



מצגת חברה

נובמבר 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 בספטמבר, 2025, כפי שפורסם במגנ"א, על הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, וכן על דיווחים מידיים אותם פרסמה החברה, ואינו מחליף עיון בדיווחים כאמור. ככל שלא צוין אחרת הנתונים במצגת מוצגים ליום 30 בספטמבר 2025. יצוין כי המצגת כוללת נתונים חדשים שאינם מופיעים בדוחותיה של החברה.

במצגת כלולים אומדנים, הערכות, תחזיות ותוכניות של החברה ביחס לפעילותה ולפעילות 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 בעמודים 6-12, 14 ו-18-22, 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, קבלת מימון מצד שלישי 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 (לרבות בעמ' 7 ו-18-22), 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 והישגיה 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 לדיויד לנדמרק יזמות בע"מ (להלן: "לנדמרק"), יצוין כי השלמת עסקת לנדמרק בוצעה ביום 6 באוקטובר 2025, לאחר מועד הדוח על המצב הכספי. הנתונים הנכללים במצגת בעמ' 7, 18 ו-19-22 כוללים בין היתר, נתוני פרויקטים, הכנסות ורווח כפי שפורסמו בדוחותיה הכספיים של לנדמרק ליום 30 בספטמבר 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](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. למועד פרסום המצגת רייק נדל"ן בע"מ ("רייק") מוחזקת 50% על ידי החברה, ולנדמרק מוחזקת 51% על ידי רייק. "קבוצת רייק" – רייק והחברות הבנות, לרבות לנדמרק.

