV

128 מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה
(חלק החברה 67 מיליון ש"ח)

שותפים: אלטשולר שחם, שלמה ביטוח, מנורה מבטחים, הפניקס ומיטב דש

כל הנכסים עומדים בתנאי התקינה ההולנדים המחמירים לאיכות סביבה

נכסים נבחרים בהולנד



Parktoeren Rabobank Amsterdam
9,782 מ"ר



Amersfoort ABN-AMRO
30,268 מ"ר



Utrecht Ducares
15,271 מ"ר



T - System Utrecht
14,929 מ"ר



Amsterdam KPMG
13,956 מ"ר



Fokker Services Hoofddrop
18,068 מ"ר



Cotap Zwolle
26,636 מ"ר



David Ricardostraat 1 Atradius
13,687 מ"ר



Rocket Leeuwarden ING
7,027 מ"ר

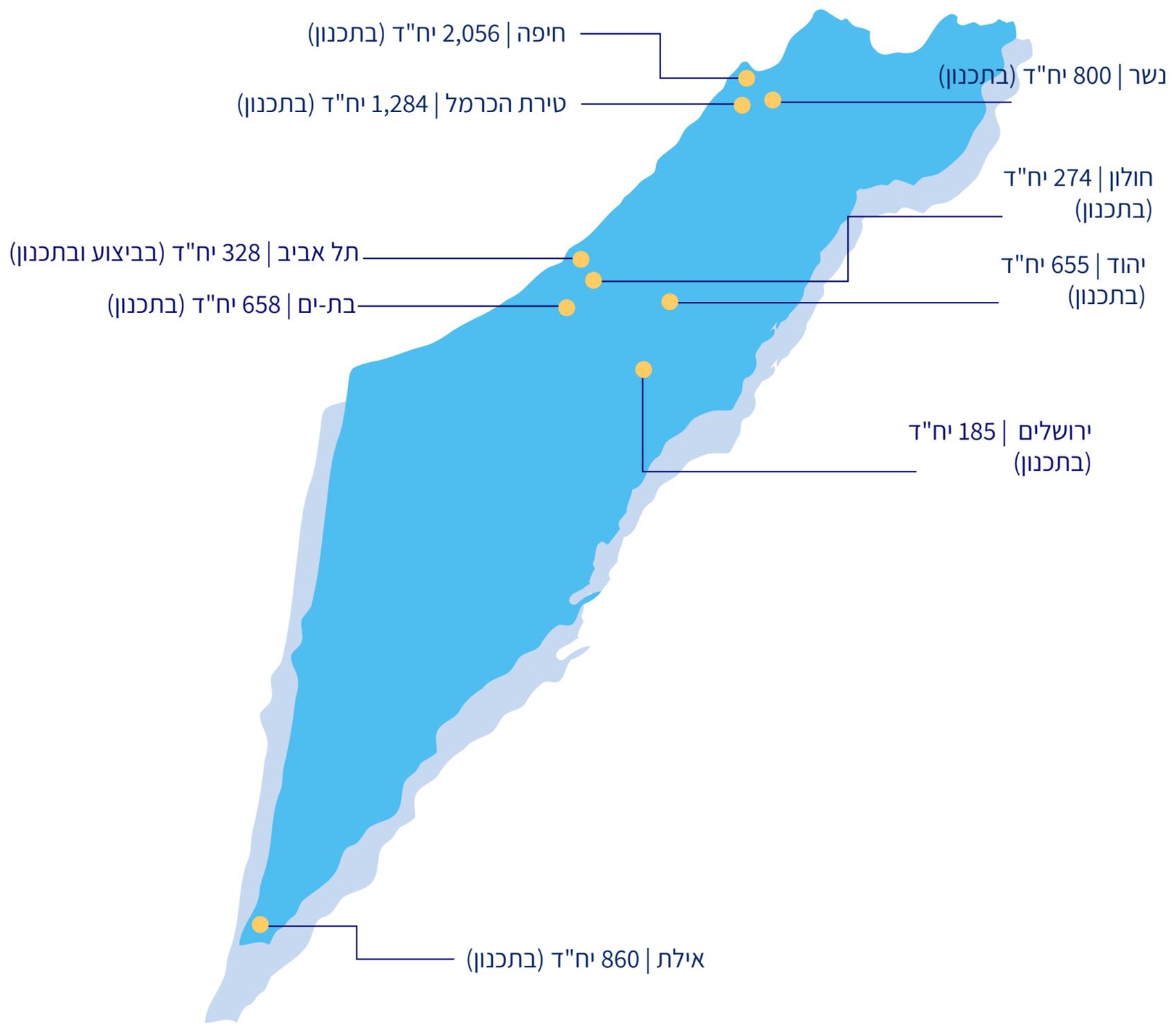


Extra-Verde Hague
5,433 מ"ר

מצבת נכסים בהולנד

NOI שנתי מייצג אלפי ש"ח	שווי ספרים אלפי ש"ח	הלוואה אלפי ש"ח	LTV	שיעור תפוסה	שטח	חלק החברה	ייעוד	עיר/אזור
5,561	112,328	43,446	39%	100%	26,636	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Zwolle
7,452	105,363	43,446	41%	100%	18,068	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Hoofddorp
2,951	48,649	27,920	57%	100%	7,027	33%	משרדים והייטק	Leeuwarden
11,692	182,556	96,357	53%	100%	14,929	33%	משרדים והייטק	Utrecht
13,207	135,070	73,468	54%	89%	15,271	100%	משרדים והייטק	Utrecht
