אקרו

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תקופתי ליום 30 ביוני 2025

פרק א'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
פרק ב'	דוחות כספיים
פרק ג'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

אקרו

קבוצת אקרו בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ ושל החברות המאוחדות שלה ("**החברה**" ו-"**הקבוצה**", בהתאמה) לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"). היקפו של דוח דירקטוריון זה הינו מצומצם והוא נערך בהנחה שבפני הקורא דוח הדירקטוריון לשנת 2024 אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020475) ("**דוח הדירקטוריון לשנת 2024**" ו-"**הדוח התקופתי**", בהתאמה), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 ("**הדוחות הכספיים**") והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ומבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 6 ביולי 1994 בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**").

ביום 1 במרץ 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור, ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, והחל מאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). בנוסף, ביום 14 באוגוסט 2022 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב מסדרה א' לציבור וביום 29 ביולי 2025 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב מסדרה ב' לציבור, המדורגות בדירוג A3.il עם אופק יציב.

החברה פועלת באופן ישיר ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

נדל"ן יזמי

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 61 פרויקטים (אשר נמצאים בשלבי ייזום, תכנון וביצוע שונים) הכוללים כ-11,584 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-7,667 יח"ד). מתוך הסך האמור, 36 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית[1] אשר במסגרתם עתידה החברה לבנות (ביחד עם שותפיה) 7,365 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה 5,130 יח"ד). עוד במסגרת הפרויקטים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על 187,690 מ"ר (חלקה של החברה 157,818 מ"ר).

נוסף על כך, יצוין כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית והסכמי קומבינציה אשר טרם נחתם בהם הסכם התחדשות עירונית עם דיירים בשיעור אותו רואה החברה כשיעור חתימות מתקדם/מהותי (60% מהדיירים במתחם)/הסכם קומבינציה מחייב או נמצאים בשלבי תכנון ראשוניים, אשר היקף יחידות הדיור לשיווק בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשאין כל וודאות שכך יהיה), עתיד להסתכם לסך של כ-3,085 יח"ד, כאשר חלק החברה בהיקף יחידות הדיור עתיד לעמוד על כ-2,151 יח"ד. בנוסף, ברבעון הראשון של שנת 2025 נבחרה החברה, יחד עם שותף (15%), על ידי

[1] בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 60% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט ואינם בשלבי "תכנון" או "הקמה" כהגדרת המונח כהגדרת המונח בטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי של רשות ניירות ערך מחודש פברואר 2016.

בעלי דירות בבניינים המצויים ברח' מרים – ארלוזורוב בעיר רמת גן, במכרז לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם, כאשר אם וככל וזכיה זו תבשיל לחתימה על הסכמים מחייבים ותצא לפועל (כשאין כל וודאות שכך יהיה), היקף הפרויקט עתיד להסתכם לסך של כ-500 יח"ד לבנייה ומתוכן 300 יח"ד לשיווק, כאשר חלק החברה בהיקף יח"ד לשיווק עתיד לעמוד על כ-255 יח"ד. היקף העלויות וההכנסות בפרויקטים המצוינים בפסקה זו עשוי להיות מהותי, ואולם יודגש כי הפרויקטים האמורים נמצאים בשלבי החתמות ראשוניות בלבד וכפופים להתקיימותם של תנאים מתלים רבים ולפיכך אין כל וודאות כי יתממשו לכדי פרויקטים מחייבים.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים היזמיים של החברה ראה סעיף 6 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 ("**דוח תיאור עסקי התאגיד**").

<u>נדל"ן מניב</u>

לחברה ולשותפיה 8 נכסים המשמשים להשכרה בהיקף כולל של כ- 128,299 מ"ר ברוטו (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ-52,285 מ"ר ברוטו). כמו כן, לחברה ולשותפיה 20 פרויקטים של משרדים, מסחר ואחר, בתכנון ובהקמה ועתודות קרקע שהיקפם הכולל עומד על כ-37,619 מ"ר ברוטו מסחר, 581,054 מ"ר ברוטו משרדים ו-544 יח"ד למטרת דיור בהישג יד ודירה להשכיר (חלקה האפקטיבי של החברה כ-18,248 מ"ר ברוטו מסחר, 244,800 מ"ר ברוטו משרדים ו- 277 יח"ד למטרת דיור בהישג יד ודירה להשכיר).

<u>עדכון אודות התפתחויות מהותיות בדבר פרויקטים של החברה בתקופת הדוח</u>

1. **פרויקט אחימאיר 9-5** - בחודש מרץ 2025 החלו עבודות בנייה בפרויקט הכולל 165 יח"ד מתוכן 93 יח"ד לשיווק (חלק החברה בפרויקט הינו 50%).
2. **פרויקט קוסמופוליטן (יצחק שדה 1)** - בחודש מרץ 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון ובחודש מאי 2025 החלו העבודות בפרויקט, הכולל כ-113 אלף מ"ר משרדים ומסחר, וכ-334 יח"ד מגורים, מתוכן 266 יח"ד לשיווק ו-68 יח"ד להשכרה (חלק החברה בפרויקט הינו 30%). בחודש יוני 2025 מכרה חברת הפרויקט 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ-16,000 מ"ר (ברוטו). לפרטים נוספים ראה סעיף 12(9) להלן.
3. **מכירת מלון The George Tel Aviv**- בחודש יוני 2025 מכרה החברה את אחזקתה במלון The George Tel Aviv כתוצאה ממכירת הנכס רשמה החברה רווח נטו של כ-25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 12(8) להלן.
4. **פרויקט תל השומר (דיור להשכרה)** - בחודש מרץ 2025 החלו עבודות חפירה ודיפון בפרויקט הכולל 209 יח"ד להשכרה (חלק החברה בפרויקט הינו 51%).
5. **פרויקט מגדל מזא"ה** - בחודש מאי 2025 החלו עבודות חפירה ודיפון בפרויקט הכולל 268 יח"ד לשיווק (חלק החברה בפרויקט הינו 100%).
6. **פרויקט בורלא** - בחודש מאי 2025 החלו עבודות בנייה בפרויקט הכולל 104 יח"ד מתוכן 56 יח"ד לשיווק (חלק החברה בפרויקט הינו 100%).
7. **פרויקט YARD**- בחודש אוגוסט 2025 התקבל טופס 4 לשני המגדלים בפרויקט הכוללים 247 יח"ד מתוך 370 יח"ד בפרויקט.
8. **הגעה לרוב הנדרש על פי דין** – בפרויקטי ההתחדשות העירונית: דובנוב 24, מתחם הל"ה גבעתיים ויצחק שדה, הגיעה החברה לרוב חתימות דיירים הנדרש על פי דין, באופן המאפשר את המשך ייזום הפרויקטים. פרויקט דובנוב עתיד לכלול כ- 70 יח"ד לבניה ומתוכן 30 יח"ד לשיווק, כאשר חלק החברה הינו 75%. פרויקט הל"ה גבעתיים עתיד לכלול לפחות 300 יח"ד לבניה ומתוכן כ-140 יח"ד לשיווק, כאשר חלק החברה הינו 51%. פרויקט יצחק שדה עתיד לכלול כ-215 יח"ד לבניה ומתוכן כ-143 יח"ד לשיווק, הכוללות 21 יח"ד דב"י ו-1,000 מ"ר מסחר, כאשר חלק החברה הינו 100%.
9. **אישור תב"עות** – בפרויקטים מתחם 19 נתניה, המתמיד ברמת גן ויפת בתל אביב, אושרו תב"עות חדשות במהלך תקופת הדוח. לפרטים נוספים ראה סעיפים 12(4) ו-12(7) להלן ביחס למתחם 19 נתניה והמתמיד ברמת גן.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בקשר עם כמות ו/או סוג הפרויקטים שמקדמת החברה וייעודם לרבות ביחס עם שותפים ו/או כמות יח"ד ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר שכוללים פרויקטים אלו הינם 'מידע צופה פני עתיד' אשר כפוף לאמור בפסקה בסעיף 3(ו) להלן.

