



מצגת חברה

יוני 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 הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כפי שפורסמו במגנ"א, וכן על דיווחים מידיים אותם פרסמה החברה, ואינו מחליף עיון בדיווחים כאמור. ככל שלא צוין אחרת הנתונים במצגת מוצגים ליום 31 במרץ 2026. 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 – 14, 16 ו- 20 – 23. 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 שינויי 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' 7, 8, 13 ו- 20-23) מספר יחידות הדיור ו/או היקף שטחי המסחר ו/או היקפי הזכויות אינו סופי ונתון לאישור הרשויות המוסמכות ועשוי להשתנות. לפיכך, קוראי מצגת זו מזהירים, 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 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.

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

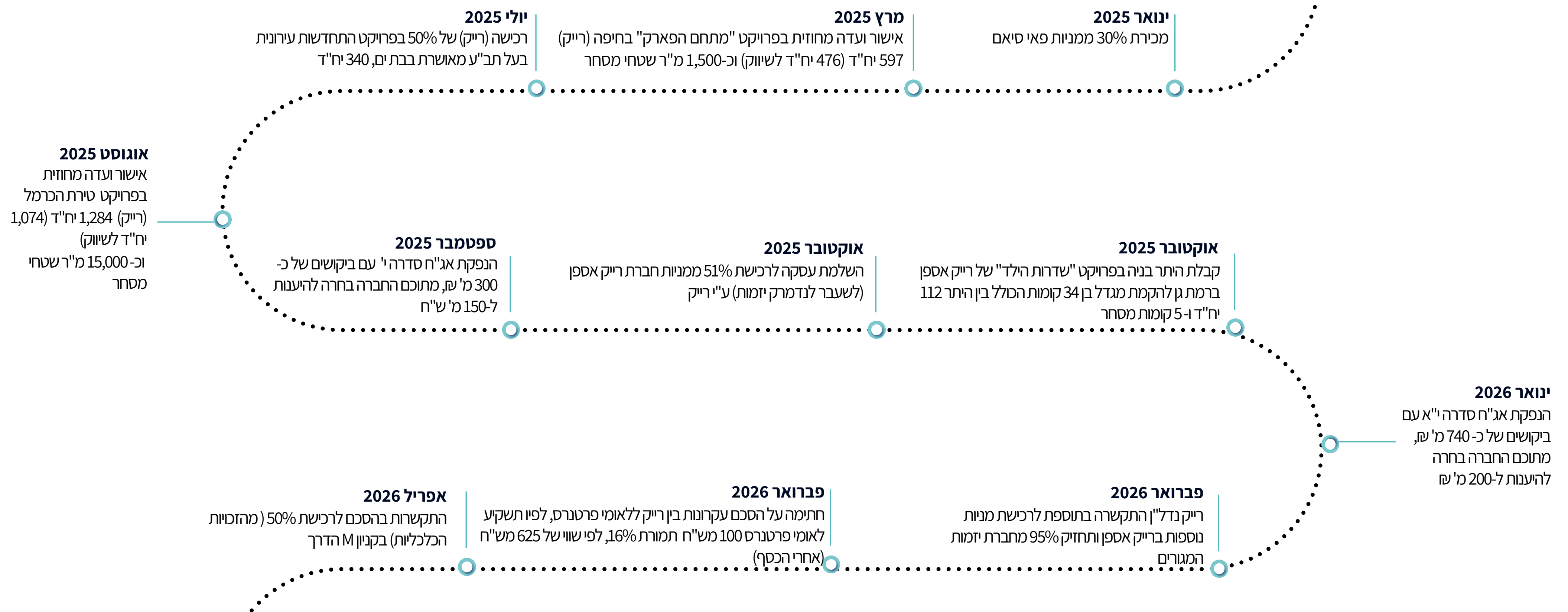


ישראל
ניהול, השבחת נכסים קיימים ורכישת נכסים
נוספים



הולנד
ניהול, התייעלות והשבחת תיק הנכסים

— אירועים עיקריים בתקופה האחרונה



— כרטיס ביקור



נכסים מניבים בהקמה

אשדוד – המרכז הלוגיסטי האוטומטי הגדול במזרח התיכון
בשותפות עם כלל ו-Ewave שיעור ביצוע מצטבר** – שלב א' – 73.6%



