Aspen Group.

מצגת חברה

ספטמבר 2026

דיסקליימר

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 30 ביוני 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 30 ביוני 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 בשקפים 6 – 11, 13 ו- 16– 20. 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; טיוטות 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' 6, 17- 20) 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. שיעורי ההשכרות המוצגים במצגת מעודכנים למועד פרסום המצגת.

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.

לאחר מועד הדוח על המצב הכספי התקשרה החברה ביום 25 באוגוסט 2026 בהסכמים להגדלת החזקותיה ברייק לשיעור של 66.67%, והגדלת החזקות רייק ברייק אספן לשיעור של 93.87%. למועד פרסום המצגת העסקאות הנ"ל טרם הושלמו.

–מיקוד עסקי

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

נכסים מניבים

הולנד
ניהול, התייעלות והשבחת תיק הנכסים

ישראל
ייזום, הקמה, השבחת נכסים קיימים, רכישת נכסים נוספים

מגורים

יזמות
13 פרויקטים

התחדשות עירונית
26 פרויקטים

Aspen Group.

מנועי צמיחה

1
הרחבת פעילות המסחר בישראל

נכסים מניבים

2
ביסוס והתרחבות זרוע מגורים

מגורים

Aspen Group.

אירועים עיקריים בתקופה האחרונה

אוגוסט 2025
אישור ועדה מחוזית בפרויקט טירת הכרמל של רייק נדל"ן - 1,284 יח"ד (1,074 יח"ד לשיווק) וכ- 15,000 מ"ר שטחי מסחר

ספטמבר 2025
הנפקת אג"ח סדרה י' עם ביקושים של כ- 300 מ' ₪, מתוכם החברה בחרה להיענות ל-150 מ' ₪

אוקטובר 2025
השלמת עסקה לרכישת 51% ממניות חברת רייק אספן (לשעבר לנדמרק יזמות) ע"י רייק

אוקטובר 2025
קבלת היתר בניה בפרויקט "שדרות הילד" רמת גן של רייק אספן - 112 יח"ד ו- 5 קומות מסחר

ינואר 2026
הנפקת אג"ח סדרה י"א עם ביקושים של כ- 740 מ' ₪, מתוכם החברה בחרה להיענות ל-200 מ' ₪

יוני 2026
קבלת היתר בניה למרכז מסחרי באצטדיון סמי עופר בחיפה

יולי 2026
החלטת ועדה על היתר בתנאים – פרויקט בורוכוב ירושלים של רייק נדל"ן

יולי 2026
השלמת מכירה של 6.7% ממניות פאי סיאם וקבלת יתרת התמורה בסך 54.3 מיליון ש"ח (מתוך סך תמורה כולל של 85.3 מיליון ש"ח)

אוגוסט 2026
אישור אסיפה כללית לרכישת 100% מהזכויות הכלכליות בקניון אם הדרך

אוגוסט 2026
מתן תוקף לתב"ע לפרויקט הפארק בחיפה של רייק נדל"ן

אוגוסט 2026
הסכמים להגדלת ההחזקות ברייק נדל"ן ל- 66.7% והגדלת ההחזקות של רייק נדל"ן ברייק אספן ל- 93.9%

כרטיס ביקור

3.6 מיליארד ש"ח
היקף מאזן מאוחד

2.3 מיליארד ש"ח
שווי נדל"ן מניב מאוחד

160 מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה

958 מיליון ש"ח
הון עצמי מאוחד
(587 מיליון ש"ח מיוחס לבעלי המניות)

253 מיליון ש"ח
יתרת מזומנים ונכסים פיננסיים נזילים
(חלק החברה 216 מיליון ש"ח)

ilA- אופק יציב
דירוג מעלות

נכסים מניבים

37
נכסים מניבים ונכסים מניבים בהקמה

383 אלף מ"ר
נכסים מניבים ובהקמה בישראל ובחו"ל
(חלק החברה 233 אלף מ"ר)

94%
שיעור תפוסה ממוצע*

מגורים (קבוצת רייק)