2. תחומי פעילות

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח ראו סעיף 1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף וביאור 1(2) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של הקבוצה, ראו סעיף 1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3. הסביבה העסקית

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף זה להלן.

א. <u>להלן עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה</u>

- **מכירות** –

	סעיף	נתונים ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שינוי	נתונים ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שינוי	נתונים מיום 1 ביולי 2025 ועד פרסום הדוח (*)	סה"כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח
		2025	2024		2025	2024			
יח"ד	חוזים שנחתמו בתקופה	11	98	(88.8%)	46	126	(63.5%)	20	66
	סה"כ מכירות בתקופה בגין יח"ד במיליוני ש"ח, כולל מע"מ	63	444	(85.8%)	238	662	(64%)	116	354
	מחיר ממוצע ליח"ד במיליוני ש"ח כולל מע"מ	5.7	4.5	26.7%	5.1	5.3	(3.8%)	5.8	5.3
שטחי משרדים ומסחר	שטחי משרדים שנמכרו בתקופה, מ"ר	17,656 (**)	---	100%	17,656	---	100%	---	17,656
	סה"כ מכירות בתקופה, במיליוני ש"ח	638	---	100%	638	---	100%	---	638

(*) מתוך 20 יח"ד ששווקו, 13 יח"ד הן בקשות רכישה בהיקף של כ-74 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ואין וודאות כי יתגבשו לכדי הסכם רכישה מחייב.

(**) לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם מכר בפרויקט קוסמופוליטן ראה סעיף 12(9).

הקיטון בכמות יחידות הדיור שנמכרו בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקרו מיציאה לשיווק של פרויקטים חדשים במהלך הרבעון השני של שנת 2024 (מגדל מזא"ה ואקרו בשדרה), אשר בשלב ה-Pre-sell שלהם נמכרו ברבעון השני אשתקד 69 יחידות דיור, שמהווה כ-55% מהיקף היחידות שנמכרו ברבעון המקביל. בנוסף, במהלך הרבעון הנוכחי התרחש עימות צבאי (״מלחמת עם כלביא״) בין ישראל לאיראן, שנמשך 12 ימים, אשר השפיע לרעה על קצב המכירות, בין היתר בשל ירידה בביקושים ואי-ודאות כלכלית בקרב רוכשים פוטנציאליים. מגמת ההאטה במכירות, אשר החלה בסוף הרבעון הראשון ונמשכה לרבעון השני, הושפעה גם מהוראות בנק ישראל שפורסמו במרץ 2025 (כמפורט בסעיף 5.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד), שמטרתן לצמצם סיכונים בשוק המשכנתאות, בין היתר באמצעות הגבלות על

מכירת דירות עם מימון נדחה והחמרת דרישות ההון מהבנקים.

החברה מעריכה כי במהלך החציון הבא, עם היציאה לשיווק נרחב של פרויקט WHITE (אשר נקרא בדוחותיה הקודמים של החברה BLOOM חלק א'), יחול גידול משמעותי במכירות. **הערכת החברה האמורה הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה, ואולם יובהר כי ההערכה האמורה עלולה שלא להתממש משלל סיבות (בין היתר עקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד), ולפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהערכת החברה דלעיל לרבות שינוי מהותי**.

- **סך הנכסים** של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-7,123 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-6,363 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **סך ההון** של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-2,385 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-2,156 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **דיבידנד** - ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, אשר שולם ביום 10 באפריל 2025.
- **סך הון המיוחס לבעלים** של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-1,987 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-1,833 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **הכנסות החברה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-332 מיליוני ש"ח, לעומת כ-391 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **רווח ממכירת מלון The George Tel Aviv** בחודש יוני 2025 מכרה החברה את אחזקתה במלון The George Tel Aviv. כתוצאה ממכירת הנכס רשמה החברה רווח של כ-25 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 12(8) להלן.
- **רווח גולמי ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-41 מיליוני ש"ח, לעומת כ-53 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה -** ברבעון השני לשנת 2025 הכירה החברה ברווחי שערוך בסך של כ - 20 מיליון ש"ח אשר נבעו בעיקרם מעלייה בדמי השכירות הנובעת בעיקר מהצמדת מחירי השכירות למדד המחירים לצרכן.
- **הרווח מפעולות** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-90 מיליוני ש"ח, לעומת כ-63 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **הרווח הנקי** בתקופת הדוח נרשם רווח שהסתכם לסך של כ-55 מיליוני ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-22 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות** בתקופת הדוח נרשם רווח שהסתכם לסך של כ-43 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ-12 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן** ליום 30 ביוני 2025 הינו 33% לעומת 34% ליום 30 ביוני 2024.
- **יחס ההון (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן** ליום 30 ביוני 2025 הינו 28% לעומת 29% ליום 30 ביוני 2024.
- **יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap** ליום 30 ביוני 2025 הינו 59% לעומת 60% ליום 30 ביוני 2024.

ב. <u>גילוי אודות השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה</u>

בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024, השפעותיהם העיקריות של המצב הביטחוני בארץ ובפרט מלחמת "חרבות ברזל" ("**המלחמה**") ומבצע "עם כלביא", על פעילות החברה נכון למועד הדוח, הינן כדלקמן:

תחום הנדל"ן היזמי – נכון למועד דוח זה, הפעילות באתרים מתנהלת כסדרה, לאחר שבמשך תקופת הלחימה העצימה, הפעילות לא הייתה בתפוקה מלאה, בעיקר בשל מחסור בבעלי מקצוע,

עובדי בנין ואספקת חומרים. יובהר כי העובדה שהאתרים לא עבדו באופן מלא, הביאה בחלק מהמקרים להתארכות משך ביצועם, וכפועל יוצא מכך לגידול בעלויות המימון וגידול בהוצאות התקורה בפרויקטים.

תחום הנדל"ן המניב – כאמור בסעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, ההאטה בקצב ההשקעות בישראל, סביבת הריבית והאינפלציה, וכן תקופת הלחימה השפיעו בתקופת הדוח לשלילה על שוק הנדל"ן המניב למשרדים ומסחר ובכלל זה על הליכי המו"מ להשכרת הנכסים וזמן הימשכותם, ואולם יובהר כי נכון למועד דוח זה, שיעור התפוסה בנכסיה הקיימים של החברה הינו גבוה (כ-98% בממוצע), ובנוסף היקף ההתקשרויות להשכרת נכסים אותן נדרשת החברה לחדש בתקופה הקרובה אינו מהותי וזאת בשל כך שמרבית הסכמי השכירות הקיימים הינם לתקופות ארוכות טווח. על אף האמור, ככל ותימשך ההרעה בתחום, תהיה לדבר השפעה על העיתוי בו תבחר החברה לצאת לשיווק וביצוע פרויקטים חדשים בתחום, בהתאם לתכנית האסטרטגית של החברה.

יצוין, כי במהלך מבצע עם כלביא, נפגע נכס החברה (שהינו נכס לא מהותי) הידוע בשם "פרויקט דה וינצ'י" (לפרטים אודותיו ראה סעיף 7 לדוח התקופתי), הכולל משרדים, מסחר וחניות במבנה (חלק החברה 50%) (**"המבנה המניב"**), אשר ממוקם בקומפלקס מגורים שהוקם ואוכלס בשנת 2023. הטיל פגע ישירות בבניין הצפוני בחלק המגורים בלבד, ומבנה התעסוקה (המשרדים והמסחר) נפגע מהדף בלבד. כתוצאה מהפגיעה, הכריזה עיריית ת"א על מבני המגורים וכן על מבנה המשרדים כמבנים מסוכנים, והדיירים והעסקים פונו מהם. הפעילות במבנה המניב הושבתה באופן זמני למשך כחודש. לאחר פעולות אינטנסיביות לתיקון ושיקום, הוסר צו הבית המסוכן ממבנה המניב והמבנה חזר לאכלוס ולפעילות ב-21 ביולי 2025.