ייעוד

לוגיסטיקה

שטח לבניה

כ- 44,664 מ"ר

צפי לסיום

שלב א' - Q1 2027

שלב ב' - Q4 2028

חלק החברה

33.3%

שיעור השכרות (שלב א')*

60%

שווי הוגן בספרים

297 מיליון ש"ח

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה

כ- 124 מיליון ש"ח

(חלק החברה כ- 41 מיליון ש"ח)

עלות השקעה כוללת חזויה

כ- 1.3 מיליארד ש"ח

(חלק החברה כ- 430 מיליון ש"ח)

רווח יזמי צפוי (רווחי שערך צפויים)

כ- 315 מיליון ש"ח

(חלק החברה 105 מיליון ש"ח)

* שיעור השכרות נכון למועד פרסום המצגת

** עפ"י דוח פיקוח לחודש אפריל 2026

נכסים מניבים בהקמה

חיפה – אצטדיון סמי עופר, הקמת קומת מסחר

פארק מדעי החיים



נאות נבון
7,000 יח"ד
עד טירת
הכרמל

ייעוד
מסחר

חלק החברה
100%

שטח לבניה
כ- 8,326 מ"ר

צפי סיום
Q1 2027

שיעור השכרות**
58%

כ- 12.7 מיליון ש"ח
הכנסה שנתית חזויה בהנבה מלאה*

כ- 20%

שיעור תשואה צפוי בניכוי הוצאות דמי שימוש

נכסים מניבים בהקמה

אשקלון – מרכז מסחרי בשכונת כרמים

שיעור ביצוע מצטבר* – 44%



ייעוד

מרכז מסחרי

חלק החברה

100%

שטח לבניה

**כ- 9,000 מ"ר מסחר
ומשרדים**

צפי סיום

Q2 2027

שווי הוגן בספרים

כ- 90 מיליון ש"ח

שיעור השכרות

65%

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה

כ- 11 מיליון ש"ח

שווי חזוי כגמור

כ- 174 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:

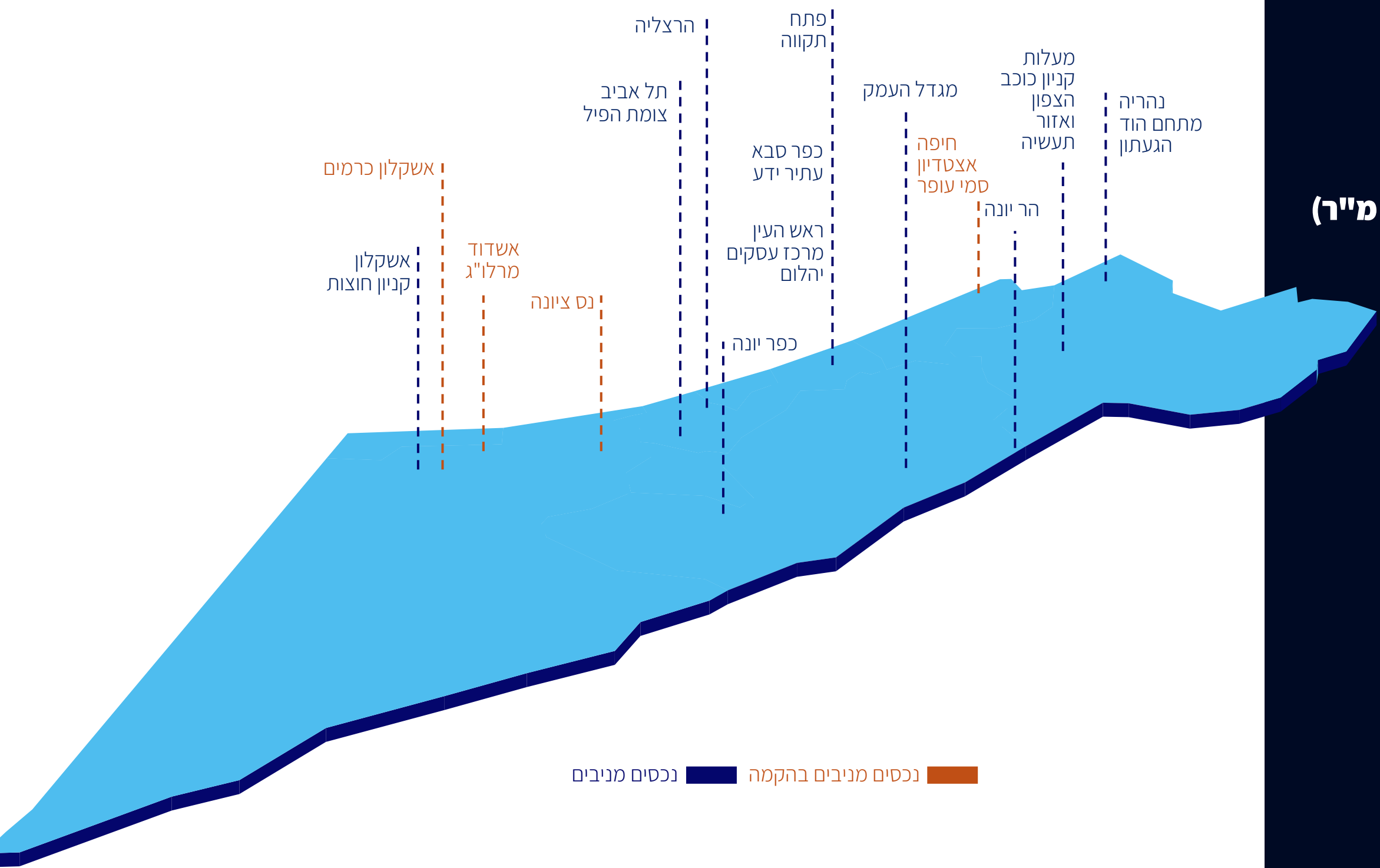
כ- 290 יח"ד למגורים,

6,400 מ"ר לטובת מסחר ותעסוקה

צפי להשבחה: כ- 100 מיליון ש"ח



נכסים מניבים בישראל



13
נכסים מניבים

50 אלף מ"ר
נכסים מניבים

560 מיליון ש"ח
שווי נכסים מניבים

37 מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה

91%
שיעור תפוסה ממוצע

41%
LTV

4
נכסים מניבים בהקמה

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

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

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

שוכרים עיקריים:

מאחדת כללית

ויקטורי

שירות התעסוקה הישראלי

כללית סמייל

סופר-פארם

מנבידנט לאומית

בנק יהב

רשות המיסים בישראל

לאומי leumi

— 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
5,730 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
1,448 מ"ר

מצבת נכסים בישראל

נכסים מניבים	ייעוד	חלק החברה	שטח חלק החברה מ"ר	שיעור תפוסה	שווי ספרים אלפי ש"ח	NOI שנתי מייצג אלפי ש"ח
אשקלון	מסחר - בתהליך השבחה*	50%	4,558	85%	44,469	3,123
מעלות	מסחר ותעשייה - בתהליך השבחה*	100%	9,445	91%	63,230	4,618
כפר סבא	משרדים	100%	5,730	71%	63,860	2,694
מגדל העמק	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	2,760	100%	16,950	1,194
נהריה	משרדים	100%	2,436	100%	35,000	3,062
תל אביב	מסחר	100%	1,448	53%	47,500	3,693
נצרת - הר יונה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	8,200	100%	46,100	3,193
פתח תקוה	משרדים	100%	3,760	100%	34,000	2,498
פתח תקוה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	5,815	93%	132,900	7,184
ראש העין	משרדים	69%	5,147	96%	67,300	5,090
כפר יונה	מסחר	100%	308	88%	3,600	522
הרצליה	משרדים	100%	215	0%	5,001	300
סה"כ			49,822	91%	559,910	37,171