4,928	53,791	37,733	70%	100%	5,433	100%	משרדים והייטק	ExtraVerde
8,536	128,940	60,471	47%	93%	9,782	51%	משרדים והייטק	Amsterdam
22,141	304,550	177,766	58%	98%	30,268	33%	משרדים והייטק	Amersfoort
8,163	197,760	67,262	34%	72%	13,687	51%	משרדים והייטק	Amsterdam
2,381	44,002	14,966	34%	100%	4,455	51%	משרדים והייטק	Delft
1,234	21,655	7,365	34%	100%	3,816	51%	משרדים והייטק	Hoofddorp
9,896	182,212	89,700	49%	100%	13,956	33%	משרדים והייטק	Amsterdam
5,248	83,095	44,789	54%	63%	7,341	33%	משרדים והייטק	Amsterdam
4,928	91,950	29,114	32%	100%	10,658	33%	משרדים והייטק	Amsterdam
6,020	80,983	39,204	48%	100%	10,611	33%	משרדים והייטק	Den Haag
2,453	24,324	7,392	30%	100%	5,400	33%	משרדים והייטק	Utrecht
3,006	32,037	17,798	56%	100%	6,930	33%	משרדים והייטק	Zoetermeer
4,508	56,164	32,733	58%	93%	7,488	33%	משרדים והייטק	Rotterdam
3,386	36,091	19,036	53%	100%	6,851	33%	משרדים והייטק	Naarden
127,691	1,921,520	929,966	48%	96%	218,607			סה"כ

מגורים באמצעות רייק התחדשות עירונית



26
פרויקטים

7,100 יח"ד
בתכנון ובביצוע

5,463 יח"ד
לשיווק

50,000 מ"ר
מסחר ותעסוקה בתכנון

1.5 מיליארד ש"ח
רווח גולמי צפוי (חלק החברה 50%)

10 מיליארד ש"ח
הכנסות צפויות (חלק החברה 50%)

