



מצגת חברה

אפריל 2026



מצגת זו מתייחסת לפעילותה העסקית של אספן גרופ בע"מ (להלן: "החברה") וחברות בנות וכלולות שלה (להלן: "הקבוצה"). המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על מידע שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסם במגנ"א, וכן על דיווחים מידיים אותם פרסמה החברה, ואינו מחליף עיון בדיווחים כאמור. ככל שלא צוין אחרת הנתונים במצגת מוצגים ליום 31 בדצמבר 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 בשליטתה הבלעדית של 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 7 – 9, 13, 14 ו- 20 – 24. כן כוללת המצגת התייחסות לאירועים או עניינים עתידיים, לרבות עסקאות בהן התקשרו חברות הקבוצה והשלמתן או מו"מ שמנהלות חברות הקבוצה והבשלתם, מועדים בקשר עם האמור ותוכניות עתידיות, ותחזיות שונות אשר התממשותם אינה וודאית 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 חברות הקבוצה 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 שינוי רגולציה ו/או שינויים ברמת המחירים ו/או שינויים בסביבה התחרותית והעסקית ו/או המצב הבטחוני 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), התקשרות בהסכמי מימון ו/או עמידה בהם ו/או בהתממשות איזה מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה. עוד יובהר, כי יציאתם לפועל של פרויקטים בהתחדשות עירונית תלויה בתנאים מתלים שונים, ביניהם חתימת הרוב הדרוש לפי חוק, מקרב בעלי הזכויות בכל אחר מהמתחמים, אישור תכנית בניין עיר (תב"ע) לכל מתחם, עמידה בתנאי כדאיות כלכלית לפרויקט, קבלת ליווי בנקאי וכיוצ"ב, ועל כן, אין ודאות כי הם יצאו לפועל.

כמו כן, בחלק מהפרויקטים המוצגים (לרבות בעמ' 8, 13 ו- 20-24) 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. "קבוצת רייק" – רייק והחברות הבנות, לרבות רייק אספן בע"מ.

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

מובהר כי המידע, התחזיות וההערכות 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 עייתיים 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.