נכסים מניבים בהקמה	ייעוד	חלק החברה	סטטוס	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	מרלוג - שלב א'	33.30%	בביצוע	36,000	Q1 2027	237,881	22,568	105,034	297,300
אשדוד	מרלוג - שלב ב'	33.30%	טרם החלה הבניה	8,664	Q4 2028	193,965	18,682		
נס ציונה	בניין A - מסחר, משרדים ומעונות סטודנטים	50%	בביצוע	18,515	Q4 2027	121,541	10,076	10,930	58,095
אשקלון כרמים	מרכז מסחרי	100%	בביצוע	9,000	Q2 2027	148,048	11,000	15,836	90,000
חיפה	אצטדיון סמי עופר	100%	תשלום אגרות - לפני היתר	7,444	Q1 2027	25,000	12,700	-	71,708
סה"כ				79,623		726,435	75,026	131,800	517,103

נכס מניב למכירה	ייעוד	חלק החברה	סטטוס	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%	בביצוע	27,502	Q4 2027	121,513	10,928	43,297

נכסים מניבים בהולנד



שוכרים עיקריים:



19

נכסים

כ- 1.8 מיליארד ש"ח

שווי הנכסים
(חלק החברה 919 מיליון ש"ח)

5.7

מח"מ הסכמי שכירות

7.42%

Cap rate ממוצע

95%

שיעור תפוסה

כ- 219 אלף מ"ר

(חלק החברה 122 אלף מ"ר)

45%

LTV

כ- 127 מיליון ש"ח

NOI מייצג לשנה
(חלק החברה 64 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
30,443 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

עיר/אזור	ייעוד	חלק החברה	שטח	שיעור תפוסה	LTV	הלוואה אלפי ש"ח	שווי ספרים* אלפי ש"ח	שנתי מייצג NOI אלפי ש"ח
Zwolle	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	26,636	100%	38%	39,869	104,899	6,681
Hoofddorp	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	18,068	100%	40%	39,869	100,354	5,862
Leeuwarden	משרדים	33%	7,027	100%	52%	25,281	48,450	3,947
Utrecht	משרדים	33%	14,929	100%	48%	87,140	180,709	12,996
Utrecht	משרדים	100%	15,343	89%	44%	54,900	124,369	9,393
Den Haag	משרדים	100%	5,433	100%	70%	34,687	49,450	5,233
Amsterdam	משרדים	51%	9,780	100%	47%	55,631	118,534	7,207
Amersfoort	משרדים	33%	30,443	95%	58%	162,366	279,972	23,200
Amsterdam	משרדים	51%	13,690	64%	34%	61,851	181,800	9,531
Delft	משרדים	51%	4,497	100%	34%	14,164	41,632	2,193
Hoofddorp	משרדים	51%	3,816	100%	34%	6,773	19,907	1,769
Amsterdam	משרדים	33%	13,955	100%	48%	82,563	171,256	9,210
Amsterdam	משרדים	33%	7,380	63%	53%	41,218	77,083	5,121
Amsterdam	משרדים	33%	10,658	100%	30%	26,786	88,166	5,891
Den Haag	משרדים	33%	10,611	100%	42%	36,084	86,173	5,950
Utrecht	משרדים	33%	5,400	100%	30%	6,810	22,361	1,915
Zoetermeer	משרדים	33%	6,930	100%	56%	16,380	29,452	2,924
Rotterdam	משרדים	33%	7,346	95%	52%	30,121	58,176	4,918
Naarden	משרדים	33%	6,847	100%	49%	17,518	35,451	3,450
סה"כ			218,789	95%	45%	840,011	1,818,194	127,391

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

– מגורים – קבוצת רייק (50% אספן)