התחדשות עירונית פרויקטים נבחרים

בביצוע



נכס: מתתיהו 1, סמטאות יהודה המכבי ת"א
יח"ד לבנייה: 19



נכס: שילה 5, תל אביב
יח"ד לבנייה: 21



נכס: ויצמן 27-29, ת"א
יח"ד לבנייה: 48

בתכנון ושיווק



נכס: לוחמי גליפולי 56,58 ת"א
יח"ד לבנייה: 92



נכס: הזוהר 9-11, תל אביב
יח"ד לבנייה: 48



נכס: אילת אורים
יח"ד לבנייה: 430



נכס: נורדאו 88, ת"א
יח"ד לבנייה: 37

בתכנון



נכס: נוף ים חיפה
תעסוקה ומסחר: כ-3,105 מ"ר
יח"ד לבנייה: 512



נכס: משה שרת 45, תל אביב
יח"ד לבנייה: 27



נכס: גדנ"ע חיפה
תעסוקה ומסחר: כ-5,750 מ"ר
יח"ד לבנייה: 947



נכס: הנביאים, ניר נחום, בת ים
מסחר: כ-805 מ"ר
יח"ד לבנייה: 130



נכס: ביל"ו 11, תל אביב
יח"ד לבנייה: 12



נכס: נורדאו 80, ת"א
יח"ד לבנייה: 24



נכס: בורוכוב 49-55, ירושלים
מסחר: כ-380 מ"ר
יח"ד לבנייה: 185

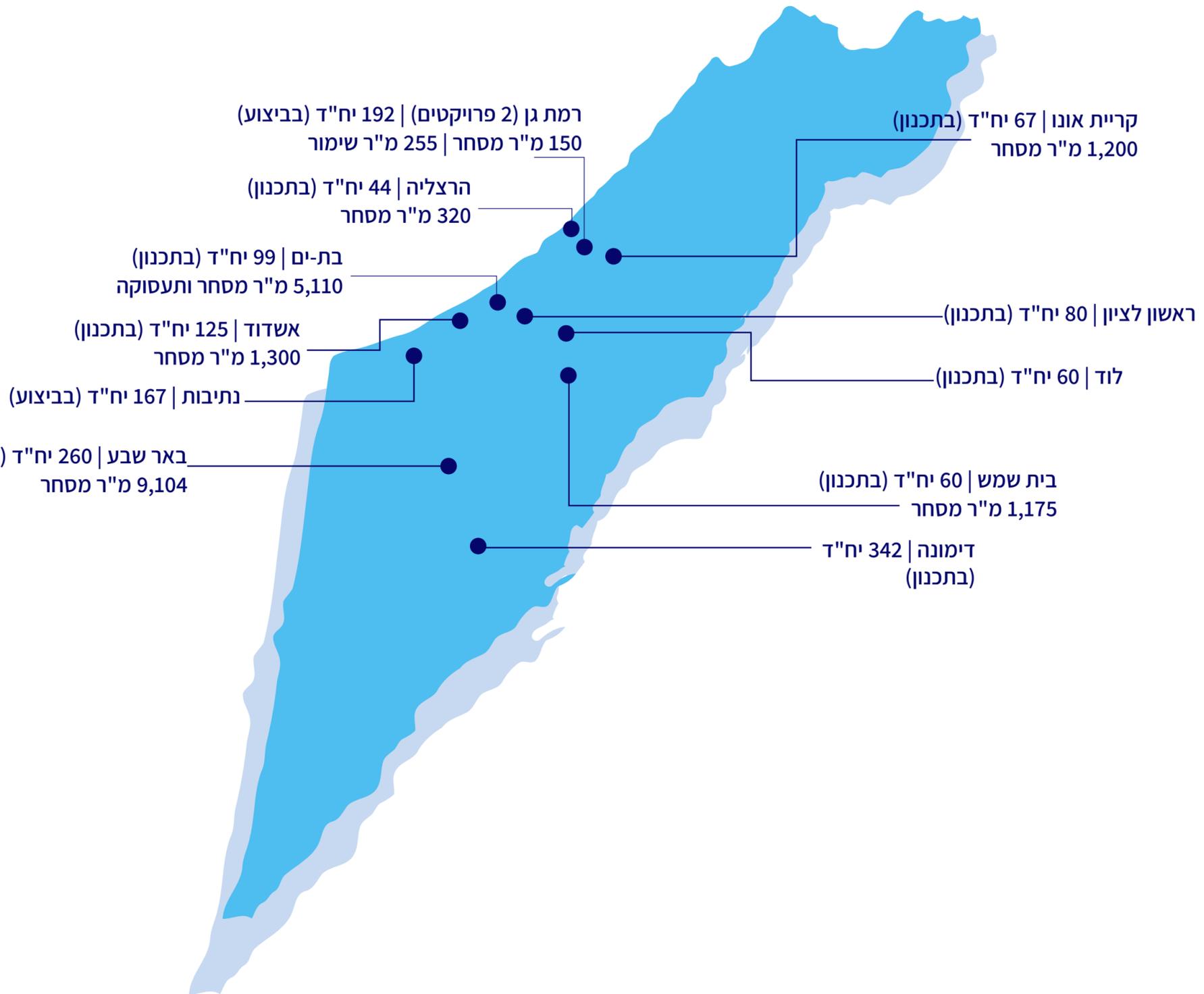


נכס: טירת הכרמל
תעסוקה ומסחר: כ-15,000 מ"ר
יח"ד לבנייה: 1,284

פרויקטים נבחרים התחדשות עירונית

שם הפרויקט	סוג פרויקט	שיעור בעלות רייק	סטטוס	יח"ד בעלים	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה מ"ר	תחילת ביצוע	שיעור חתימות
יהודה מכבי ת"א	תמ"א 38/2	100%	ביצוע	9	19	10		בביצוע	100%
שילה ת"א	תמ"א 38/2	100%	ביצוע	11	21	10		בביצוע	100%
ויצמן ת"א	תמ"א 38/2	100%	ביצוע	23	48	25		בביצוע	100%
נורדאו ת"א	תמ"א 38/1	75%	התקבל היתר בניה, בהליכים לקראת חתימת מסמכי מימון	25	37	12		2025	100%
נורדאו ת"א	תמ"א 38/2	100%	טרום היתר	15	24	9		2025	100%
לוחמי גליפולי ת"א	תמ"א 38/2	100%	בדיקה סופית של העירייה - לפני קבלת היתר	18	45	27		2025	100%