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 —

כחלק מהאסטרטגיה של החברה, לצד הזרוע הוותיקה של הנכסים המניבים, הקמת זרוע מגורים

## מגורים



התחדשות עירונית



יזמות

## נכסים מניבים



ייזום - השבחה - ניהול



# 1

## הרחבת פעילות המסחר בישראל

נכסים מניבים



# 2

## ביסוס והתרחבות זרוע מגורים

מגורים



# — תמונת מצב 2026

## מגורים

50% רייק נדל"ן

## נכסים מניבים



יזמות  
13 פרויקטים



התחדשות עירונית  
26 פרויקטים



ישראל  
4 נכסים בהקמה

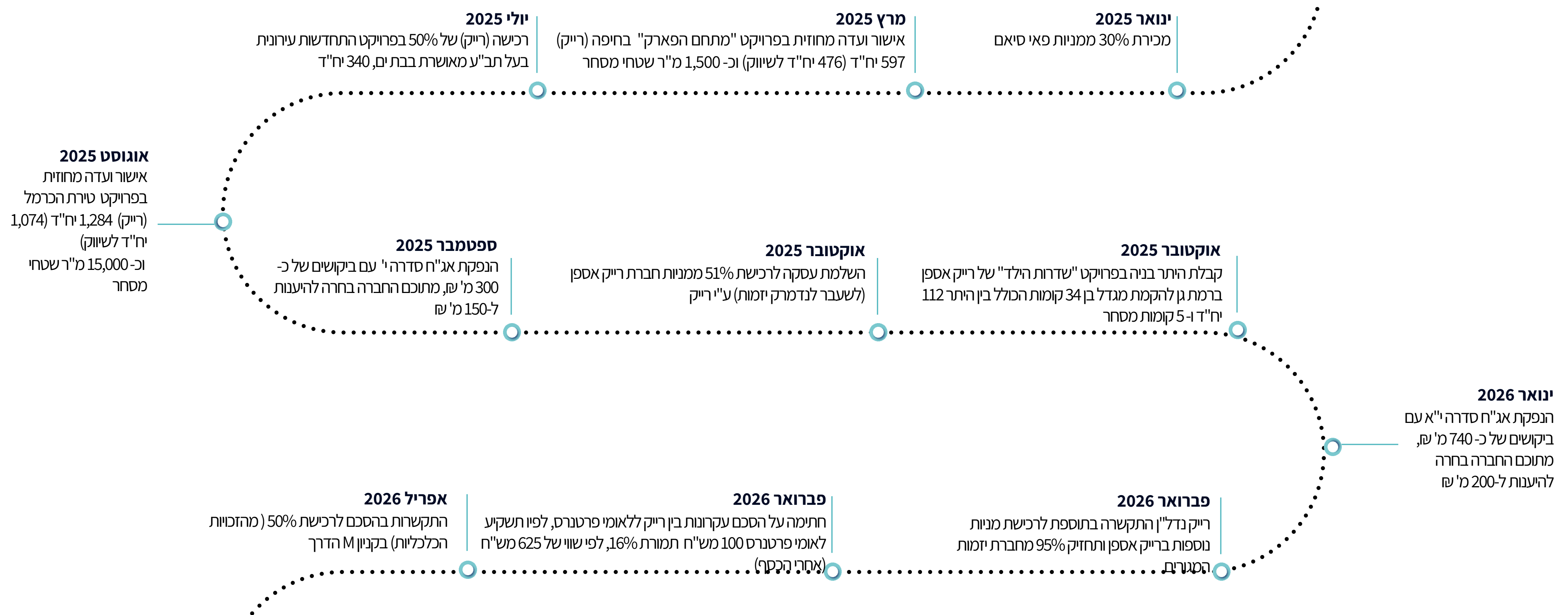


ישראל  
ניהול, השבחת נכסים קיימים ורכישת נכסים  
נוספים



הולנד  
ניהול, התייעלות והשבחת תיק הנכסים

# אירועים עיקריים בתקופה האחרונה



# כרטיס ביקור

אופק יציב  
**ilA-**  
דירוג מעלות

מיליון ש"ח  
**256**  
יתרת מזומנים ונכסים פיננסיים נזילים  
(חלק החברה 196 מיליון ש"ח)

מיליון ש"ח  
**1,008**  
הון עצמי מאוחד  
(609 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות)

מיליון ש"ח  
**165**  
NOI מייצג לשנה

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

מיליארד ש"ח  
**3.7**  
היקף מאזן מאוחד

**39**  
פרויקטים

מגורים  
(קבוצת רייק)

יח"ד לבניה  
**9,698**

יח"ד לשיווק  
**7,884**

אלף מ"ר  
**87**  
מסחר ותעסוקה

**36**

נכסים מניבים

נכסים מניבים ונכסים מניבים בהקמה

אלף מ"ר  
**383**

נכסים מניבים ובהקמה בישראל ובחו"ל  
(חלק החברה 233 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' - 53.7%



חלק החברה

**33.3%**

שיעור השכרות (שלב א')\*

**60%**

שווי הוגן בספרים

**269 מיליון ש"ח**

ייעוד

**לוגיסטיקה**

שטח לבניה

**כ- 44,664 מ"ר**

צפי לסיום

**שלב א' - Q4 2026**

**שלב ב' - Q1 2028**

רווח יזמי צפוי (רווחי שערך צפויים)

**כ- 365 מיליון ש"ח**

(חלק החברה כ-122 מיליון ש"ח)