39
פרויקטים

9,836 לבניה

7,894 לשיווק

72 אלף מ"ר
מסחר ותעסוקה

* שיעור התפוסה הממוצע כולל את הנכסים בישראל ובהולנד בלבד

נכסים מניבים בהקמה

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

שיעור ביצוע מצטבר* – שלב א' – **77.5%**

ייעוד	חלק החברה
לוגיסטיקה	**33.3%**
שטח לבניה	שיעור השכרות (שלב א')
כ- 44,664 מ"ר	**71%**
צפי לסיום	שווי הוגן בספרים
שלב א' - Q1 2027 **שלב ב' – Q4 2028**	**320 מיליון ש"ח**

NOI שנתי חזוי בהנבה מלאה

כ- 124 מיליון ש"ח

(חלק החברה כ- 41 מיליון ש"ח)

רווח יזמי צפוי (רווחי שערוך צפויים)

כ- 265 מיליון ש"ח

(חלק החברה כ- 88 מיליון ש"ח)

עלות השקעה כוללת חזויה

כ- 1.3 מיליארד ש"ח

(חלק החברה כ- 430 מיליון ש"ח)

*עפ"י דוח פיקוח לחודש יולי 2026

Aspen Group.

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

שיעור השכרות
72%

פארק מדעי החיים

נאות נבון 7,000 יח"ד עד טירת הכרמל

כ- 12.7 מיליון ש"ח

הכנסה שנתית חזויה בהנבה מלאה*

כ- 20%

שיעור תשואה צפוי בניכוי הוצאות דמי שימוש

* נכס בחכירה ל-25 שנה. הוצאות דמי השימוש השנתיות בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח בשנה יירשמו בסעיפי הוצאות מימון והתאמת שווי הוגן

נכסים מניבים בהקמה

אשקלון – מרכז מסחרי בשכונת כרמים

שיעור ביצוע מצטבר* – **65.5%**

ייעוד
מרכז מסחרי

חלק החברה
100%

שטח לבניה
כ- 9,000 מ"ר מסחר ומשרדים

צפי סיום
Q2 2027

שווי הוגן בספרים
כ- 102 מיליון ש"ח

שיעור השכרות
67%

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

* עפ"י דוח פיקוח לחודש יולי 2026

Aspen Group.