התחדשות עירונית (רייק)

26

פרויקטים

8,194 יח"ד
לבניה

6,382 יח"ד
לשיווק

כ- 52,000 מ"ר
מסחר ותעסוקה בתכנון

15 מיליארד ש"ח

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

2.3 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי (חלק החברה 50%)

ייזום מגורים (רייק אספן)

13

פרויקטים

1,765 יח"ד
לבניה

1,625 יח"ד
לשיווק

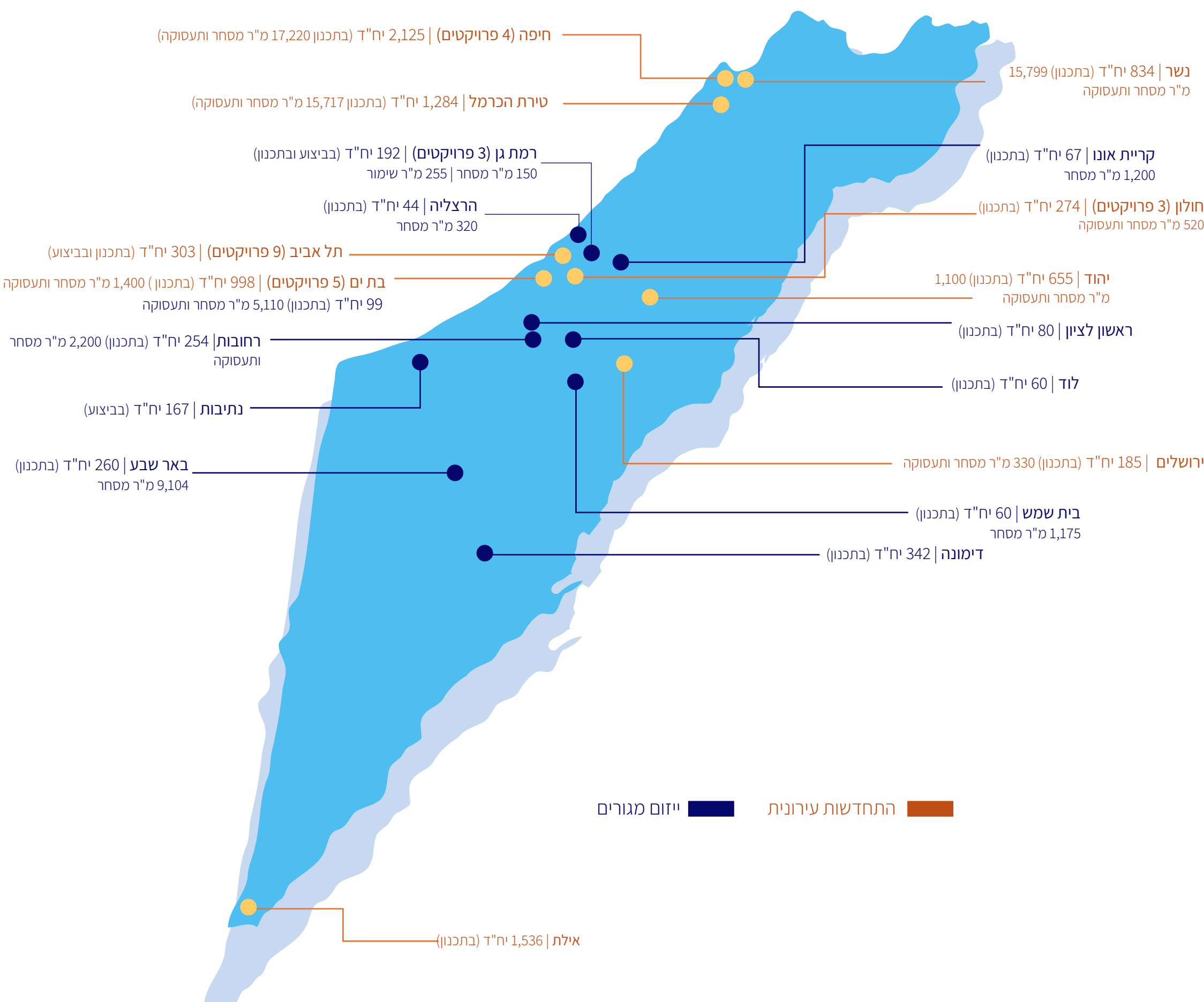
כ- 19,000 מ"ר
מסחר ותעסוקה

3.6 מיליארד ש"ח

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

0.5 מיליארד ש"ח

רווח גולמי צפוי (חלק החברה 25.5%)