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



ייזום - השבחה - ניהול



# 1 הרחבת פעילות המסחר בישראל

נכסים מניבים

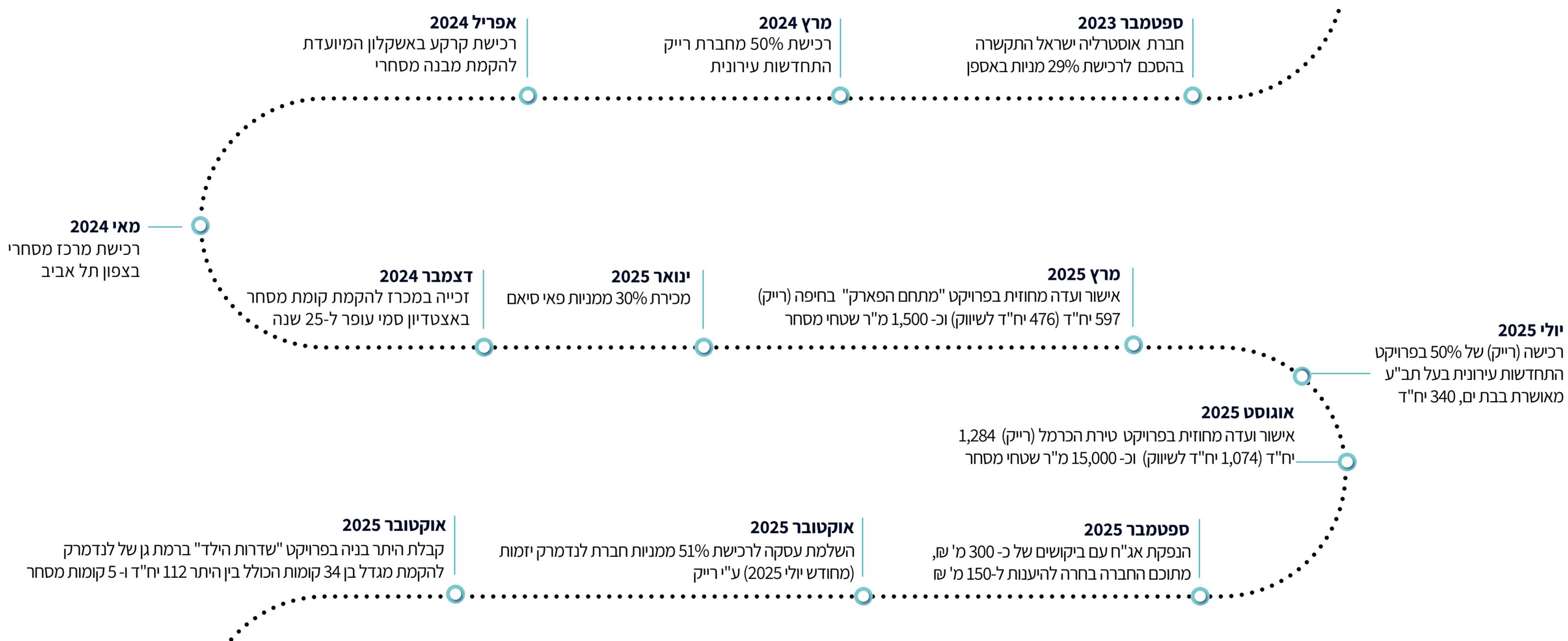


# 2 ביסוס והתרחבות זרוע מגורים

מגורים



# אירועים מהותיים בתקופה האחרונה



# כרטיס ביקור

אופק יציב  
**ilA-**  
דירוג מעלות

מיליון ש"ח  
**503**  
יתרת מזומנים ונכסים פיננסיים נזילים  
(חלק החברה 470 מיליון ש"ח)

מיליון ש"ח  
**983**  
הון עצמי מאוחד  
(573 מיליון ש"ח מיוחס  
לבעלי המניות)

מיליון ש"ח  
**163**  
NOI מייצג לשנה

מיליארד ש"ח  
**2.5**  
שווי נדל"ן מניב מאוחד

מיליארד ש"ח  
**3.9**  
היקף מאזן מאוחד

**40**  
פרויקטים

מגורים  
(קבוצת רייק)

יח"ד לבניה  
**9,546**

יח"ד לשיווק  
**7,733**

אלף מ"ר  
**86**  
מסחר ותעסוקה

**36**

נכסים מניבים

נכסים מניבים ונכסים מניבים בהקמה

אלף מ"ר  
**382**

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

**95%**  
שיעור תפוסה ממוצע

# נכסים מניבים בהקמה

אשדוד – המרכז הלוגיסטי האוטומטי הגדול במזרח התיכון  
בשותפות עם כלל ו- Ewave שיעור ביצוע מצטבר – שלב א' - 41.5%



ייעוד

**לוגיסטיקה**

שטח לבניה

**כ- 44,664 מ"ר**

צפי לסיום

**שלב א' - Q4 2026**

**שלב ב' - Q1 2028**

חלק החברה

**33.3%**

שיעור השכרות (שלב א')

**37%**

שווי הוגן בספרים

**250 מיליון ש"ח**

רווח יזמי צפוי (רווחי שערך צפויים)

**כ- 365 מיליון ש"ח**

(חלק החברה כ-122 מיליון ש"ח)

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה

**כ- 121 מיליון ש"ח**

(חלק החברה כ-40 מיליון ש"ח)