נכסים מניבים מסחריים בהקמה והשבחה בישראל

Aspen. מעלות

קניון, מעלות

כ- 9,500 מ"ר מרכז מסחרי
שינוי תמהיל שוכרים, שיפוץ כולל ואיחוד למרכז מסחרי פתוח

סיום משוער: Q2 2028

Aspen. צומת הפיל

צומת הפיל, תל אביב

כ- 1,650 מ"ר מרכז מסחרי
שינוי תמהיל שוכרים, שיפוץ כללי

סיום משוער: Q4 2026

נכסים מניבים בישראל

13
נכסים מניבים

50 אלף מ"ר
נכסים מניבים

554 מיליון ש"ח
שווי נכסים מניבים

36 מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה

92%
שיעור תפוסה ממוצע

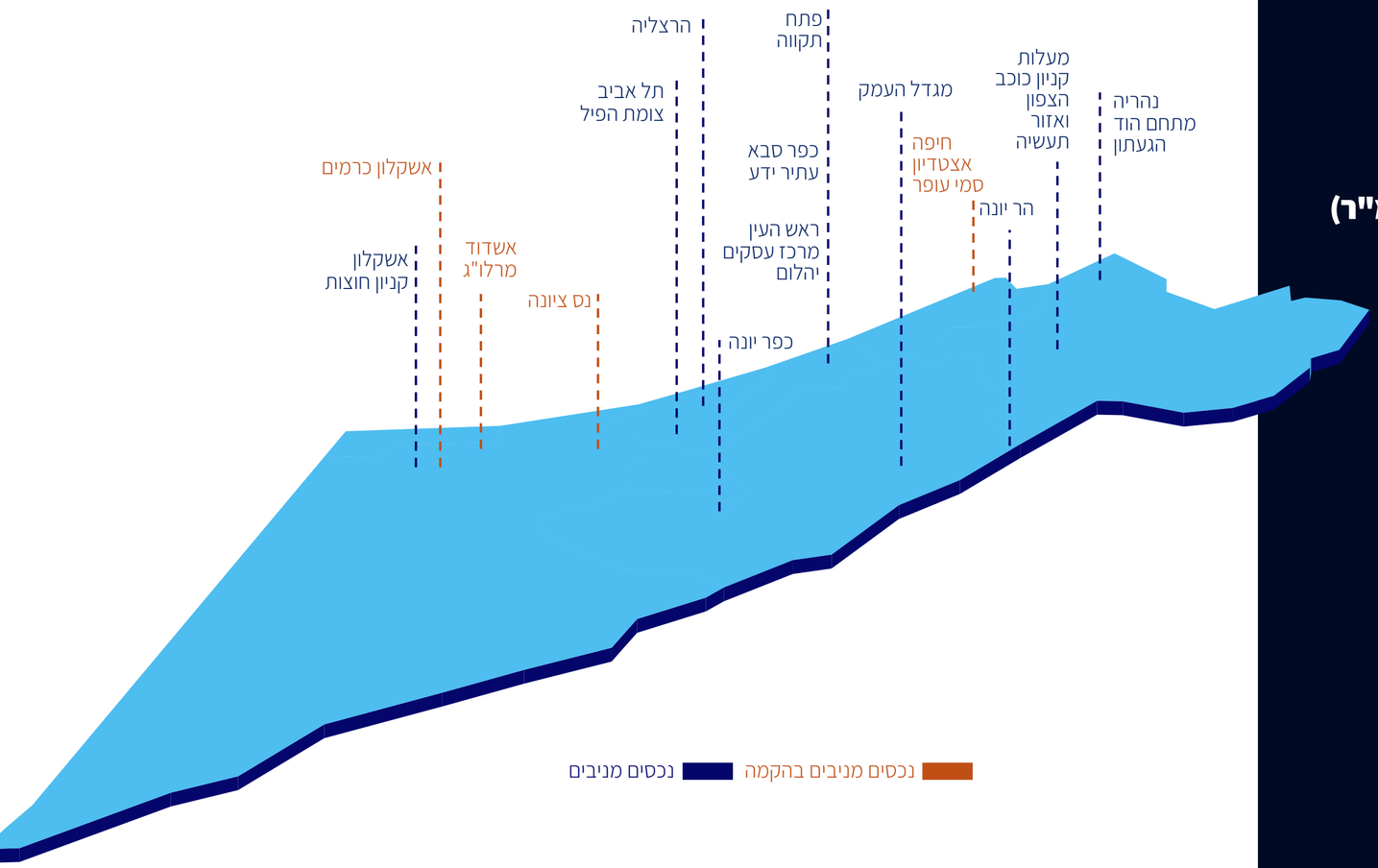
42%
LTV

3
נכסים מניבים בהקמה

61 אלף מ"ר עפ"י תכנון (חלק החברה 31 אלף מ"ר)
נכסים מניבים בהקמה עפ"י תכנון

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

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



שוכרים עיקריים:

נכסים מניבים נבחרים בישראל

כפר סבא, משרדים
5,726 מ"ר

נהריה, מתחם עסקים
2,436 מ"ר

ראש העין, מרכז העסקים
5,147 מ"ר

נוף הגליל, תעשייה
8,200 מ"ר

תל אביב צומת הפיל, מסחר
1,629 מ"ר

מגדל העמק, תעשיה
2,760 מ"ר

פתח תקווה קריית אריה, מרלו"ג ומשרדים
9,575 מ"ר

Aspen Group.