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה

**כ- 125 מיליון ש"ח**

(חלק החברה כ-42 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

ייעוד

**מסחר**

חלק החברה

**100%**

שטח לבניה

**כ- 8,326 מ"ר**

צפי סיום

**Q1 2027**

**כ- 12.7 מיליון ש"ח**

הכנסה שנתית חזויה בהנבה מלאה\*

**כ- 20%**

שיעור תשואה צפוי בניכוי הוצאות דמי שימוש

נאות נבון  
7,000 יח"ד  
עד טירת  
הכרמל

פארק מדעי  
החיים



# נכסים מניבים בהקמה

אשקלון – מרכז מסחרי בשכונת כרמים

שיעור ביצוע מצטבר – 26.6%



חלק החברה

100%

צפי סיום

Q2 2027

שיעור השכרות

60%

ייעוד

מרכז מסחרי

שטח לבניה

כ- 9,000 מ"ר מסחר  
ומשרדים

שווי הוגן בספרים

כ- 70 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

# השבחת נכסים מניבים קיימים בישראל

מעלות, קניון ומבני תעשייה

תוכנית לשיפוץ כולל, קירוי וחיבור המבנים למתחם אחד  
ליצירת מתחם מקורה לבילוי ופנאי, שינוי תמהיל שוכרים  
מתעשייה למסחר

**צפי השבחה: כ- 85 מיליון ש"ח**



# השבחת נכסים מניבים קיימים בישראל

אשקלון, קניון חוצות

קידום תכנית לעירוב שימושים

בהיקף זכויות מבוקש:

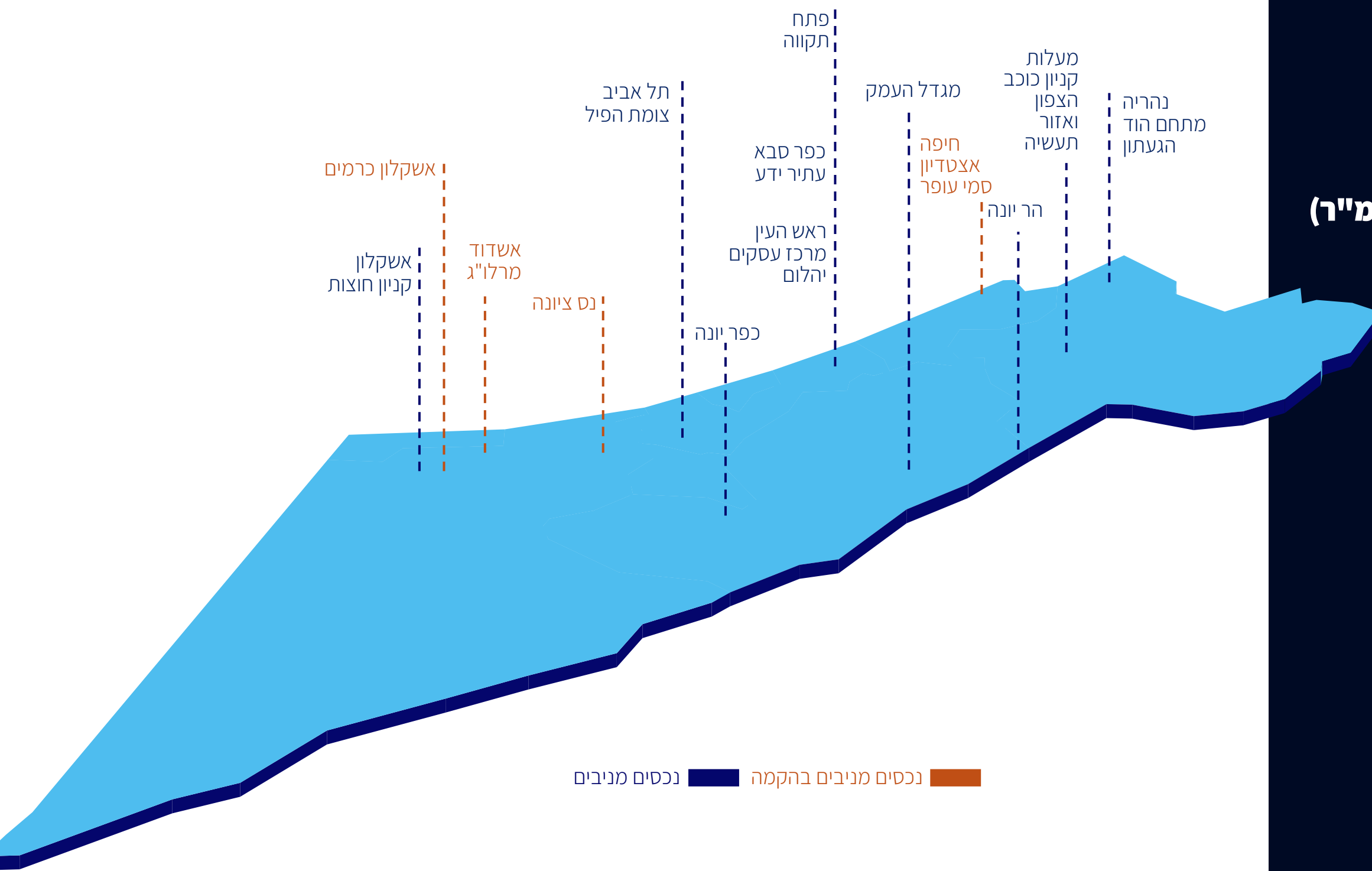
כ- 290 יח"ד למגורים,

6,400 מ"ר לטובת מסחר ותעסוקה

**צפי להשבחה: כ- 100 מיליון ש"ח**



# נכסים מניבים בישראל



**107 אלף מ"ר עפ"י תכנון (חלק החברה 54 אלף מ"ר)**  
נכסים מניבים בהקמה עפ"י תכנון

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

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

**4**  
נכסים מניבים בהקמה

**12**  
נכסים מניבים

**50 אלף מ"ר**  
נכסים מניבים

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

**37 מיליון ש"ח**  
NOI מייצג לשנה

**93%**  
שיעור תפוסה ממוצע

**29%**  
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**  
1,485 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%	4,534	85%	25,000	57%	44,130	3,399
מעלות	מסחר ותעשייה - בתהליך השבחה*	100%	9,445	94%	-	-	63,230	4,622
כפר סבא	משרדים	100%	5,839	86%	10,593	17%	63,860	3,900
מגדל העמק	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	2,760	100%	-	-	16,950	1,195
נהריה	משרדים	100%	2,436	100%	12,000	34%	35,000	2,860
תל אביב	מסחר	100%	1,485	60%	33,594	71%	47,500	3,929
נצרת - הר יונה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	8,200	100%	-	-	46,100	2,998
פתח תקוה	משרדים	100%	3,760	100%	-	-	34,000	2,479
פתח תקוה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	5,815	93%	81,421	61%	132,900	6,749
ראש העין	משרדים	69%	5,147	99%	-	-	67,300	4,547
כפר יונה	מסחר	100%	308	56%	-	-	3,600	433
<b>סה"כ</b>			<b>49,729</b>	<b>93%</b>	<b>**162,608</b>	<b>29%</b>	<b>554,570</b>	<b>37,111</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	22,438	121,645	269,325
אשדוד	מרלו"ג - שלב ב'	33.30%	8,664	Q1 2028	166,362	19,073	-	-
נס ציונה	בניין A - מסחר, משרדים ומעונות סטודנטים	50%	18,515	Q4 2027	127,160	10,076	11,540	51,959
אשקלון כרמים	מרכז מסחרי	100%	9,000	Q2 2027	148,048	11,000	22,000	69,531
חיפה	אצטדיון סמי עופר	100%	7,444	Q1 2027	25,000	12,700	-	71,286
<b>סה"כ</b>			<b>79,623</b>		<b>704,776</b>	<b>75,287</b>	<b>155,185</b>	<b>462,101</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	115,462	10,478	43,892

\* לפרטים נוספים בגין השבחה עתידית, ראה שקפים 12 ו-13 לעיל  
 \*\* נכון למועד פרסום המצגת החברה פרעה את כל הלוואות למעט הלוואה בנכס מניב תל אביב

# נכסים מניבים בהולנד



## שוכרים עיקריים:



מח"מ הסכמי שכירות	5.4	נכסים	19
שווי הנכסים (חלק החברה 946 מיליון ש"ח)	כ- 1.9 מיליארד ש"ח	שיעור תפוסה	95%
Cap rate ממוצע	6.85%	אלף מ"ר (חלק החברה 122 אלף מ"ר)	כ- 219
LTV	46%	NOI מייצג לשנה (חלק החברה 66 מיליון ש"ח)	כ- 128 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**  
30,267 מ"ר