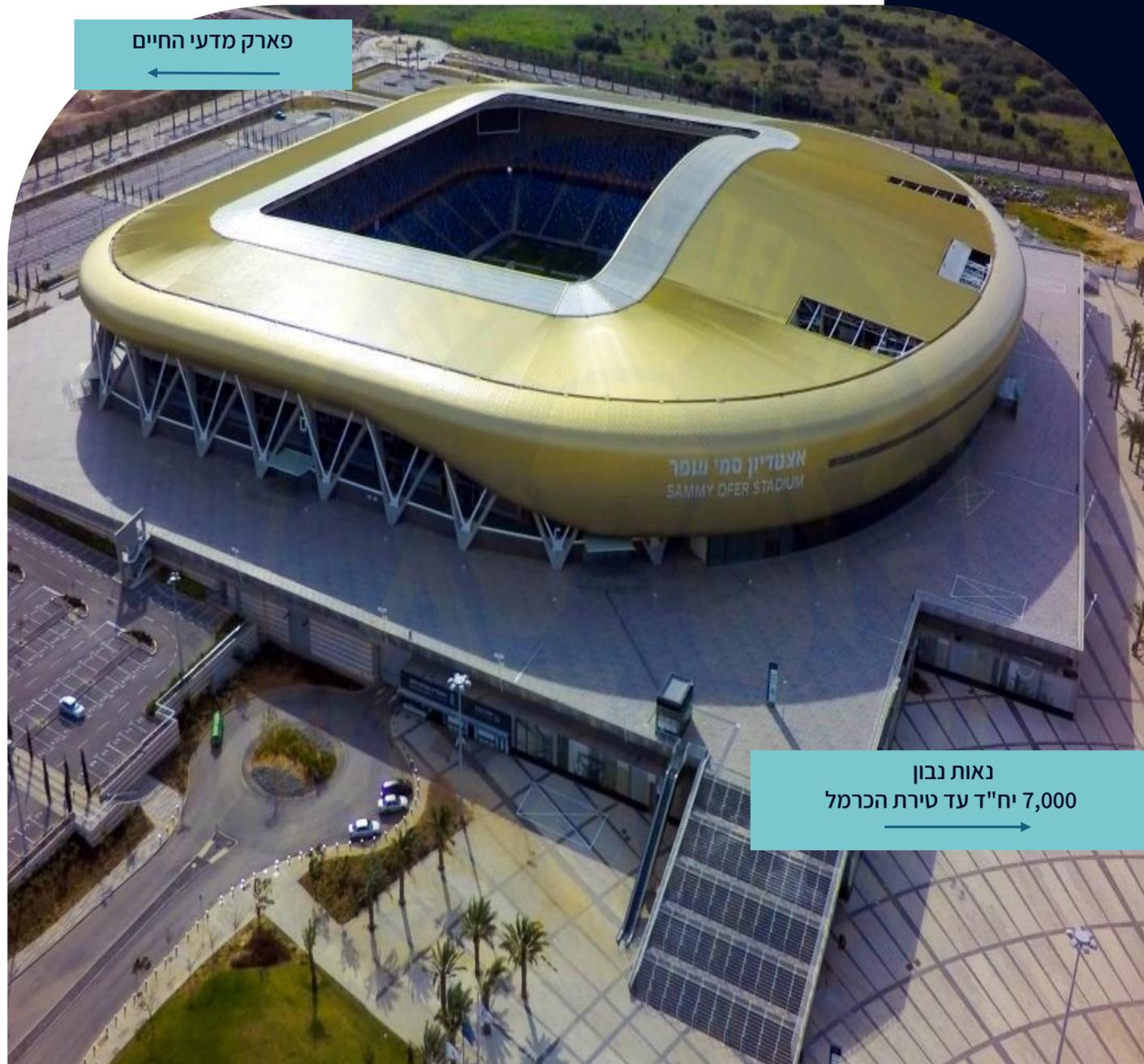
עלות השקעה כוללת חזויה

**כ- 1.2 מיליארד ש"ח**

(חלק החברה כ-400 מיליון ש"ח)

# נכסים מניבים בהקמה

חיפה – אצטדיון סמי עופר, הקמת קומת מסחר



פארק מדעי החיים



נאות נבון  
7,000 יח"ד עד טירת הכרמל



חלק החברה  
**100%**

ייעוד  
**מסחר**

צפי סיום  
**Q4 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\*

# נכסים מניבים בהקמה

אשקלון – מרכז מסחרי בשכונת כרמים

שיעור ביצוע מצטבר – 16.3%



חלק החברה

100%

ייעוד

מרכז מסחרי

צפי סיום

Q4 2027

שטח לבניה

כ- 9,000 מ"ר מסחר

ומשרדים

שיעור השכרות

60%

שווי הוגן בספרים

כ- 62 מיליון ש"ח

שווי חזוי כגמור

כ- 174 מיליון ש"ח

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה

כ- 11 מיליון ש"ח

עלות השקעה כוללת חזויה

148 מיליון ש"ח



## אשקלון, קניון חוצות

קידום תכנית לעירוב שימושים  
בהיקף זכויות מבוקש:  
כ- 290 יח"ד למגורים,  
6,400 מ"ר לטובת מסחר ותעסוקה