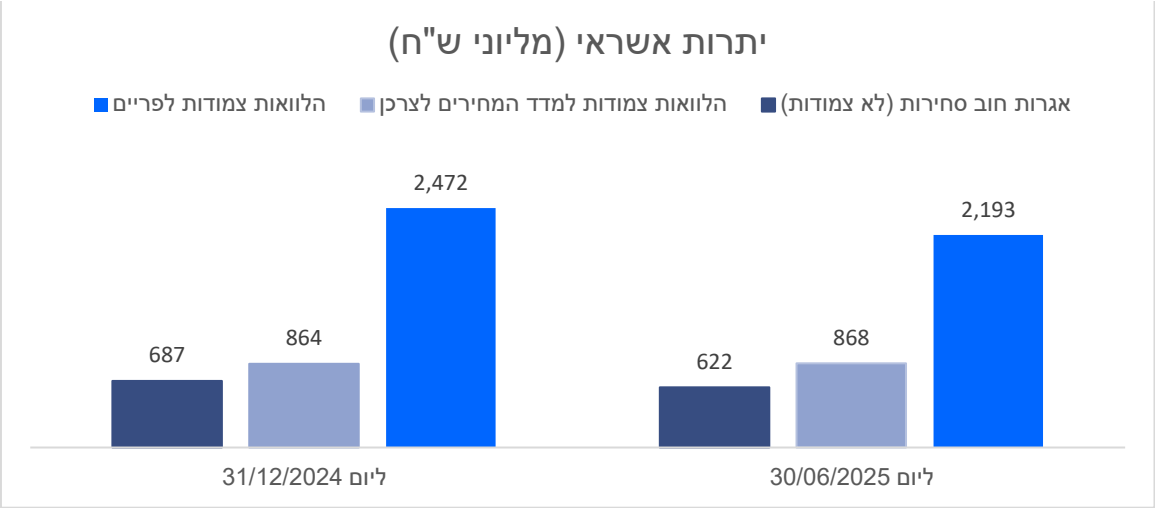
החברה ושותפתה במבנה המניב פועלות להערכת אומדן הנזקים בנכס, לתיקונם ולהשבתם לרמת הגמר, וכן למימוש זכויותיהן על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א–1961. אובדן הכנסות השכירות מהנכס הינו זניח ביחס לסך הכנסות השכירות הכוללות.

באשר להערכות החברה אודות נתוני ה-NOI בגין נכסיה המניבים אשר פורסמו על ידי החברה בדוחות קודמים, לא חל לעת עתה כל שינוי מהותי למעט קיטון בסך של כ-7 מליון ש"ח לאור מכירת מלון The George Tel Aviv (לפרטים נוספים ראה סעיף 12(8) להלן) . יצוין כי שוכריה העיקריים של החברה הינן חברות מהמובילות במשק בעלות איתנות פיננסית גבוהה ומרבית הסכמי השכירות אינם תלויי פדיון וקבועים, כך שהחברה אינה צופה לעת עתה הרעה בדמי השכירות העתידיים. עוד יצוין כי לחברה שטחים פנויים לשיווק בהיקף נמוך כאשר הערכותיה אודות נתוני ה-NOI ביחס לשטחים אלה, כפי שפורסמו על ידי החברה בדוחות קודמים, לא צפויות להיות מושפעות מהותית מהמשך המלחמה בחודשים הקרובים.

למועד אישור הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהערכות החברה באשר להשלכות ולהשפעות המלחמה כאמור על תוצאות פעילות החברה. עם זאת, נכון למועד אישור הדוח, ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינאמי המאופיין באי ודאות רבה, בין היתר באשר לאופן התמודדות ישראל עם המלחמה, להתרחבות נוספת של המלחמה, לרבות לזירות נוספות, למועד שבו תסתיים ולהשפעות עקיפות העלולות להיגרם בגינה, קיים קושי לחזות את עוצמת האירוע ומידת ההשפעה של המשך המלחמה על פעילותה העתידית של החברה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשך זמן רב ו/או תתרחב לזירות נוספות, עלול הדבר להוביל לפגיעה רחבה יותר בפעילות באזורים נרחבים בישראל, לצד סיכון לפגיעה בתשתיות, ולפגיעה רחבה ומשמעותית יותר בפעילות המשק, באופן שעלול להשפיע באופן משמעותי ורחב יותר על המשק ועל תחום הנדל"ן. לפרטים אודות השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה על החברה ראו סעיף 4ב' לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

ג. <u>גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")</u>[2].

להלן תיאור הרכב האשראי של החברה (מאוחד) ליום 30.6.2025 לעומת 31.12.2024 (במיליוני ש"ח):



<u>השפעה של עליית הריבית</u>

בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד הדוח, הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-2,193 מיליוני ש"ח הצמודות לפריים. על פי הערכות החברה, כל גידול בריבית הפריים של 1% יביא לקיטון של כ-17 מיליוני ש"ח ברווח הנקי, כאשר בתקופת הדוח לא חל כל שינוי בריבית בנק ישראל. יצוין כי ככל וסביבת הריבית תיוותר גבוהה לאורך זמן ו/או אף תחול עליה בריבית, הדבר עלול: (א) להביא לגידול בעלויות המימון ועלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקושים לנכסי החברה ולירידה במחירם; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו-(ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשווים. עם זאת יצוין כי העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מכך שהסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. יצוין כי החברה מפחיתה את החשיפה לעליית הריבית בהפקדת מזומנים עודפים בפיקדונות נושאי ריבית המסתכמים למועד הדוח בהיקף כספי של כ-311 מיליון ש"ח.

<u>השפעת האינפלציה</u>

<u>מדד המחירים לצרכן</u> - בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, לחברה הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-868 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-1.57%, ובשל כך רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות מימון בסך של כ-14 מיליון ש"ח. כן יצוין כי הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן (באופן הממתן את השפעת עליית המדד על תוצאות החברה), ואולם היקפי דמי השכירות האמורים אינו מהותי ביחס להיקף הלוואות החברה הצמודות למדד למחירים לצרכן. עם זאת, הגידול בהכנסות מהשכרת הנכסים כתוצאה מעליה במדד מביא לגידול מקביל בשווי הנכסים.

<u>מדד תשומות הבנייה</u> – מדד זה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-4.1%, עלייה אשר הביאה להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה,

[2] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, הן לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תשל"ג 1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה והן לאור כך שבחלק מההסכמי המכירה מוותרת החברה על הצמדת יתרת התמורה שטרם שולמה למדד, כך שהמשך עליית המדד עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר "ספיגה" של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

ד. <u>הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים</u>

בהמשך לאמור בסעיף 6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יצוין כי על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה החברה בתקופה זו לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("**מודלי שיווק**"). בין היתר, על מנת להקל על תנאי הרכישה, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה **(א)** <u>פריסת תשלומים</u> - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("**תנאי תשלום מיטבים**"); **(ב)** , <u>פטור מהצמדת חלק או מלוא התמורה</u> שטרם שולמה למדד תשומות הבניה; ו/או **(ג)** <u>הלוואות יזם</u> - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה מתוך הון עצמי, תשלום נוסף של 20%-50% ממחיר הרכישה בממוצע באמצעות הלוואות יזם[3], ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("**הלוואות יזם**").