**Utrecht Ducares**  
15,343 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**  
13,690 מ"ר



**Rocket Leeuwarden ING**  
7,027 מ"ר



**Extra-Verde Hague**  
5,433 מ"ר

# מצבת נכסים בהולנד

שנתי מייצג NOI אלפי ש"ח	שווי ספרים* אלפי ש"ח	הלוואה אלפי ש"ח	LTV	שיעור תפוסה	שטח	חלק החברה	ייעוד	עיר/אזור
5,465	108,058	41,039	38%	100%	26,636	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Zwolle
7,392	103,376	41,043	40%	100%	18,068	100%	תעשייה ולוגיסטיקה	Hoofddorp
2,954	49,909	26,192	52%	100%	7,027	33%	משרדים	Leeuwarden
12,505	186,151	90,255	48%	100%	14,929	33%	משרדים	Utrecht
11,863	128,115	57,220	45%	89%	15,343	100%	משרדים	Utrecht
4,841	50,939	35,732	70%	100%	5,433	100%	משרדים	Den Haag
8,750	122,103	57,299	47%	93%	9,780	51%	משרדים	Amsterdam
23,100	288,404	167,577	58%	95%	30,267	33%	משרדים	Amersfoort
7,640	187,275	63,703	34%	72%	13,690	51%	משרדים	Amsterdam
2,340	42,886	14,588	34%	100%	4,497	51%	משרדים	Delft
1,529	20,507	6,975	34%	100%	3,816	51%	משרדים	Hoofddorp
9,654	176,413	85,015	48%	100%	13,955	33%	משרדים	Amsterdam
5,843	79,405	42,444	53%	60%	7,380	33%	משרדים	Amsterdam
4,849	90,821	27,586	30%	100%	10,658	33%	משרדים	Amsterdam
5,988	88,768	37,155	42%	100%	10,611	33%	משרדים	Den Haag
1,821	23,035	7,012	30%	100%	5,400	33%	משרדים	Utrecht
2,859	30,339	16,866	56%	100%	6,930	33%	משרדים	Zoetermeer
4,831	59,928	31,016	52%	96%	7,488	33%	משרדים	Rotterdam
3,452	36,519	18,038	49%	100%	6,851	33%	משרדים	Naarden
<b>127,676</b>	<b>1,872,951</b>	<b>866,757</b>	<b>46%</b>	<b>95%</b>	<b>218,759</b>			<b>סה"כ</b>