מגורים פרויקטים נבחרים

בביצוע ושיווק

בתכנון ושיווק

בתכנון



אורות הברון, ראשון לציון
מספר יח"ד לבנייה:

84



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:

606



נכס: אילת אורים
יח"ד לבנייה:

480



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

94



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

112



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

19



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

120



נכס: ביל"ו 11, תל אביב
יח"ד לבנייה:

11



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:

90



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



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

185



החולה 14, רמת גן
מספר יח"ד לבנייה:

נמכר במלואו 82



נכס: ויצמן 27-29, ת"א
יח"ד לבנייה:

46

יזום מגורים

התחדשות עירונית

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

פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפויה להתחיל עד שנת 2026 (כולל)													רייק										
שם פרויקט	סוג פרויקט	שיעור בעלות רייק	סטטוס	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	מסחר ותעסוקה (במ"ר)	שיעור החתמות דיירים על ההסכם	מועד תחילת הקמה (מועד קיים או משוער)	השלמת הקמה משוער	הכנסות צפויות באלפי ₪	רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	מספר יחידות שנמכרו											
יהודה מכבי 17 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	19	10	-	100%	יונ-23	מרץ-27	50,021	5,003	4											
וייצמן 27-29 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	46	23	-	100%	מאי-25	נוב-27	110,384	11,499	9											
שילה 5 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	21	10	-	100%	ינו-25	יונ-27	59,887	8,668	6											
נורדאו 88 ת"א	תמ"א 38/1	75%	בביצוע, התקבל היתר בניה	37	12	-	100%	דצמ-25	אפר-28	65,527	12,884	4											
לוחמי גליפולי 58 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע, התקבל היתר בניה	47	28	-	100%	יונ-26	נוב-28	106,376	14,634	11											
בורוכוב 45 ירושלים	פינוי בינוי	100%	לפני החלטת וועדה להיתר. תב"ע בתוקף	185	137	330	100%	יול-26	דצמ-29	461,536	87,421	-											
הזוהר 9-11 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	48	20	-	100%	דצמ-26	יול-29	119,398	15,538	-											
לוחמי גליפולי 56 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	47	29	-	100%	אוג-26	פבר-29	106,094	15,066	4											
שרת 45 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	27	13	-	86%	דצמ-26	מרץ-29	83,442	14,656	-											
בילו 11 ת"א	תמ"א 38/1	100%	בשיווק תהליך קבלת היתר	11	5	-	83%	אוק-26	דצמ-28	47,048	16,520	-											
סה"כ													488	287	330						38	201,889	1,209,713

פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפויה להתחיל עד שנת 2026 (כולל)													רייק אספן										
שם פרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	מועד התחלה צפוי/תחילת בניה	מועד סיום משוער	שם פרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	מועד התחלה צפוי/תחילת בניה	מועד סיום משוער				
Shir tower	נתיבות	100%	בביצוע ובשיווק	167	167	160	-	Q1-23	Q4-26														
החולה 14	ר"ג	100%	בביצוע	82	81	81	-	Q3-24	Q2-27														
שדרות הילד	ר"ג	100%	בתכנון ובשיווק	112	111	31	405	Q4-26	Q2-29														
פרי בסט	לוד	67%	בתכנון	90	60	-	-	Q1-26	Q4-28														
אורות הברון	ראשל"צ	95%	בתכנון	84	80	-	-	Q4-26	Q4-29														
אריאל שרון	קריית אונו	65.5%	עתודת קרקע	90	67	-	1,200	Q4-26	Q4-29														
יוספטל	בת ים	82.5%	בתכנון	120	99	-	5,110	Q4-26	Q4-29														
סה"כ													745	665	272	6,715							