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%	4,559	82%	44,469	3,637
מעלות	מסחר ותעשייה – בתהליך השבחה	100%	9,445	91%	63,230	5,510
כפר סבא	משרדים	100%	5,726	80%	63,860	1,845
מגדל העמק	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	2,760	100%	16,950	1,205
נהריה	משרדים	100%	2,436	100%	35,000	3,071
תל אביב	מסחר - בתהליך השבחה	100%	1,649	78%	42,000	1,888
נצרת - הר יונה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	8,200	100%	46,100	3,192
פתח תקוה	משרדים	100%	3,760	100%	34,000	2,380
פתח תקוה	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	5,815	93%	132,900	7,109
ראש העין	משרדים	69%	5,147	96%	67,300	5,071
כפר יונה	מסחר	100%	308	88%	3,600	390
הרצליה	משרדים	100%	215	0%	4,986	300
סה"כ			**50,020**	**92%**	**554,395**	**35,598**

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	מרלו"ג - שלב א'	33.3%	בביצוע	36,000	Q1 2027	237,881	22,568	87,767	320,000
אשדוד	מרלו"ג - שלב ב'	33.3%	טרם החלה הבניה	8,664	Q4 2028	193,965	18,682		
אשקלון כרמים	מרכז מסחרי	100%	בביצוע	9,000	Q2 2027	148,048	11,000	15,836	101,621
חיפה	אצטדיון סמי עופר	100%	בביצוע	7,444	Q1 2027	25,000	12,700	-	97,935
סה"כ				**61,108**		**604,894**	**64,950**	**103,603**	**519,556**

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 כולל חלק החברה באלפי ש"ח	שווי ספרים חלק החברה באלפי ש"ח
נס ציונה	מסחר, משרדים ומעונות סטודנטים	50%	בביצוע	46,017	Q4 2027	244,743	20,048	127,863

Aspen Group.

נכסים מניבים בהולנד

19
נכסים

כ- 1.7 מיליארד ש"ח
שווי הנכסים
(חלק החברה 865 מיליון ש"ח)

5.5
מח"מ הסכמי שכירות

כ- 219 אלף מ"ר
(חלק החברה 122 אלף מ"ר)

95%
שיעור תפוסה

7.4%
Cap rate ממוצע

כ- 124 מיליון ש"ח
NOI מייצג לשנה
(חלק החברה 62 מיליון ש"ח)

44%
LTV

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

כל הנכסים עומדים בתנאי התקינה ההולנדים המחמירים לאיכות סביבה

שוכרים עיקריים:

KPMG · Atradius Managing risk, enabling trade · Kawasaki · ABN·AMRO · ING · Rabobank

Aspen Group.