היקף המכירות של החברה במודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל) בשנת 2024 ובתקופת הדוח היה בסך של כ- 1,470 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-69%, וסך של כ- 200 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-94%, בהתאמה, מסה"כ מכירות (במונחי היקף כספי) כאשר: (א) <u>ביחס לשנת 2024</u> - ההטבות מסוג תנאי תשלום מטבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-717 מיליון ש"ח, מתוכם כ-153 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; הטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-716 מיליון ש"ח; והטבת הלוואת יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-208 מיליון ש"ח, בגינם כ-20% שולם מההון העצמי של הרוכשים, כ-30% שולם באמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; (ג) <u>ביחס לתקופת הדוח</u> - ההטבות מסוג תנאי תשלום מטבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-97 מיליון ש"ח, מתוכו כ-17 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; הטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-160 מיליון ש"ח; והטבת הלוואת יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-62 מיליון ש"ח, בגינם כ-20% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

בשנת 2024 ובתקופת הדוח בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, החברה שילמה תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ- 12 מיליון ש"ח וכ-4 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביחס להלוואות יזם יצוין, כי הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואת היזם, בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואת יזם אלא למיטב ידיעת החברה גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש מהגורם הבנקאי במועד מסירת יח"ד. יוער, כי ככל שמדובר בהטבה מסוג הלוואות יזם, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת ההחזר של רוכשי יח"ד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל ובנוסף יצוין כי ככל שמדובר בהטבה מסוג תנאי תשלום מטבים ו/או פטור מהצמדה למדד, החברה לא ביצעה הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יח"ד.

לפיכך: (א) ביחס להלוואות יזם, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה, לאור כך ש- (1) הגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר על ידי חיתום של רוכש יח"ד; (2) החברה קיבלה בסמוך למועד ההתקשרות שיעור של כ-20% ממחיר הרכישה; ו-(3) הפיצוי המוסכם לו זכאית החברה במקרה של הפרת ההסכם לרוב גבוה מתשלום הריבית המהוונת בגין הלוואת היזם ששולמה על ידי החברה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית; (ב) ביחס להסכמים בהם קיימים תנאי תשלום מטבים,

[3] "**הלוואות יזם**" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש יח"ד מבנק מקומי בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יח"ד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יח"ד לרוכש), באופן שמחד משפר את כדאיות רכישת הדירה מצד הרוכש ומנגד חוסך גם ליזם עלויות מימון שכן לרוב הלוואות אלו (שתמורתן מועברת לחברה ובאופן זה מקטינה את האשראי הבנקאי לו נדרש היזם לצורך בנית הפרויקט) ניטלות בריבית נמוכה יותר מההלוואות אותן נוטל היזם מהבנק המלווה.

קיימת לחברה חשיפה ביחס לאי תשלום יתרת התמורה (המסתכמת לשיעור מהותי מתוך עלות היחידות) ואולם במקרה של אי עמידת הרוכש בהתחייבותו לשלם את יתרת התמורה, עומדת בפני החברה האופציה לבקש את אכיפת ההסכם או לחלופין לבטלו, תוך חילוט הפיצוי המוסכם לו התחייב הרוכש ותוך הותרת הממכר בידי החברה למכירה חוזרת. תרחיש כאמור ישפיע, באופן זמני, תזרימית על החברה, ואולם במקרה של אי ירידת ערך הדירה במהלך התקופה (וקל וחומר אם ערכה יעלה), הדבר לא ישפיע לרעה על רווחי החברה מההתקשרות, ואף יכול ויגדילם.

הערכת החברה בפסקה זו בדבר השפעת אי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, על החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה, ואולם יובהר כי אין כל וודאות שאלו יהיו פני הדברים בפועל (בין היתר עקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד) ולפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהערכות החברה דלעיל לרבות שינוי מהותי.

ה. <u>שוק הדיור</u>[4]

בשלושת החודשים אפריל 2025 – יוני 2025 נמכרו בישראל כ- 19,900 דירות, נתון המהווה ירידה של 20.7% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וכן ירידה של 19.3% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (ינואר – מרץ 2025). מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים אפריל 2025 – יוני 2025, כ-36% מהן (קרי, כ- 7,150 דירות) הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לשלושת החודשים הקודמים נצפתה ירידה של 24.3% בדירות החדשות שנמכרו.

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש יוני 2025 ישנן 81,360 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של 0.7% לעומת חודש מאי 2025, וכן עלייה של 20.3% לעומת יוני דאשתקד.

56% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז ת״א והמרכז.

[4] כלל הנתונים המפורטים בפסקה זו להלן נלקחו מהודעות לתקשורת שפורסמו ע״י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במהלך חודש אוגוסט 2025.

ו. ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים בהקמה ובשיווק (כלל הנתונים בטבלה על פי חלקה האפקטיבי של החברה)[5]

שם הפרויקט	מיקום	שיעור אחזקה בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 30.6.2025	מועד סיום בנייה משוער	היקף יחידות בפרויקט	יחידות לשיווק	סך יחידות שנמכרו ליום 30.06.2025	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט *	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.06.2025 עבור מלאי שנמכר ושטרם נמכר	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.06.2025 עבור מלאי שנמכר ושטרם נמכר	הכנסות שהוכרו בתקופה 1-6/2025**	רווח גולמי שהוכר בתקופה 1-6/2025 ***	יתרת עודפים צפויה למשיכה
YARD	תל אביב	100%	90%	Q4 2025	370	242	231	792,743	113,402	196,990	30,174	80,027	19,624	177,952
GO YAFO	תל אביב	35%	51%	Q4 2026	350	347	219	318,280	240,310	65,551	46,689	58,803	12,633	52,523
בורלא	תל אביב	100%	5%	Q2 2028	104	56	25	353,938	346,113	80,198	77,311	7,803	2,041	107,764
מרים החשמונאית	תל אביב	50%	51%	Q4 2026	104	55	33	187,212	132,420	41,614	30,640	22,175	4,217	59,851
שרת	תל אביב	33%	45%	Q3 2026	160	86	52	179,387	128,984	30,659	21,542	14,396	2,610	47,612
אחימאיר 9-5	תל אביב	50%	5%	Q3 2028	165	93	37	246,050	238,059	67,014	65,155	4,769	1,456	99,119
ויסוצקי	תל אביב	29%	100%	Q3 2025	173	173	166	226,053	7,967	37,318	2,279	19,259	---	29,942
בזל	תל אביב	33%	11%	Q2 2028	183	81	38	178,891	169,954	34,010	31,939	6,011	1,241	60,854
ויצמן	תל אביב	50%	93%	Q3 2025	74	35	27	77,985	20,377	15,946	2,675	12,103	2,845	11,726
מגדל מזא"ה	תל אביב	100%	---	Q3 2030	268	268	99	1,309,868	1,309,868	277,930	277,930	---	---	246,323
אקרו בשדרה	תל אביב	100%	---	Q1 2031	348****	251	92	715,388	715,388	171,503	171,503	---	---	151,306
שד' פרנקפורט	תל אביב	25%	---	Q3 2029	178	98	18	113,270	113,270	12,740	12,740	---	---	12,969
סה"כ					**2,477**	**1,785**	**1,037**	**4,699,065**	**3,536,112**	**1,031,473**	**770,577**	**225,346**	**46,667**	**1,057,941**

* הכנסות צפויות בניכוי רכיב מימון משמעותי בגין עסקאות 20/80 עבור מלאי שנמכר ואינן כוללות מתן שירותי בנייה לבעלי קרקע

** הכנסות שהוכרו אינן כוללות מתן שירותי בנייה לבעלי קרקע

*** רווח גולמי שהוכר אינו כולל מתן שירותי בנייה לבעלי קרקע

**** היקף היחידות בפרויקט "אקרו בשדרה" אינו כולל בנוסף 40 יחידות דב"י

[5] יצוין כי בפרויקטים אקרו בשדרה ומזא"ה (פרויקטים מהותיים מאוד) חל קיטון בשיעור הרווח הגולמי של מעל ל- 10% בפרויקטים שד' פרנקפורט ובורלא (פרויקט שאינם מהותיים) חל קיטון בשיעור הרווח הגולמי של מעל ל- 20% לעומת הרווח הגולמי אשר הוצג בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, כאשר הסיבה לכך הינה עדכון עלויות הבניה.