פרויקטים שהקמתם צפויה להתחיל לאחר שנת 2026 ו/או שטרם הושג בהם הרוב הדרוש למועד הדוח								
רייק	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	-	42%
	אהרונוביץ 29-31 חולון טרומפלדור 11-13 ויאנוש קורצ'ק 10 בת ים	תמ"א 38/2	51%	חתימות, הליך קבלת היתר בניה	84	56	-	בהליך חתימות
		פינוי בינוי	100%	חתימות, הליך קבלת היתר בניה	122	85	-	68%
		פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	834	695	15,799	83%
	נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	218	186	1,700	79%
	סוקולוב 31-39 צ'לנוב 18 חולון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	133	94	-	68%
	נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	388	300	4,600	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	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	655	485	1,100	70%
	אילת אורים	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	480	400	-	70%
	מתחם הרצל מוצקין	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכניות הגשה להיתר	1,284	1,074	15,716	72%
	הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	תב"ע לפני מתן תוקף	572	451	3,370	73%
	מתחם הגדנ"ע	פינוי בינוי	100%	דיון להתנגדויות	947	731	7,550	67%
	הנביאים 67-69 ניר נחום 7	פינוי בינוי	100%	דיון להתנגדויות	130	80	700	70%
	התחיה 2-10 בת ים	פינוי בינוי	50%	התקיימו תנאי הסף להיתר. תב"ע בתוקף	340	250	700	82%
	אילת ששת הימים	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	1,056	880	-	70%
סה"כ								51,235
								6,095
								7,706

רייק אספן	שם הפרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	מועד התחלה צפוי/תחילת בניה	מועד סיום משוער
	דימונה המזרחית	דימונה	100%	עתודת קרקע	342	342	-	-	Q2-28	Q2-31
	סוקולוב 12	הרצליה	100%	עתודת קרקע	44	44	-	320	Q2-28	Q2-31
	נהר הירדן	בית שמש	50%	עתודת קרקע	120	60	-	1,175	Q2-27	Q2-30
	רוטשילד ב"ש	ב"ש	100%	עתודת קרקע	260	260	-	9,104	Q1-27	Q1-30
	ניצני עוז	רחובות	100%	עתודת קרקע	254	254	-	2,200	Q2-29	Q2-32
סה"כ										
1,020								960	12,799	

סה"כ	יח"ד לבניה		יח"ד לשיווק		שטחי שימור, מסחר ותעסוקה	
	8,726		7,055		64,034	

תמצית דוחות כספיים ליום 31.03.2026

תמצית נתוני המאזן

מאזן	מאזן	
31/12/2025	31/03/2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
523,101	506,573	נכסים שוטפים
3,162,089	3,164,181	נכסים בלתי שוטפים
3,685,190	3,670,754	סה"כ נכסים
693,772	577,596	התחייבויות שוטפות
1,983,428	2,125,194	התחייבויות לא שוטפות
1,007,990	967,964	סה"כ הון עצמי
165,922	153,818	יתרת מזומנים לסוף התקופה
50,000	-	מסגרות אשראי לא מנוצלות
68,000	179,000	נכסים לא משועבדים

תמצית נתוני רווח והפסד ומדדי פעילות

מאזן	מאזן	מאזן	
1-12/2025	1-3/2025	1-3/2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
211,323	53,147	51,083	הכנסות
152,076	38,280	37,969	NOI
103,912	(363)	12,142	רווח (הפסד) מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה
221,899	29,763	41,272	רווח מפעולות רגילות
104,592	(15,679)	(14,339)	רווח (הפסד) לתקופה
91,043	38,049	(42,003)	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
57,948	3,901	121	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת



תודה !