נכסים נבחרים בהולנד

Rabobank, Amsterdam

ABN-AMRO, Amersfoort

Ducares, Utrecht

Van Deventerlaan, Utrecht

KPMG, Amsterdam

Fokker, Hoofddrop

Cotap, Zwolle

Atradius, Amsterdam

ING, Leeuwarden

Extra-Verde, Hague

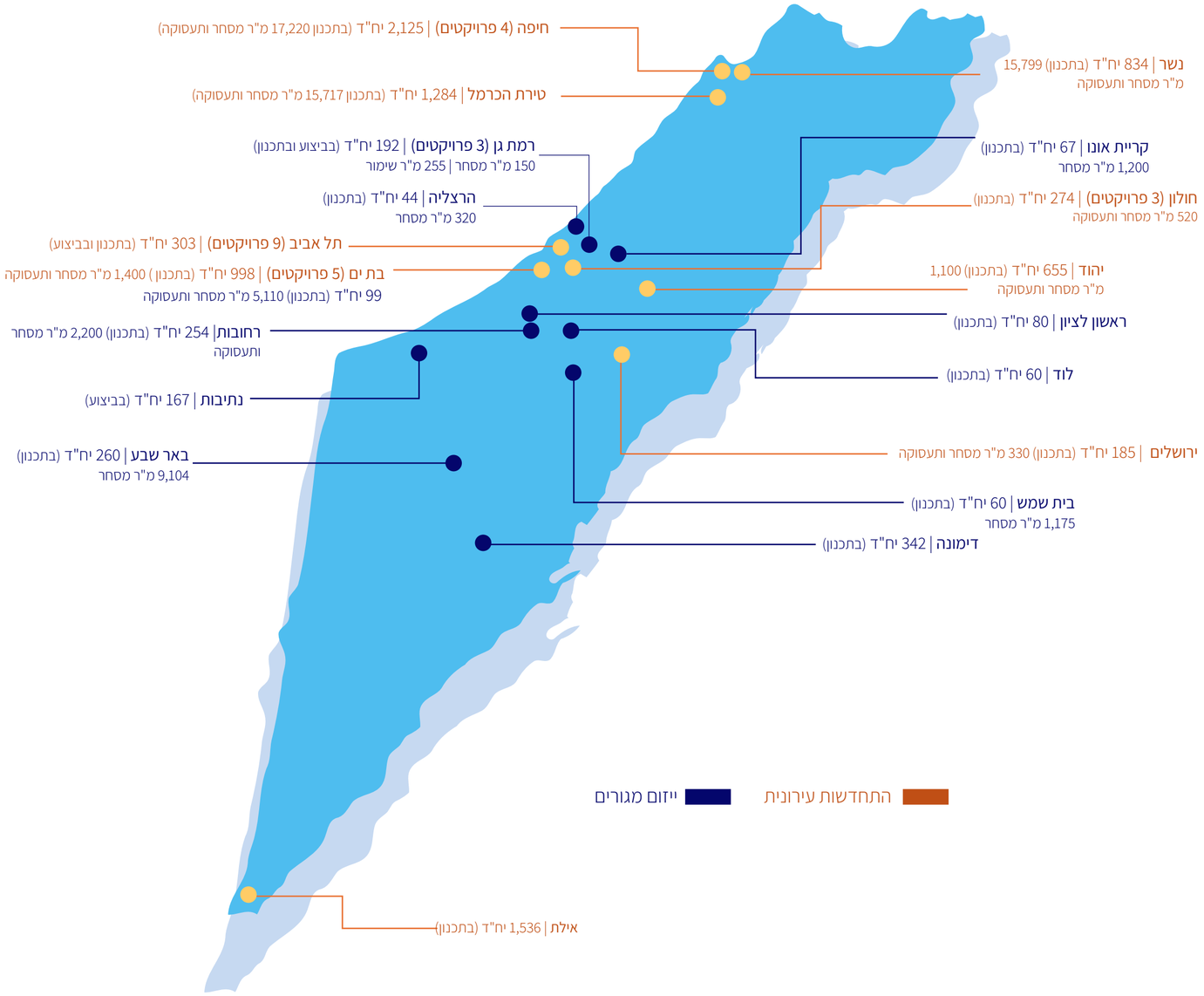
Aspen Group.

מצבת נכסים בהולנד

עיר/אזור	ייעוד	חלק החברה	שטח מ"ר	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%	37,227	97,931	5,542
Hoofddorp	תעשייה ולוגיסטיקה	100%	18,068	100%	40%	37,227	93,688	6,571
Leeuwarden	משרדים	33%	7,027	100%	52%	23,470	45,232	3,874
Utrecht	משרדים	33%	14,929	100%	48%	80,905	168,707	12,588
Utrecht	משרדים	100%	15,343	89%	49%	58,253	118,808	9,055
Den Haag	משרדים	100%	5,433	100%	51%	24,787	48,202	5,208
Amsterdam	משרדים	51%	9,780	100%	46%	51,946	113,987	6,727
Amersfoort	משרדים	33%	30,443	95%	58%	151,289	260,358	22,477
Amsterdam	משרדים	51%	13,690	64%	34%	57,821	170,574	9,484
Delft	משרדים	51%	4,497	100%	34%	13,175	38,867	2,264
Hoofddorp	משרדים	51%	3,816	100%	34%	6,300	18,585	1,717
Amsterdam	משרדים	33%	13,955	100%	48%	77,109	159,881	8,863
Amsterdam	משרדים	33%	7,380	63%	53%	38,494	71,963	5,414
Amsterdam	משרדים	33%	10,658	100%	30%	25,014	82,310	5,762
Den Haag	משרדים	33%	10,611	100%	42%	33,701	80,450	5,776
Utrecht	משרדים	33%	5,400	100%	28%	6,365	22,336	1,845
Zoetermeer	משרדים	33%	6,930	100%	52%	15,296	29,396	2,838
Rotterdam	משרדים	33%	7,346	95%	52%	28,130	54,312	4,684
Naarden	משרדים	33%	6,847	100%	49%	16,361	33,096	3,406
סה"כ			**218,789**	**95%**	**44%**	**782,870**	**1,708,683**	**124,095**