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



# מגורים פרויקטים נבחרים

בביצוע ושיווק

בתכנון ושיווק

בתכנון



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



שדרות הילד, רמת גן מסחר: כ- 150 מ"ר מבנה לשימור 255 מספר יח"ד לבנייה: 112



נכס: לוחמי גליפולי 56,58 ת"א יח"ד לבנייה: 94



נכס: אילת אורים יח"ד לבנייה: 480



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



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



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



ארוות הברון, ראשון לציון מספר יח"ד לבנייה: 84



נכס: שילה 5, תל אביב יח"ד לבנייה: 21



נתיבות מספר יח"ד לבנייה: 167



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



נכס: נורדאו 88, ת"א יח"ד לבנייה: 37



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



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



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



נכס: ויצמן 27-29, ת"א יח"ד לבנייה: 48



החולה 14, רמת גן מספר יח"ד לבנייה: 82 נמכר במלואו



נכס: גדנ"ע חיפה תעסוקה ומסחר: כ- 5,750 מ"ר יח"ד לבנייה: 970



נכס: טירת הכרמל תעסוקה ומסחר: כ- 15,000 מ"ר יח"ד לבנייה: 1,280



נאות אריאל שרון קריית אונו מסחר: 1,200 מספר יח"ד לבנייה: 90

ייזום מגורים ●

התחדשות עירונית ●

# מגורים - פרויקטים שהחלו בביצוע ושהקמתם צפויה להתחיל עד וכולל שנת 2026 כולל

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד (חלק החברה)	סה"כ מחיר למ"ר ממוצע ליח"ד (באלפי ש"ח)	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווחי גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	סמוך למועד הדוח						
SHIR TOWER	נתיבות	Q4-19	Q1-23	Q2-26	100%	167	12.6	77.51%	66	159	160	8	187,528	20%	9,895	5.28%	91,806
יהודה מכבי 17	תל אביב	-	Q2-23	Q2-27	100%	10	60.9	41.6%	4	4	4	6	50,007	15%	5,084	10.16%	12,414
החולה	רמת גן	Q3-20	Q3-24	Q2-27	100%	81	25.73	33.93%	81	81	81	-	234,843	15%	58,413	24.87%	95,407
שילה 5	תל אביב	-	Q2-25	Q2-27	100%	10	55.8	20.8%	4	6	6	4	60,885	12.5%	9,772	16.04%	15,862
יוצמן 27-29	תל אביב	-	Q2-25	Q4-27	100%	25	56.6	15%	6	8	9	17	110,787	16%	12,121	11%	27,275
נורדאו 88	תל אביב	-	Q4-25	Q2-28	75%	12	60	11.6%	3	3	4	9	65,990	12.5%	13,173	20%	19,053
שדרות הילד	רמת גן	Q4-21	Q2-26	Q2-29	100%	111	36.4	-	18	28	31	83	359,751	15%	73,345	20.3%	147,127
לוחמי גליפולי 58	תל אביב	-	Q2-26	Q4-28	100%	28	38.67	-	-	10	11	18	106,376	13%	14,634	13.75%	21,515
לוד החדשה	לוד	Q3-22	Q2-26	Q4-28	66.67%	90	19	-	-	-	-	90	187,840	15%	26,409	14%	50,624
בורוכוב	ירושלים	-	Q3-26	Q2-30	100%	137	30.5	-	-	-	-	137	460,697	15%	86,403	18.8%	142,547
אורוות הברון	ראשון לציון	Q1-21	Q4-26	Q4-29	95.23%	84	30.67	-	-	-	-	84	250,169	15%	38,516	15.4%	97,893
לוחמי גליפולי 56	תל אביב	-	Q4-26	Q3-29	100%	29	36.44	-	-	3	4	25	106,094	15%	15,066	14.2%	28,720
יוספטל	בת ים	Q3-21	Q4-26	Q4-29	100%	99	27.5	-	-	-	-	99	430,322	15%	94,808	22%	145,135

סה"כ	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו
1,038	883	302	

# פרויקטים בתכנון (התחדשות) שהקמתם צפויה להתחיל משנת 2027

יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח)	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי								
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לבניה							
114	48	114	48	100%	לא	Q1-30	Q1-27	4,191	תל אביב	הזוהר 9-11 תל אביב
105	27	105	27	100%	לא	Q1-29	Q3-26	991	תל אביב	שרת 45 תל אביב
150	12	150	12	100%	לא	Q1-29	Q1-27	467	תל אביב	בילו 11 תל אביב
119	1,280	119	1,280	100%	לא	Q3-33	Q3-27	2,310	טירת הכרמל	טירת הכרמל
103	340	103	340	50%	לא	Q4-31	Q4-27	9,115	בת ים	התחיה 2-10 בת ים
85	57	85	57	100%	לא	Q1-31	Q1-28	33	חולון	יל"ג 4 חולון
100	130	100	130	100%	לא	Q2-30	Q2-28	1,352	בת ים	ניר נחום 3, הנביאים 67-69 בת ים
95	970	95	970	100%	לא	Q3-34	Q3-28	1,541	חיפה	גדנ"ע חיפה
80	84	80	84	51%	לא	Q4-31	Q4-28	365	חולון	אהרונוביץ 29-31
95	122	95	122	100%	לא	Q4-31	Q4-28	385	בת ים	טרומפלדור 11-13, יאנוש קורצ'אק 10 בת ים
105	557	105	557	100%	לא	Q1-31	Q4-28	1,708	חיפה	הפארק חיפה
100	800	100	800	100%	לא	Q1-31	Q1-29	1,779	נשר	נשר
95	142	95	142	100%	לא	Q3-31	Q3-29	744	חיפה	נוף ים חיפה עליון
85	133	85	133	100%	לא	Q4-34	Q4-29	143	חולון	סוקולוב 31-39, צ'לנוב 18 חולון
105	480	105	480	100%	לא	Q1-35	Q1-30	1,280	אילת	אילת אורים
105	1,056	105	1,056	100%	לא	Q1-36	Q1-30	597	אילת	אילת ששת הימים
95	370	95	370	100%	לא	Q3-33	Q3-30	613	חיפה	נוף ים חיפה תחתון
90	406	90	406	100%	לא	Q4-33	Q1-31	1,040	בת ים	דניאל 5-7, ירושלים 49 - 53 בת ים
105	655	105	655	50%	לא	Q2-33	Q2-31	-	יהוד	יהוד - מרבד הקסמים