**כ- 100 מיליון ש"ח**  
**צפי להשבחה**



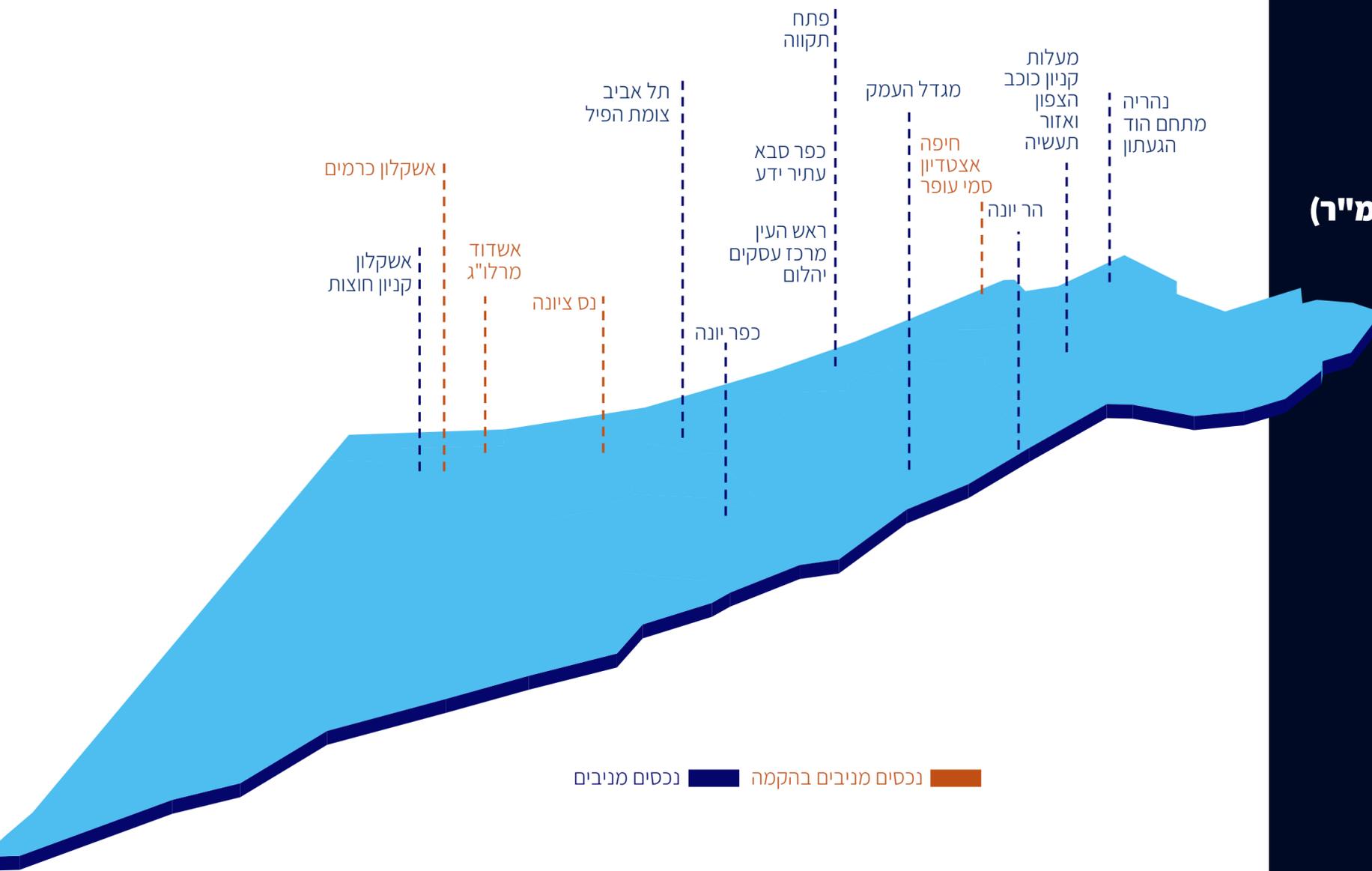
## מעלות, קניון ומבני תעשייה

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



נכסים מניבים בהקמה ■ נכסים מניבים

**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

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

**549 מיליון ש"ח**  
שווי נכסים מניבים

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

**37 מיליון ש"ח**  
NOI מייצג לשנה

**93%**  
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
אשקלון	מסחר - בתהליך השבחה*	50%	4,535	84%	25,000	57%	44,130	3,368
מעלות	מסחר ותעשייה - בתהליך השבחה*	100%	9,450	94%	-	-	63,230	4,470
כפר סבא	משרדים	100%	5,840	81%	11,187	17%	67,064	4,224
מגדל העמק	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	2,760	100%	-	-	15,794	1,184
נהריה	משרדים	100%	2,436	100%	12,375	37%	33,903	2,694
תל אביב	מסחר	100%	1,385	65%	34,096	73%	46,601	3,349
נצרת - הר יונה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	8,200	100%	-	-	40,800	3,108
פתח תקוה	משרדים	100%	3,760	100%	-	-	33,960	2,429
פתח תקוה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	5,815	93%	82,747	62%	132,880	6,681
ראש העין	משרדים	69%	5,147	99%	-	-	67,300	4,782
כפר יונה	מסחר	100%	308	56%	-	-	3,600	389
<b>סה"כ</b>			<b>49,636</b>	<b>93%</b>	<b>165,405</b>	<b>30%</b>	<b>549,262</b>	<b>36,678</b>