הזוהר ת"א	תמ"א 38/2	100%	בדיקה סופית של העירייה - לפני קבלת היתר	28	48	20		2025	100%
בילו ת"א	תמ"א 38/1	90%	לפני החלטת ועדה מקומית	6	12	6		2026	רוב דרוש
טירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	התקבל אישור ועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות. לפני קבלת תוקף לתב"ע	211	1,284	1,074	15,000	2027	רוב דרוש
לוחמי גליפולי ת"א	תמ"א 38/2	100%	בדיקה סופית של העירייה - לפני קבלת היתר	18	47	29		2026	רוב דרוש
נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	88	370	282	2,300	2030	רוב דרוש
נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	33	142	109	805	2030	רוב דרוש
הנביאים בתים	פינוי בינוי	100%	הוגשה תב"ע לפני דיון בועדה מחוזית	50	130	80	805	2030	רוב דרוש
אילת אורים	פינוי בינוי	100%	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	78	430	352		2029	רוב דרוש
אילת ששת הימים	פינוי בינוי	100%	תכנון והכנת מסמכים לתב"ע	78	430	352		2029	רוב דרוש
גדנ"ע חיפה	פינוי בינוי	100%	לאחר החלטת וועדה מקומית, לפני מחוזית	216	947	731	5,750	2028	רוב דרוש
הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	לאחר דיון בועדה מחוזית, טרום התנגדויות	121	597	476	1,520	2028	רוב דרוש
נשר	פינוי בינוי	100%	לפני דיון בוועדה מקומית	139	800	661	22,424	2029	רוב דרוש
שרת ת"א	תמ"א 38/2	100%	לאחר החלטת וועדה מקומית	14	27	13		2026	רוב דרוש
בורכוב ירושלים	פינוי בינוי	100%	תב"ע בתוקף, לפני ועדה מקומית לקבלת היתר	48	185	137	380	2026	רוב דרוש

ייזום מגורים רייק (לנדמרק)