המידע המתואר בטבלה לעיל בקשר עם מועד סיום הבנייה משוער, סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט, מחיר מכירה למ"ר של המלאי הבלתי מכור ללא מע"מ, הכנסות שטרם הוכרו, סה"כ רווח גולמי צפוי, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ויתרת עודפים צפויה למשיכה הינו בבחינת <u>מידע הצופה פני עתיד</u> (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים של החברה בפרויקטים השונים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע וקבלת היתרי הבניה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על כלל ההסכמים ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכמים; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים ובהתקשרות בהסכמי קבלן מתאימים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם (לרבות בשל השפעות של מצבי חירום והמצב הביטחוני) ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים ו/או בגין אי פינוי הקרקע בגין הגורמים המחזיקים בה כיום ו/או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחמים הרלבנטיים ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או בשל חריגות בניה; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). לאור העובדה שאין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שייתכן שהמידע שהובא בטבלאות שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

4. המצב הכספי

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):

	הפניה	30 ביוני 2025	30 ביוני 2024	31 בדצמבר 2024	שינוי לעומת 31/12/2024
מזומנים ושווי מזומנים	א	221	206	266	(45)
מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים ופקדונות מוגבלים	ב	172	102	184	(12)
לקוחות	ג	197	284	301	(104)
חייבים		60	48	36	24
הלוואות לאחרים	ד	29	4	5	24
מסי הכנסה לקבל		3	4	4	(1)
מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	ה	1,166	1,031	963	203
סך נכסים שוטפים		**1,848**	**1,679**	**1,759**	**89**
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין	ו	2,268	1,548	2,161	107
נדל"ן להשקעה	ז	2,569	2,793	2,597	(28)
השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	ח	377	292	350	27
יתרות חייבים לזמן ארוך		24	18	25	(1)
רכוש קבוע		29	24	28	1
נכסים בלתי מוחשיים		1	1	1	---
מסי הכנסה נדחים		8	8	8	---
סך נכסים שאינם שוטפים		**5,275**	**4,684**	**5,170**	**105**
סך הכל נכסים		**7,123**	**6,363**	**6,929**	**194**
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	ט	601	491	868	(267)
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		67	66	66	1
ספקים ונותני שירותים		71	97	75	(4)
מקדמות מלקוחות		270	114	251	19
התחייבות למתן שירותי בנייה	י	357	238	193	164
אחרים	יא	154	43	109	45
מסי הכנסה לשלם		16	37	16	---
סך התחייבויות שוטפות		**1,535**	**1,086**	**1,578**	**(42)**
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים		2,460	2,323	2,466	(6)
אגרות חוב סחירות		556	622	554	2
התחייבות למתן שירותי בנייה ואחרים		34	31	35	(1)
מסי הכנסה נדחים		153	145	142	11
סך התחייבויות שאינן שוטפות		**3,202**	**3,121**	**3,197**	**5**
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		1,987	1,833	1,848	139
זכויות שאינן מקנות שליטה		398	323	306	92
סך ההון	**יב**	**2,385**	**2,156**	**2,154**	**231**
סך התחייבויות והון		**7,123**	**6,363**	**6,929**	**194**

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024:

(א) <u>מזומנים ושווי מזומנים</u>

הקיטון במזומנים בסך של כ-45 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו ממזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-101 מיליוני ש"ח, מזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ-62 מיליוני ש"ח (שעיקרה ממכירת מלון The George Tel Aviv בתמורה לסך של כ- 113 מיליוני ש"ח, ומנגד השקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-23 מיליוני ש"ח ומתן הלוואה בסך של כ-24 מיליוני ש"ח לצד ג'), מנגד מזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-208 מיליוני ש"ח (שעיקרם פירעון הלוואות בנקאיות נטו בסך של כ-294 מיליון ש"ח, קבלת תמורה של כ- 100 מיליון ש"ח מהקצאת מניות למשקיעים מסווגים (ראה סעיף 12(2) להלן), והשקעה של הפניקס בפרויקט מגדל מזא"ה ובפרויקט השלום בסך של כ-110 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(1) להלן).

(ב) מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים ופקדונות מוגבלים

הקיטון במזומנים בחשבונות בנק המיועדים נובע בעיקרו בעקבות קצב הוצאות גבוה בפרויקטים בביצוע אשר גבוה מקצב התקבולים מלקוחות.

(ג) לקוחות

הקיטון בסעיף לקוחות בסך של כ-104 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מקבלת כספים מלקוחות בפרויקטים ACRO BUSINESS CAMPUS, YARD וויסוצקי.

(ד) הלוואות לאחרים

הגידול בהלוואות לאחרים הינו ממתן הלוואה לצד ג' בסך של כ- 24 מיליוני ש"ח.

(ה) מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין לז"ק

הגידול בסעיף המלאי לז"ק בסך של כ-203 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מהכרה בשווי קרקע בפרויקט בורלא ובפרויקט אחימאיר.

(ו) מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין לז"א

הגידול בסעיף המלאי לז"א בסך של כ- 107 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מעלויות שהושקעו במלאי הקרקעות.

(ז) נדל"ן להשקעה

עיקר הקיטון בסך של כ-28 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו ממכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-88 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(8) להלן), ומנגד מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-20 מיליוני ש"ח (כ-5 מיליוני ש"ח בגין פרויקט One Tower, וכן כ-7 מיליוני ש"ח בגין פרויקט מגרש HQ1 (מגרש 4006) שנמצא בהקמה).

(ח) השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

עיקר הגידול בסך של כ-27 מיליוני ש"ח נובע מהזרמת כספים לשותפויות הדיור להשכרה ומרווחים שנבעו מישויות המוחזקות ומטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בעיקר הכרה בהכנסה בפרויקט GO YAFO.

(ט) אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

עיקר הקיטון בגין אשראי והלוואות לזמן קצר בסך של כ-267 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מפירעון הלוואות בפרויקט YARD, בפרויקט מגדל מזא"ה וקיטון בניצול מסגרות אשראי בסך של כ-150 מיליוני ש"ח.

(י) התחייבות למתן שירותי בניה

עיקר הגידול בסך של כ-164 מיליוני ש"ח נובע מיצירה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בנייה ועלויות דיירים בפרויקט בורלא ובפרויקט אחימאיר.

(יא) זכאים אחרים

עיקר הגידול בסך של כ-45 מיליוני ש"ח נובע ממיון זכויות שאינן מקנות שליטה לסעיף זכאים בגין אופציית PUT (ראה סעיף 12(11) להלן), אשר ניתנה לבעלי זכויות מיעוט בפרויקט ONE TOWER, ונכנסה לתוקפה במועד הדוח, ובנוסף גידול בגין תמורה שנקבלה ממכירת שטח משרדים בפרויקט Acro Business Campus, שטרם הוכרה הכנסה בגינו בשל אי התקיימות תנאים מתלים.

(יב) סך ההון

הגידול בהון בסך כולל של כ-231 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מהקצאת מניות למשקיעים מסווגים בסך של כ-100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(2) להלן), וכן השקעה של הפניקס בפרויקט מגדל מזא"ה בסך של כ-50 מיליוני ש"ח וכן בפרויקט מגדל השלום כ-60 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(1) להלן).

(יג) <u>הון חוזר</u>

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 313 מיליוני ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-181 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

5. תוצאות הפעילות:

להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח):

	הפניה	1-6/2025	1-6/2024	4-6/2025	4-6/2024	1-12/2024
ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה	א	235	331	110	150	644
מדמי ניהול		2	2	1	1	6
משיווק ותיווך פרויקטים		3	2	2	2	13
הכנסות מדמי שכירות ואחרות	ב	50	37	26	18	86
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	ג	9	19	20	35	13
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות		8	---	4	---	3
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	ד	25	---	25		
סך הכל הכנסות		**332**	**391**	**189**	**206**	**765**
עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה	א	194	278	93	130	543
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק		10	12	4	8	29
הוצאות הנהלה וכלליות		33	31	17	15	63
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית		2	3	2	1	13
ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	ג	---	---	---	---	---
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות		---	3	---	---	---
עלות השכרת הנכסים והפעלתם		2	1	1	---	5
סך הכל הוצאות ועלויות		**242**	**328**	**117**	**154**	**653**
רווח מפעולות		**90**	**63**	**72**	**52**	**112**
הוצאות מימון, נטו		18	31	9	22	**57**
רווח לפני מיסים על הכנסה		**72**	**32**	**63**	**30**	55
מיסים על ההכנסה		17	10	15	8	**19**
רווח נקי לתקופה		**55**	**22**	**48**	**22**	**36**
לבעלים של החברה		43	12	41	14	**21**
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		11	10	7	8	16
רווח נקי לתקופה		**55**	**22**	**48**	**22**	36
רווח כולל אחר		(2)	2	(4)	1	**4**
סך הכל רווח כולל לתקופה		**53**	**24**	**44**	**23**	**40**

(א) <u>הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה ורווח גולמי</u>

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (**"IFRS 15"** או **"התקן"**). בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר ומשרדים (כולל ממתן שירותי בניה) בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח.