# עתודות קרקע – פרויקטים ביזמות שהקמתם צפויה להתחיל משנת 2027

זכויות בנייה					שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הידווח (באלפי ש"ח)					מועד רכישת הקרקע	מיקום	שם הפרויקט
מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב טכנוני נוכחי					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (א) + (ב) + (ג) - (ד)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / יעוד אחד	מ"ר ממוצע ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / יעוד אחד										
הכנת תב"ע להפקדה	ל.ר	-	75.7	11	436	100%	10,283	-	317	2,313	7,653	Q2-21	רמת גן	צל הגבעה 9
הכנת תב"ע להפקדה	75	40 יח"ד ו-120 מ"ר למסחר	148	11 יח"ד ו-75 מ"ר למסחר	457	100%	15,609	-	651	3,482	11,477	Q3-21	רמת גן	צל הגבעה 1
הכנת תב"ע מחוזית להפקדה	110	254 יח"ד (כ-50% דירות להשכרה וכ-50% דירות לשוק החופשי). כ-2,000 מ"ר מסחר וכ-200 מ"ר לתעסוקה	30	120	4,493	100%	49,123	-	6,193	-	42,930	Q4-21	רחובות	ניצני עוז
הכנת תב"ע להפקדה	120	110 יח"ד ו-320 מ"ר שטחי מסחר	83.4	44	1,270	100%	70,734	-	1,423	14,631	54,680	4-21Q	הרצליה	סוקולוב 12
הכנת תב"ע מקומית להפקדה	126.8	410	106	342	31,122	100%	47,870	-	827	10,245	36,798	Q2-22	דימונה	דימונה המזרחית
עבר ועדת עיצוב ממתין לכניסה לוועדה לצורך קבלת החלטה למתן היתר בניה	77.5	102 יח"ד ו-1,200 מ"ר מסחר	77.5	90 יח"ד ו-1,200 מ"ר מסחר	3,117	65.5%	9,649	-	1,982	-	7,667	שולמה מקדמה	קרית אונו	אריאל שרון

# תמצית דוחות כספיים ליום 31.12.2025

## תמצית נתוני רווח והפסד ומדדי פעילות

מאחד 1-12/2024 אלפי ש"ח	מאחד 1-12/2025 אלפי ש"ח	
213,711	211,323	הכנסות
159,561	152,076	NOI
(103,687)	103,912	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה
26,483	221,899	רווח מפעולות רגילות
<b>(149,321)</b>	<b>104,592</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
<b>(199,439)</b>	<b>91,043</b>	<b>סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<b>49,714</b>	<b>57,948</b>	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>

## תמצית נתוני המאזן

מאחד 31/12/2024 אלפי ש"ח	מאחד 31/12/2025 אלפי ש"ח	
484,649	523,101	נכסים שוטפים
3,039,989	3,162,089	נכסים בלתי שוטפים
<b>3,524,638</b>	<b>3,685,190</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
678,792	693,772	התחייבויות שוטפות
1,906,867	1,983,428	התחייבויות לא שוטפות
<b>938,979</b>	<b>1,007,990</b>	<b>סה"כ הון עצמי</b>
<b>142,235</b>	<b>165,922</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף התקופה</b>
50,000	50,000	מסגרות אשראי לא מנוצלות
68,000	67,000	נכסים לא משועבדים



# Aspen Group.

תודה!