14

פרויקטים

1,496 יח"ד

למכירה

19,000 יח"ד

מ"ר מסחר ותעסוקה

0.6 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי (חלק החברה 26%)

3.6 מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות (חלק החברה 26%)

*הנתונים הינם של לנדמרק כפי שדווחו על ידי בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025. בהנחת השלמת עסקת רכישה לנדמרק על ידי רייק (51% החזקת רייק, שיעור החזקה אספן בשרשור - כ- 25.5%)

ייזום מגורים (לנדמרק) פרויקטים נבחרים

בתכנון



נאות אריאל שרון קריית אונו
מסחר: 1,200
מספר יח"ד לבנייה:
67



יוספטל, בת ים
מסחר ותעסוקה: 5,810
מספר יח"ד לבנייה:
99



ארוות הברון, ראשון לציון
מספר יח"ד לבנייה:
80



שדרות הילד, רמת גן
מסחר: כ-150 מ"ר
מבנה לשימור 255
מספר יח"ד לבנייה:
111

בביצוע



החולה 14, רמת גן
מספר יח"ד לבנייה:
81



נתיבות
מספר יח"ד לבנייה:
167

ייוזום מגורים פרויקטים נבחרים

שם הפרויקט	עיר	שיעור החזקה לנדמרק	יח"ד למכירה	שטחי שימור מסחר ותעסוקה (מ"ר)	מועד סיום משוער
Shir tower	נתיבות	100%	167	-	פבר-26
החולה 14	ר"ג	100%	81	-	פבר-27
שדרות הילד	ר"ג	100%	111	405	פבר-28
אריאל שרון	קריית אונו	100%	67	1,200	ינו-29
יוספטל	בת ים	100%	99	5,110	אפר-28
פרי בסט	לוד	67%	60	-	פבר-27
אורוות הברון	ראשל"צ	85%	80	-	מרץ-28
דימונה המזרחית	דימונה	100%	342	-	ינו-30
רוטשילד ב"ש	ב"ש	100%	260	9,104	ינו-30
סוקולוב 12	הרצליה	100%	44	320	פבר-30
אשדוד מע"ר	אשדוד	97%	125	1,300	ינו-30
נהר הירדן	בית שמש	50%	60	1,175	ינו-29
			1,496	18,614	

תמצית דוחות כספיים ליום 30.6.2025

תמצית נתוני רווח והפסד ומדדי פעילות

מאחד 1-6/2024 אלפי ש"ח	מאחד 1-6/2025 אלפי ש"ח	
105,108	106,348	הכנסות
78,905	76,211	NOI
(70,479)	19,750	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה
(5,756)	90,594	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(74,117)	11,728	רווח לתקופה
(68,771)	50,326	סה"כ רווח כולל לתקופה
10,964	41,522	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תמצית נתוני המאזן

מאחד 31/12/2024 אלפי ש"ח	מאחד 30/06/2025 אלפי ש"ח	
484,649	532,617	נכסים שוטפים
3,039,989	3,218,168	נכסים בלתי שוטפים
3,524,638	3,750,785	סה"כ נכסים
678,792	708,424	התחייבויות שוטפות
1,906,867	2,072,732	התחייבויות לא שוטפות
938,979	969,629	סה"כ הון עצמי
142,371	394,948	יתרת מזומנים לסוף התקופה
50,000	50,000	מסגרות אשראי לא מנוצלות
68,000	69,000	נכסים לא משועבדים

בעלי מניות חדשים – הנהלה חדשה – אסטרטגיה חדשה
מיקוד והרחבת הפעילות בישראל
מיקוד בשני מנועי צמיחה: נכסים מניבים מסחריים ומגורים
פרויקטים משמעותיים בייזום, צפויים להתחיל להניב בעוד כשנתיים
זרוע המגורים מתבססת והופכת למשמעותית וצפויה להתחיל
להניב הכנסות משמעותיות בעוד כשלוש שנים
ניהול מקצה לקצה, השבחת הפורטפוליו הקיים



Aspen Group.

תודה !