להלן התפלגות הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין שהוכרו ברבעון השני של 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

הכנסות ממכירת דירות	פרויקט PRAZON	פרויקט BART	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקטים אחרים	סה"כ
1-6/2025	--	---	19	16	95	21	34	50	235
1-6/2024	6	73	41	20	151	18	8	14	**331**
4-6/2025	---	---	---	9	38	10	13	40	110
4-6/2024	---	33	22	11	64	10	3	7	**150**
שנת 2024	6	100	88	39	283	36	35	57	644

להלן התפלגות עלות המכר ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה ברבעון השני של 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

עלות המכר ממכירת דירות ומקרקעין	פרויקט PRAZON	פרויקט BART	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקטים אחרים	סה"כ
1-6/2025	---	---	19	13	74	18	28	42	194
1-6/2024	5	62	36	16	120	15	6	18	**278**
4-6/2025	---	---	---	7	30	10	11	35	93
4-6/2024	---	29	19	8	50	8	3	13	**130**
שנת 2024	5	84	76	30	226	31	27	64	543

להלן התפלגות הרווח הגולמי[6] ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה ברבעון השני של 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

רווח גולמי ממכירת דירות	פרויקט PRAZON	פרויקט BART	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקטים אחרים	סה"כ
1-6/2025	---	---	---	3	21	3	6	8	41
1-6/2024	1	11	5	4	31	3	2	(4)	**53**
4-6/2025	---	---	---	2	8	---	2	5	17
4-6/2024	---	4	3	3	14	2	---	(6)	**20**
שנת 2024	1	16	12	9	57	5	8	(7)	101

השינוי ברווח הגולמי נובע בעיקרו משינוי בתמהיל הפרויקטים בתקופות ההשוואה, שכן פרויקטים כגון Acro Business Campus ,PRAZON, ויסוצקי ו-BART הסתיימו בשנת 2024 ולכן לא הוכר רווח בגינם בשנת 2025, בנוסף שיעור ההשלמה בפרויקט YARD היה נמוך יותר בתקופת הדיווח.

(ב) <u>הכנסות מדמי שכירות</u>

הגידול בסך של כ-13 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין הצמדת החוזים למדד המחירים לצרכן וכן גידול בשיעור התפוסה בעיקר בגין פרויקט One Tower.

(ג) <u>עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו</u>

העליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-9 מיליוני ש"ח נובעת בעיקרה מגידול של כ- 36 מיליוני ש"ח בגין נכסים מניבים בעיקר בשל השפעת המדד, ומנגד בגין עלויות מימון שהוונו לקרקעות נדל"ן להשקעה בסך של 29 מיליוני ש"ח.

(ד) <u>רווח ממימוש נדל"ן להשקעה</u>

הרווח בסך של כ-25 מיליוני ש"ח נובע ממכירת מלון The George Tel Aviv (ראה ביאור 12(8) להלן).

6. מקורות מימון ועמידה באמות מידה פיננסיות

(1) <u>מקורות מימון</u>

נכון ליום 30 ביוני 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, החברה מממנת את פעילותה, בעיקר, מהונה העצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ושותפים בישויות מאוחדות ומתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, לרבות מקדמות שמתקבלות מלקוחות ומאשראי ספקים, כמפורט להלן:

[6] הכנסות ממכירת מקרקעין בניכוי עלות המכר ממכירת מקרקעין.

סעיף	נתונים ליום 30 ביוני 2025		נתונים ליום 31 בדצמבר 2024	
	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן
הון	2,385	33.5%	2,154	31%
התחייבויות לזמן ארוך	3,202	45%	3,197	46%
התחייבויות לזמן קצר	1,535	21.5%	1,578	23%
סה"כ	**7,123**	**100%**	**6,929**	**100%**

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (במיליוני ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	1,848	(825)	1,023
התחייבויות שוטפות	(1,535)	547	(988)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**313**	**(278)**	**35**

(2) <u>אשראי מהותי (בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" שפורסם על ידי רשות ניירות ערך) ("**עמדת אשראי בר דיווח**")</u>

לפירוט אודות הסכמי הלוואה העולים בגדר הסכמי הלוואה מהותיים בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, ראו סעיף 13.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(3) <u>הנפקה, מימוש והמרה של ניירות ערך</u>

1. בחודש ינואר 2025 המיר עובד החברה 61,000 יחידות מניה חסומות ל-61,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, מכוח תכנית 2021, המתוארת בסעיף 3.2.2.4 לתשקיף החברה מיום 23 בפברואר 2022, נושא תאריך 24 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-018813).

2. בחודש פברואר 2025 השלימה החברה גיוס כולל בסך מיידי של כ-100 מיליון ש"ח מ-7 משקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת "הפניקס", שהינו בעל עניין בחברה) וזאת כנגד הקצאת 1,724,140 מניות של החברה בתמורה לסך של 58 ש"ח למניה ו-517,242 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-517,242 מניות החברה, כפוף להתאמות מקובלות, בתמורה למחיר מימוש בסך של 70 ש"ח לכל כתב אופציה. לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, סעיף 15(17) להלן ודוח הקצאה פרטית של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009082).

3. בחודש מאי 2025, מומשו 6,000 כתבי אופציה ע"י עובד לשעבר של החברה ל-4,273 מניות רגילות של החברה. כמו כן פקעו 21,000 כתב אופציה אשר הונפקו לעובדים של החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030736).

4. לאחר תאריך הדוח, בחודש יולי 2025, מומשו 11,500 כתבי אופציה ע"י עובד של החברה ל-7,853 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-049252).

5. ביום 29 ביולי 2025, הנפיקה החברה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א – לפרטים ראה סעיף 16(4) להלן.

(4) <u>יתרות אשראי ממוצעות</u>

הממוצע החודשי לתקופת הדוח של יתרות האשראי בגין, אגרות החוב הסחירות, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-502 מיליוני ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופת הדוח של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסים, המוצגים בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-1,793 מיליוני ש"ח.

(5) <u>אמות מידה פיננסיות נכון למועד פרסום הדוח</u>

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב'), שהינן הלוואות מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, ראו חלק רביעי לדוח זה.

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר עם ההלוואה על One Tower (דפי זהב) שהינה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, ראו להלן (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי הינו כ-30.9%):

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30/6/2025 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
NOI שנתי[7]	לא יפחת מ-50,000 אלפי ש"ח.	73,353 אלפי ש"ח
יחס יתרת אשראי ל-NOI	לא יעלה על 13	9.5
יחס כיסוי החוב[8]	לא יפחת מ- 1.15	1.6
יחס LTV[9]	יחס LTV שלא יעלה על 80%	57%[10]

יובהר כי יתר ההלוואות המהותיות של החברה אינן כוללות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כלשהן.

אמות המידה הפיננסיות המהותיות ביותר של האשראים הלא מהותיים של הקבוצה הינן: (א) בקשר עם המימון בפרויקט "סי טאוור"; (ב) בקשר עם המימון בפרויקט "דה וינצ'י" (לפרטים אודות עמידה באמות המידה בפרויקטים הנ"ל ראו בסעיף זה להלן). בנוסף, אקרו נדל"ן ייזום בע"מ ("**אקרו ייזום**") ואקרו נכסים בע"מ ("**אקרו נכסים**"), חברות בנות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%), התחייבו כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה ביחס הון עצמי למאזן (כפי שהוגדר בכתב ההתחייבות שנחתם עם התאגידים הבנקאיים) בשיעור שלא יפחת מ-20%, כאשר נכון ליום 30 ביוני 2025 החברות הללו עומדות ביחס האמור.

להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת הסכמי ההלוואה שניטלו בפרויקטים "סי-טאוור" (מייקרוסופט) ודה וינצ'י:

(א) <u>פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט) (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי הינו כ-24.13%)</u>

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30/6/2025 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
NOI שנתי	לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.	סך ה NOI -לארבעת הרבעונים הקלנדריים שקדמו ליום 30 ביוני 2025 עולה על הנדרש והינו בסך של כ-67 מיליון ש"ח
יחס שירות חוב היסטורי[11]	לא יפחת מ-1.15	סך יחס שירות חוב היסטורי בארבעת הרבעונים הקלנדריים שקדמו ליום 30 ביוני 2025 הינו 1.52
יחס שירות חוב חזוי[12]	לא יפחת מ- 1.1	סך יחס שירות חוב החזוי בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים ליום 30 ביוני 2025 הינו 1.55
יחס LTV[13]	יחס LTV שלא יעלה על 80%	היחס הינו 63%

---

7 "**NOI**" משמעותו: סך ההכנסות והתקבולים המגיעים ללווה מהשכרת יחידות ושטחים בנכס (כולל רווחי החניון, רווחי ניהול/פיקוח ורווחי חשמל), בניכוי הוצאות הפעלה בגין הנכס (ללא ניכוי פחת), בארבעת הרבעונים האחרונים, כפי שעולה ממצבת השכירויות העדכנית שתימסר לבנק מדי שנה.

8 "**יחס כיסוי חוב**" משמעותו: היחס בין ה-**NOI** לבין החלויות השוטפות. "**חלויות שוטפות**" משמען: הסכום המצטבר של תשלומי קרן, הצמדה וריבית, אשר על הלווה לשלם לבנק בארבעת הרבעונים העוקבים.

9 "**יחס ה-LTV**" משמעותו: היחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, לבין שווי הנכס.

10 השווי אינו כולל שיפורים במושכר בקומות השייכות לעיריית ר"ג, שלא בבעלות החברה, וכן אינו כולל שווי בגין שטח כולל של כ-5,113 מ"ר בפרויקט, אותו שותפות הפרויקט חוכרת מעיריית ר"ג ומשכירה לצדדים שלישיים (נכס זכות שימוש). לפרטים ראו סעיף 7.1.20.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

11 "**יחס שירות חוב היסטורי**" לעניין זה משמעו – היחס שבין ה-NOI בארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד בדיקה לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, בגין אשראי ששולמו במהלך אותם רבעונים.

12 "**יחס שירות חוב חזוי**" לעניין זה משמעו – היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים למועד הבדיקה (כל רבעון) על בסיס הסכמי שכירות חתומים לבין תשלומי הקרן, והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותם רבעונים.

13 "**יחס LTV**" לעניין זה משמעו – היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין. יחס ה-LTV נבדק בכל מועד בו תומצא הערכת שווי, ולכל הפחות אחת לשנה.

(ב) <u>פרויקט דה וינצ'י (נתונים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי הינו כ-50%)</u>

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30/6/2025 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
יחס LTV[14]	לא יעלה בכל עת על 71.2% משווי הנכס	היחס הינו 62.2%
המכפיל[15]	לא יעלה בכל עת על 9.9	היחס הינו 9.1

בנוסף לאמור לעיל, חברות מוחזקות של החברה התקשרו בהסכמי אשראי שאינם מהותיים והתחייבו במסגרת אותם הסכמים לעמוד ביחסים פיננסים שונים נוספים, כאשר נכון ליום 30 ביוני 2025, כלל החברות האמורות עומדות בכלל אמות המידה להן התחייבו.

7. נזילות

(א) **<u>תזרים המזומנים</u>**

ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-221 מיליוני ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה (במיליוני ש"ח):

	1-6/2025	1-6/2024	4-6/2025	4-6/2024	31 בדצמבר 2024
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת	101	(126)	83	(122)	(518)
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה	62	37	53	20	(14)
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(208)	16	(164)	56	519

- **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת-** המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ-101 מיליוני ש"ח, הנובעים בעיקר מרווח לפני מס והתאמות לרווח בסך של כ-50 מיליוני ש"ח נטו, ומגידול משינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ-60 מיליוני ש"ח נטו וכן מיסים ששולמו בסך של כ-6 מיליוני ש"ח.
- **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה-** התזרים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-62 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתזרים בסך של כ-37 מיליוני ש"ח שנבע מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקרו ממכירת מלון THE GEORGE Tel Aviv בתמורה לסך של כ 113 מיליוני ש"ח, וכן מפירעונות של מזומנים מיועדים בפרויקטים בביצוע בסך של כ-12 מיליוני ש"ח, ומנגד השקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-23 מיליוני ש"ח, ומתן הלוואה בסך של כ-24 מיליוני ש"ח לצד ג'.
- **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון-** התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 208 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתזרים של כ-16 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקרו מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בנטו בסך של כ-294 מיליוני ש"ח. וממזומן ששימש לפעילות מימון בגין ריבית ועמלות בנק ששולמו בסכום כולל של כ-107 מיליוני ש"ח. מנגד, תמורה שנבעה מהקצאת מניות לקבוצת משקיעים בסך של כ-100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(2) להלן), וכן מהשקעה של הפניקס בפרויקט מגדל מזא"ה בסך של כ-50 מיליוני ש"ח וכן בפרויקט מגדל השלום כ-60 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(1) להלן).

<u>גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות (סימני אזהרה)</u>

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של 317 מיליוני ש"ח וכן הון החוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-35 מיליוני ש"ח, ואולם לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-417 מיליוני ש"ח. בהתאם

[14] "**יחס LTV**" לעניין זה משמעו - היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין. יחס ה-LTV נבדק בכל מועד בו תומצא הערכת שווי, ולכל הפחות אחת לשנה.

[15] "**המכפיל**" לעניין זה משמעו -היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי חלקי ה-NOI. המכפיל נבדק אחת לרבעון.

לדוחות הסולו של החברה ליום 30 ביוני 2025, ההון החוזר וכן ההון החוזר ל-12 חודשים הינו שלילי ומסתכם לסך של כ-3 מיליוני ש״ח, וכן לחברה בדוחות הסולו תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת חיובי אשר מסתכם לסך של כ-0.5 מיליוני ש״ח.

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החזוי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין באמור לעיל בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה לאור המקורות הבאים:

(א) לחברה זכאות לקבלת עודפים בהיקף מהותי מאוד (של כמאות מיליוני ש״ח) בגין פרויקטים בביצוע, ובנוסף לחברה יחידות דיור שטרם נמכרו אשר התמורה הצפויה ממכירתן עתידה להיות מהותית מאוד, וזאת גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה והמשק, עליות הריבית ונתוני האינפלציה.

(ב) למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 341 מיליוני ש״ח, ובנוסף לחברה מסגרות אשראי בנקאיות כלליות חתומות ולא מנוצלות, בסך של כ-263 מיליוני ש״ח.

בנוסף, נקבע על ידי הדירקטוריון כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים), עדיין עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים הקיימת) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה:

(א) האפשרות לגייס חוב מהציבור (הרחבת הסדרה הקיימת או הנפקת סדרה חדשה).

(ב) האפשרות לגייס הון בדרך של הכנסת משקיע/ שותף בפרויקט/ים, כפי שנעשה בשנת 2024 ובתקופת הדוח עם תאגידים מקבוצת ״כלל״ ו״הפניקס״.

(ג) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנים האחרונות, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד).

(ד) האפשרות להגדיל את מסגרות המימון בגין קרקעות ממומנות בהן יחס ה-LTV נמוך משמעותית מהמקובל בשוק.