נכסים מניבים בהקמה	ייעוד	חלק החברה	שטח עפ"י מצב תכנוני מ"ר	מועד סיום משוער	עלות השקעה כוללת חזויה חלק החברה באלפי ש"ח	NOI חזוי בהנבה מלאה חלק החברה באלפי ש"ח	רווח יזמי צפוי חלק החברה באלפי ש"ח	שווי ספרים חלק החברה באלפי ש"ח
אשדוד	מרלו"ג - שלב א'	33.30%	36,000	Q4 2026	238,206	21,279	121,645	250,000
אשדוד	מרלו"ג - שלב ב'	33.30%	8,664	Q1 2028	166,362	19,073	102,015	51,371
נס ציונה	בניין A - מסחר, משרדים ומעונות סטודנטים	50%	18,515	Q4 2027	127,304	10,076	22,000	62,400
אשקלון כרמים	מרכז מסחרי	100%	9,000	Q4 2027	148,048	11,000	-	70,876
חיפה	אצטדיון סמי עופר	100%	7,444	Q4 2026	25,000	12,700	-	70,876
<b>סה"כ</b>			<b>79,623</b>		<b>704,920</b>	<b>74,128</b>	<b>245,660</b>	<b>434,647</b>

נכס מניב למכירה	ייעוד	חלק החברה	שטח עפ"י מצב תכנוני מ"ר	מועד סיום משוער	עלות השקעה כוללת חזויה חלק החברה באלפי ש"ח	רווח יזמי צפוי חלק החברה באלפי ש"ח	שווי ספרים חלק החברה באלפי ש"ח
נס ציונה	בניין B - מסחר ומשרדים	50%	27,502	Q4 2027	114,483	10,351	43,407

# נכסים מניבים בהולנד



## שוכרים עיקריים:



**4.7**  
מח"מ הסכמי שכירות

**כ- 1.9 מיליארד ש"ח**  
שווי  
(חלק החברה 973 מיליון ש"ח)

**19**  
נכסים

**6.75%**  
Cap rate ממוצע

**96%**  
שיעור תפוסה

**כ- 218 אלף מ"ר**  
(חלק החברה 122 אלף מ"ר)

**47%**  
LTV

**כ- 127 מיליון ש"ח**  
NOI מייצג לשנה  
(חלק החברה 65 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**  
9,780 מ"ר