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

מגורים – קבוצת רייק (50% אספן*)



התחדשות עירונית (רייק)

26
פרויקטים

8,071 יח"ד
לבניה

6,269 יח"ד
לשיווק

כ-53,000 מ"ר
מסחר ותעסוקה בתכנון

כ-15 מיליארד ש"ח
הכנסות צפויות (חלק החברה 50%)
צבר הכנסות צפוי בין השנים 2026-2036

כ-2.3 מיליארד ש"ח
רווח גולמי צפוי (חלק החברה 50%)

ייזום מגורים (רייק אספן) (51% רייק*)

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%)

* ביום 25 באוגוסט 2026 התקשרה החברה בהסכמים שעם השלמתם יגדלו החזקותיה ברייק לשיעור של כ- 68%, והחזקות רייק ברייק אספן תגדלנה לשיעור של כ- 94%. למועד פרסום המצגת העסקאות הנ"ל טרם הושלמו.

מגורים פרויקטים נבחרים

בביצוע ושיווק

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

נכס: לוחמי גליפולי 58 ת"א
ייח"ד לבנייה:
47

נתיבות
מספר יח"ד לבנייה:
167

בתכנון ושיווק

נכס: לוחמי גליפולי 56 ת"א
ייח"ד לבנייה:
47

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

בתכנון

נכס: נוף ים חיפה
תעסוקה ומסחר: כ- 6,750 מ"ר
יח"ד לבנייה:
606

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

יוספטל, בת ים
מספר ותעסוקה : 5,810
מספר יח"ד לבנייה:
120

נכס: שילה 5, תל אביב
יח"ד לבנייה:
21

נכס: נורדאו 88, ת"א
יח"ד לבנייה:
37

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

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

נכס: הגביאים, ניר נחום, בת ים
מספר: כ- 805 מ"ר
יח"ד לבנייה:
120

נכס: אילת אורים
יח"ד לבנייה:
480

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

נכס: ויצמן 29-27, ת"א
יח"ד לבנייה:
46

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

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

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

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

התחדשות עירונית

ייזום מגורים

Aspen Group.

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

רייק	פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפויה להתחיל עד שנת 2026 (כולל)													
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 משוער)	מועד 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	דצמ-27	50,021	5,003	4
ויצמן 27-29 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע , התקבל היתר בניה	46	23	-	100%	מאי-25	נוב-27	110,384	11,499	10
שילה 5 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע , התקבל היתר בניה	21	10	-	100%	ינו-25	יונ-27	59,887	8,721	5
נורדאו 88 ת"א	תמ"א 38/1	75%	בביצוע , התקבל היתר בניה	37	12	-	100%	דצמ-25	אפר-28	49,145	9,658	6
לוחמי גליפולי 58 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בביצוע , התקבל היתר בניה	47	28	-	100%	יונ-26	נוב-28	112,290	15,008	11
סה"כ				**170**	**83**	**-**				**381,727**	**49,889**	**36**

רייק אספן	פרויקטים שהקמתם החלה ו/או צפויה להתחיל עד שנת 2026 (כולל)								
שם פרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד לבניה	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	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
יוספטל	בת ים	100%	בתכנון	120	99	-	5,110	Q4-26	Q4-29
סה"כ				**571**	**518**	**272**	**5,515**		

סה"כ	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה
	741	**601**	**308**	**5,515**

פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

רייק

פרויקטים שהקמתם צפויה להתחיל לאחר שנת 2026 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
לוחמי גליפולי 56 ת"א	תמ"א 38/2	100%	בשיווק, תהליך קבלת היתר	47	29	-	100%
הזוהר 11-9 ת"א	תמ"א 38/2	100%	תהליך קבלת היתר	48	20	-	100%
שרת 45 ת"א	תמ"א 38/2	100%	תהליך קבלת היתר	27	13	62	86%
ביל"ו 11 ת"א	תמ"א 38/1	100%	תהליך קבלת היתר	11	5	-	83%
יל"ג 4 חולון	תמ"א 38/2	100%	תכנון	56	44	-	75%
אהרונוביץ 31-29 חולון	תמ"א 38/2	51%	חתימות	75	47	-	בחתימות
בורוכוב 45 ירושלים	פינוי בינוי	100%	בשיווק, ועדה להיתר , תבע בתוקף	185	137	428	100%
מתחם הרצל מוצקין	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכניות הגשה להיתר	1,284	1,074	15,717	72%
התחיה 10-2 בת ים	פינוי בינוי	50%	תכנון	340	250	700	82%
הפארק חיפה	פינוי בינוי	100%	תב"ע מאושרת מתן תוקף	572	451	3,370	73%
מתחם הגדנ"ע חיפה	פינוי בינוי	100%	דיון להתנגדויות	970	754	7,550	70%
הנביאים 69-67 ניר נחום 7 בת ים	פינוי בינוי	100%	דיון להתנגדויות	120	80	700	70%
נוף ים חיפה עליון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לוועדה מקומית	218	186	600	75%
נוף ים חיפה תחתון	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לוועדה מקומית	388	300	6,150	80%
נשר	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לועדה מקומית	834	695	15,799	80%
אורים אילת	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לוועדה מקומית	480	400	-	70%
ששת הימים אילת	פינוי בינוי	100%	הכנת תוכנית לוועדה מקומית	1,056	880	-	70%
יהוד מרבד הקסמים	פינוי בינוי	100%	תכנון	561	391	1,100	55%
סוקולוב 39-31 צ'לנוב 18 חולון	פינוי בינוי	100%	תכנון	133	94	520	35%
דניאל 7-5 וירושלים 53-49 בת ים	שקד	100%	חתימות	374	251	-	בחתימות
טרומפלדור 13-11 יאנוש קורצ'ק 10 בת ים	שקד	100%	תכנון	122	85	-	70%
סה"כ				**7,901**	**6,186**	**52,696**	

רייק אספן

פרויקטים שהקמתם צפויה להתחיל לאחר שנת 2026 ו/או שטרם הושג בהם הרוב הדרוש למועד הדוח

שם הפרויקט	עיר	שיעור החזקה	סטטוס פרויקטים	יח"ד לבניה	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	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
אורוות הברון	ראשל"צ	85%	בתכנון	84	80	-	-	Q1-27	Q1-30
אריאל שרון	קרית אונו	100%	עתודת קרקע	90	67	-	1,200	Q1-27	Q1-30
ניצני עוז	רחובות	100%	עתודת קרקע	254	254	-	2,200	Q2-29	Q2-32
סה"כ				**1,194**	**1,107**	**-**	**13,999**		

סה"כ	יח"ד לבניה	יח"ד לשיווק	שטחי שימור, מסחר ותעסוקה
	9,095	**7,293**	**66,695**

תמצית דוחות כספיים ליום 30.06.2026

תמצית נתוני המאזן

	מאוחד 30/06/2026 אלפי ש"ח	מאוחד 31/12/2025 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	533,334	523,101
נכסים בלתי שוטפים	3,115,271	3,162,089
סה"כ נכסים	**3,648,605**	**3,685,190**
התחייבויות שוטפות	474,259	693,772
התחייבויות לא שוטפות	2,216,299	1,983,428
סה"כ הון עצמי	**958,047**	**1,007,990**

יתרת מזומנים לסוף התקופה	**162,079**	**165,922**
מסגרות אשראי לא מנוצלות	-	50,000
נכסים לא משועבדים	179,000	68,000

תמצית נתוני רווח והפסד ומדדי פעילות

	מאוחד 1-6/2026 אלפי ש"ח	מאוחד 1-6/2025 אלפי ש"ח	מאוחד 1-12/2025 אלפי ש"ח
הכנסות	100,675	106,348	211,323
NOI	74,230	76,211	152,076
רווח מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה	52,908	19,750	103,912
רווח מפעולות רגילות	109,089	90,594	221,899
רווח לתקופה	**57,752**	**11,728**	**104,592**
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	**(34,859)**	**50,326**	**91,043**

Aspen Group.

Aspen Group.

תודה !