**Amersfoort ABN-AMRO**  
30,268 מ"ר



**Utrecht Ducares**  
15,271 מ"ר



**T - System Utrecht**  
14,929 מ"ר



**Amsterdam KPMG**  
13,955 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



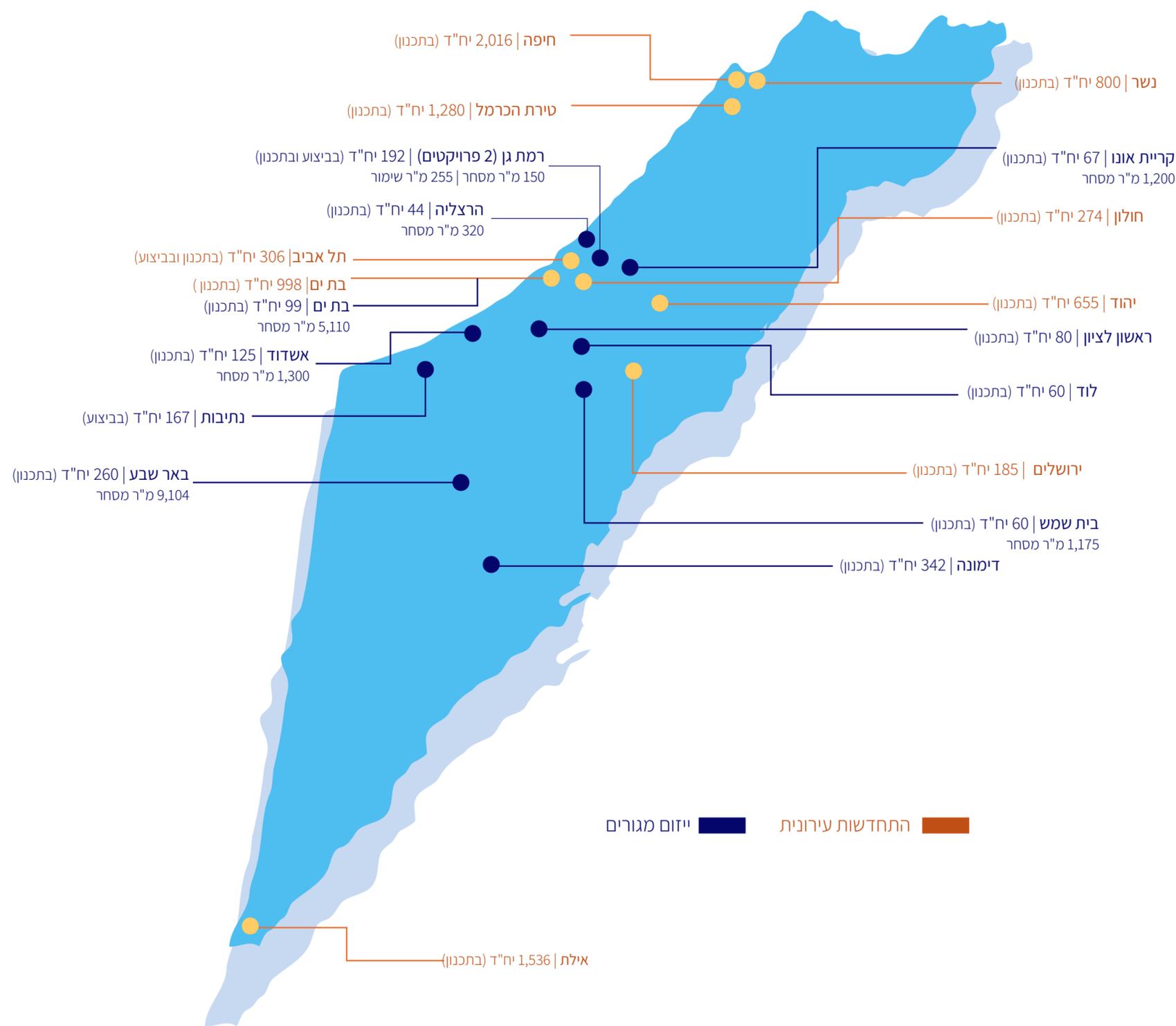
**Extra-Verde Hague**  
5,433 מ"ר

# 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
5,965	110,212	42,435	39%	100%	26,636	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Zwolle
6,830	103,731	42,435	41%	100%	18,068	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Hoofddorp
2,785	51,710	27,243	53%	100%	7,027	33%	משרדים	Leeuwarden
12,314	192,871	94,014	49%	100%	14,929	33%	משרדים	Utrecht
12,746	132,739	60,236	45%	89%	15,271	100%	משרדים	Utrecht
4,502	52,778	37,022	70%	100%	5,433	100%	משרדים	Den Haag
8,479	126,511	59,359	47%	93%	9,780	51%	משרדים	Amsterdam
22,092	298,814	173,964	58%	98%	30,268	33%	משרדים	Amersfoort
8,198	194,035	65,651	34%	72%	13,687	51%	משרדים	Amsterdam
1,750	43,173	14,607	34%	100%	4,455	51%	משרדים	Delft
1,502	21,247	7,189	34%	100%	3,816	51%	משרדים	Hoofddorp
9,438	182,781	88,049	48%	100%	13,955	33%	משרדים	Amsterdam
5,679	81,572	43,961	54%	63%	7,341	33%	משרדים	Amsterdam
4,731	90,219	28,574	32%	100%	10,658	33%	משרדים	Amsterdam
5,945	91,973	38,477	42%	100%	10,611	33%	משרדים	Den Haag
2,407	23,866	7,257	30%	100%	5,400	33%	משרדים	Utrecht
2,612	31,434	17,471	56%	100%	6,930	33%	משרדים	Zoetermeer
5,487	62,091	32,128	52%	93%	7,488	33%	משרדים	Rotterdam
3,209	35,411	18,682	53%	100%	6,851	33%	משרדים	Naarden
<b>126,672</b>	<b>1,927,167</b>	<b>898,755</b>	<b>47%</b>	<b>96%</b>	<b>218,602</b>			<b>סה"כ</b>

\* על פי המתודולוגיה הנהוגה בשמאוויות בהולנד, שווי ההוגן של הנכסים הינו בניכוי מס רכישה של כ- 10.5%

# – מגורים – קבוצת רייק



■ התחדשות עירונית ■ ייזום מגורים

ייזום מגורים (לנדמרק)

התחדשות עירונית (רייק)

**14**

פרויקטים

**26**

פרויקטים

**1,496** יח"ד

למכירה

**8,050** יח"ד

בפרוייקטים

**19,000** מ"ר

מסחר ותעסוקה

**6,237** יח"ד

לשיווק

**67,000** מ"ר

מסחר ותעסוקה בתכנון

**3.6** מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות (חלק החברה 25.5%)  
צבר הכנסות צפוי בין השנים 2026-2031

**15** מיליארד ש"ח

הכנסות צפויות (חלק החברה 50%)  
צבר הכנסות צפוי בין השנים 2026-2036

**0.6** מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי (חלק החברה 25.5%)

**2.3** מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי (חלק החברה 50%)

# מגורים פרויקטים נבחרים

בביצוע ושיווק

בתכנון ושיווק

בתכנון



אורות הברון, ראשון לציון  
מספר יח"ד לבנייה:

80



נכס: נורדאו 80, ת"א  
יח"ד לבנייה:

24



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

130



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

512



נכס: אילת אורים  
יח"ד לבנייה:

430



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

92



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

111



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

19



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

99



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

185



נכס: ביל"ו 11, תל אביב  
יח"ד לבנייה:

12



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

27



נכס: נורדאו 88, ת"א  
יח"ד לבנייה:

37



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

48



נתיבות  
מספר יח"ד לבנייה:

167



נכס: שילה 5, תל אביב  
יח"ד לבנייה:

21



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

67



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

1,284



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

947



החולה 14, רמת גן  
מספר יח"ד לבנייה:

81 נמכר במלואו



נכס: ויצמן 27-29, ת"א  
יח"ד לבנייה:

48

יזום מגורים ●

התחדשות עירונית ●

# — מגורים - פרויקטים נבחרים

פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפויה להתחיל עד שנת 2027 (כולל)												רייק
שם פרויקט	סוג פרויקט	שיעור בעלות רייק	סטטוס	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה (במ"ר)	שיעור החתמות על דיירים על ההסכם*	מועד תחילת הקמה (מועד קיים או הקמה משוער)	מועד השלמת הקמה משוער	הכנסות צפויות באלפי ₪	רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	מספר יחידות שנמכרו
יהודה מכבי ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	19	10	-	100%	יוני-23	מרץ-27	49,803	6,198	4
וייצמן 27-29 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	49	26	-	100%	מאי-25	נוב-27	106,376	15,934	7
שילה 5 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	21	10	-	100%	יוני-25	יוני-27	60,165	13,670	4
נורדאו 88 ת"א	תמ"א 38/1	75%	בביצוע, התקבל היתר בניה	38	13	-	100%	דצמ-25	אפר-28	49,546	13,739	3
לוחמי גליפולי ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר לפני החלטת וועדה	45	27	-	100%	מרץ-26	ספט-28	106,376	14,634	7
בורוכוב 45 ירושלים	פינוי בינוי	100%	להיתר תב"ע בתוקף	185	137	330	98%	יוני-26	ינו-30	389,299	99,666	-
הזוהר 9-11 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	48	20	-	100%	יוני-26	אוק-28	119,398	15,538	-
לוחמי גליפולי ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	47	29	-	100%	אוג-26	פבר-29	106,094	15,066	1
שרת 45 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	27	13	-	86%	ספט-26	מרץ-29	83,442	14,656	-
בילו 11 ת"א	תמ"א 38/1	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	12	6	-	83%	אוק-26	דצמ-28	47,048	16,520	-
התחיה 2-10 בתים	פינוי בינוי	50%	התקיימו תנאי הסף להיתר תב"ע בתוקף	340	250	-	82%	דצמ-27	דצמ-31	360,500	51,500	-
<b>סה"כ</b>												<b>26</b>

פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפויה להתחיל עד שנת 2027 (כולל)								לנדמרק
שם פרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד למכירה	יח"ד שנמכרו	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	מועד התחלה צפוי/תחילת בניה	מועד סיום משוער
Shir tower	נתיבות	100%	בביצוע ובשיווק	167	158	-	Q1-23	Q2-26
החולה 14	ר"ג	100%	בביצוע	81	81	-	Q3-24	Q2-27
שדרות הילד	ר"ג	100%	בתכנון ובשיווק	111	27	405	Q1-26	Q1-29
פרי בסט	לוד	67%	בתכנון	60	-	-	Q1-26	Q2-28
אורות הברון	ראשל"צ	85%	בתכנון	80	-	-	Q2-26	Q2-29
אריאל שרון	קריית אונו	100%	עתודת קרקע	67	-	1,200	Q3-26	Q3-29
יוספטל	בת ים	100%	בתכנון	99	-	5,110	Q3-26	Q3-29
נהר הירדן	בית שמש	50%	עתודת קרקע	60	-	1,175	Q4-26	Q4-29
רוטשילד ב"ש	ב"ש	100%	עתודת קרקע	260	-	9,104	Q1-27	Q1-30
אשדוד מע"ר	אשדוד	97%	עתודת קרקע	125	-	1,300	Q1-27	Q1-30
<b>סה"כ</b>						<b>1,110</b>	<b>266</b>	<b>18,294</b>

שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	יח"ד שנמכרו	יח"ד לשיווק	יח"ד לבניה	סה"כ
18,624	292	1,651	1,941	

# מגורים - פרויקטים נבחרים

רייק

## פרויקטים שהקמתם צפויה להתחיל לאחר שנת 2027 ו/או שטרם הושג בהם הרוב הדרוש למועד הדוח

שם פרויקט	סוג פרויקט	שיעור בעלות רייק	סטטוס	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה (במ"ר)	שיעור החתמות דיירים על ההסכם		
יל"ג 4 חולון	תמ"א 38/2	100%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	57	45	-	בהליך חתימות		
ניר נחום 3 והנביאים 67-69 בת ים	פינוי בינוי	100%	פרסום תב"ע להתנגדויות	130	80	700	70%		
גדנ"ע חיפה	פינוי בינוי	100%	הגשת חומרים לועדה מחוזית	947	731	19,500	67%		
אהרונביץ 29-31 חולון	תמ"א 38/2	51%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	84	56	-	בהליך חתימות		
טרומפלדור 11-13 ויאנוש קורצ'ק 10 בת ים	פינוי בינוי	100%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	122	85	-	בהליך חתימות		
הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	פרסום תב"ע להתנגדויות	557	436	3,000	73%		
נשר	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	800	661	22,424	83%		
נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	142	109	700	79%		
סוקולוב 31-39 צ'לנוב 18 חולון	פינוי בינוי	100%	חתימות	133	94	-	61%		
נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	370	282	2,000	82%		
דניאל 5-7 וירושלים 49-53 בת ים	פינוי בינוי	100%	חתימות הליך קבלת היתר בניה	406	283	-	בהליך חתימות		
יהוד מרבד הקסמים	פינוי בינוי	50%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	655	485	1,100	70%		
טירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	לפני מתן תוקף לתב"ע	1,280	1,069	17,825	72%		
אילת אורים	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	480	400	-	70%		
אילת ששת הימים	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	1056	880	-	70%		
<b>סה"כ</b>							<b>67,249</b>	<b>5,696</b>	<b>7,219</b>

לנדמרק	שם הפרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד למכירה	יח"ד שנמכרו	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	מועד התחלה צפוי/תחילת בניה	מועד סיום משוער
	דימונה המזרחית	דימונה	100%	עתודת קרקע	342	-	-	Q1-28	Q1-31
	סוקולוב 12	הרצליה	100%	עתודת קרקע	44	-	320	Q1-28	Q1-31
<b>סה"כ</b>							<b>320</b>	<b>386</b>	

שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק	יח"ד לבניה	סה"כ
67,569	6,082	7,605	

# תמצית דוחות כספיים ליום 30.9.2025

## תמצית נתוני רווח והפסד ומדדי פעילות

מאחד 1-9/2024 אלפי ש"ח	מאחד 1-9/2025 אלפי ש"ח	
158,809	160,438	הכנסות
119,263	114,526	NOI
(73,381)	83,480	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה
24,438	178,750	רווח מפעולות רגילות
<b>(94,057)</b>	<b>46,693</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
<b>(60,933)</b>	<b>66,625</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<b>33,215</b>	<b>55,396</b>	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>

## תמצית נתוני המאזן

מאחד 31/12/2024 אלפי ש"ח	מאחד 30/09/2025 אלפי ש"ח	
484,649	744,503	נכסים שוטפים
3,039,989	3,142,244	נכסים בלתי שוטפים
<b>3,524,638</b>	<b>3,886,747</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
678,792	589,940	התחייבויות שוטפות
1,906,867	2,313,742	התחייבויות לא שוטפות
<b>938,979</b>	<b>983,065</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
<b>142,371</b>	<b>471,850</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף התקופה</b>
50,000	50,000	מסגרות אשראי לא מנוצלות
68,000	70,430	נכסים לא משועבדים

# — לסיכום

- בעלי מניות חדשים – הנהלה חדשה – אסטרטגיה חדשה
- מיקוד בהרחבת הפעילות בישראל
- מיקוד בשני מנועי צמיחה: נכסים מניבים מסחריים ומגורים
- בישורת האחרונה של הקמת זרוע מגורים, צפויה לייצר הכנסות משמעותיות תוך שנתיים
- נכסים מניבים משמעותיים בייזום, צפויים להתחיל להניב בעוד כשנה
- מיקוד בהשבחת הפורטפוליו הקיים



# Aspen Group.

תודה !