(ה) ככל שהחברה תידרש לכך, תבחן החברה דחיית פרויקטים יזמיים מסוימים ו/או מכירת נכסים (כפי שנעשה על ידי החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 12(8) להלן) באופן שיקל על צרכיה התזרימיים.

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ״ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים הנדרשים לצורך עמידה בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין ועל מנת לקדם את פעילותה.

הערכות החברה בדבר הזכאות לקבלת עודפים בהיקף מהותי מאוד (לרבות בגין נכסים שטרם נמכרו), האפשרות לגייס חוב ו/או הון ומכירת נכסים שתהליך השבחתם הושלם בשנים האחרונות, מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על פרמטרים הקיימים בחברה במועד זה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה בדרישות הגורמים המממנים וקבלת הסכמתם להגדלת מסגרות מימון כאמור, שמירת מחירי המכירה והעלויות הבניה הצפויים כיום, קבלת כלל האישורים וההיתרים הרלוונטיים לגיוסי חוב ו/או הון מהציבור, איתור משקיעים לפרויקטים, אי עיכוב מהותי בביצוע הפרויקטים, וכן הגורמים שצוינו בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 1 לעיל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

8. מדיניות תרומות

ביום 20 באוגוסט 2024 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות, לפיה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, מתן תרומות בשם החברה לא יעלה על סך 5 מיליון ש״ח לשנה קלנדרית, ולא יותר מסך של 500 אלף ש״ח לגוף נתרם בשנה קלנדרית, כאשר גובה התרומות בפועל ייעשה תוך התחשבות, בין היתר, ברווחי החברה וכן בצפי התזרימי העתידי של החברה. החברה תיתן עדיפות למתן תרומות לגורמים בתחומים שיקבעו על ידי הנהלת החברה מעת לעת, כדוגמת גופים בתחומי הרווחה, החברה, הרפואה, החינוך והביטחון.

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-834 אלפי ש״ח לגופים שלמיטב ידיעת החברה אינם קשורים לחברה או לנושאי המשרה בה או לבעלי השליטה בה או לקרוביהם.

יצוין כי בחודש יולי 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בהסכם תרומה עם אוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי) (״**האוניברסיטה**״), וזאת בסך של 1 מיליון ש״ח לשנה, במשך 5 שנים (סה״כ 5 מיליון ש״ח), לקידום המכון לחקר הנדל״ן באוניברסיטה, כעסקה לא חריגה לפי חוק החברות שלבעל השליטה יש בה עניין אישי[16]. לאור העובדה, כי התרומה האמורה עולה על התקרה השנתית שנקבעה עבור גוף נתרם כמפורט לעיל, ביום 28 ביולי 2025 דירקטוריון החברה אישר את התרומה האמורה בחריגה ממדיניות התרומות.

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, לרבות הדירקטורים החיצוניים, הינו שניים. המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, ה״ה רון ארזי ומיכל פרנקו קדמי (דירקטורים חיצוניים), נעמי אנוך (דירקטורית בלתי תלויה) ורונית חיימוביץ, נחשבים כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס״ו-2005. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 לפרק ד׳ בעניין דוח פרטים נוספים על התאגיד שצורף לדוח התקופתי.

10. דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות. למועד דוח זה, הדירקטורית הבלתי תלויה והדירקטורים החיצוניים נחשבים כדירקטורים בלתי תלויים.

11. גילוי בדבר המבקר הפנימי

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד בהתאם לתקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

בחודש יולי 2025 קיימת ועדת הביקורת דיון בדוח ביקורת בנושא ניהול נכסים מניבים, אשר הוגש לה בכתב.

[16] לאור העובדה כי מר יצחק ארבוב, בעל השליטה בחברה, מכהן כדירקטור באוניברסיטה.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

12. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. ביום 12 בינואר 2025 התקשרה החברה עם גופים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ, במערך הסכמים, שעניינם העמדת מסגרת השקעה על ידי הפניקס לפרויקטים מסוימים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית וכן השקעה של הפניקס בפרויקטים של החברה הידועים בשם "מגדל מזא"ה" ו-"מגדל השלום" והכל בסכום השקעה כולל של עד 410 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמות המעודכנות בין הצדדים, השלמת עסקת ההשקעה בפרויקט "מגדל השלום" בוצעה בחודש מאי 2025 ובהתאם לכך העמידה הפניקס לשותפות הפרויקט סך של כ-61 מיליון ש"ח, המהווה 49% מתוך הון שותפות הפרויקט אשר העמידה החברה (בשרשור) לשותפות הפרויקט עד למועד ההשלמה. ביחס לפרויקט "מגדל מזא"ה", התנאים המוקדמים להעמדת השקעה בסך של 50 מיליון ש"ח (מתוך השקעה כוללת בסך של 80 מיליון ש"ח) ע"י הפניקס התקיימו זה מכבר, וכפועל יוצא מכך בוצעה השקעה בסך האמור על ידי הפניקס. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מהימים 31 בינואר 2025, 12 במאי 2025 ו-26 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003627, 2025-01-033218 ו- 2025-01-036964), וסעיף 16 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. ביום 4 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לתאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה וכן ל-6 משקיעים מסווגים נוספים של סך כולל של 1,724,140 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה וכן של 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות. לפרטים נוספים ראה סעיף 1 לעיל, דוח הקצאה פרטית של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009082) ודוח מיידי מיום 10 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-009716).

3. ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, אשר שולם ביום 10 באפריל 2025. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020484).

4. בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2024 (בסעיף זה: "**הדיווח הקודם**")[17], והאמור בסעיף 6.4.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם התקשרות אקרו ש.מ 47 שותפות מוגבלת, המוחזקת בשיעור של 80% על ידי החברה (בשרשור), בהסכם קומבינציה והזמנת שירותי בניה, המותנה בתנאים מתלים, עם בעלי קרקע במתחם 19 בנתניה ("**ההסכם**"), ביום 20 באפריל 2025 פורסמה התב"ע החדשה (כהגדרתה בדיווח הקודם) לאישור ברשומות, אשר אישורה מהווה את אחד התנאים המתלים להתקשרות. לפרטים נוספים אודות ההסכם ו/או הפרויקט ראה האמור בדיווח הקודם ובדוח התקופתי.

5. ביום 30 באפריל 2025, התקשרה אקרו ש.מ 43 שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% ("**אקרו ש.מ 43**") בהסכם אופציה עם צד ג', במסגרתו ניתנה למקבל האופציה, בתמורה לתשלום על ידו לחברה של סך של 4.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (אשר יקוזז במקרה של מימוש האופציה ביחס לשלב המימוש האחרון), אופציה לרכוש את זכויות אקרו ש.מ 43 בקרקע הידועה כמתחם 3700 (מתחם מנדרין בתל אביב), כולן או חלקן, לפי העניין, במס' שלבי רכישה, כאשר במסגרת כל שלב יהיה רשאי מקבל האופציה לרכוש מאקרו ש.מ 43 את כלל החלקות שהוגדרו לאותו שלב רכישה, או מקצתן, על פי שיקול דעתו הבלעדי, במצבן AS IS במועד הרכישה. בהנחה שהאופציה תמומש במלואה (כשאין כל וודאות אם האופציה כלל תמומש, בחלקה או במלואה, לפי הענין), התמורה הכוללת בגין זכויות אקרו ש.מ 43 במקרקעין תעמוד על כ-385 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר ייעוד התמורה הינו בין היתר לטובת פירעון ההלוואה הקיימת בגין הקרקע. בהתאם להערכות החברה, הרווח לפני מס הצפוי לחברה כתוצאה ממימוש מלוא האופציה (ככל ותמומש במלואה) יסתכם לסכום בטווח שבין 40-30 מיליון ש"ח, והתזרים החופשי שייוותר לחברה (לאחר פרעון ההלוואה ששימשה לרכישת הנכס) יסתכם לסכום בטווח של כ-175-165 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030728).

[17] מס' אסמכתא: 2024-01-618322.

6. ביום 30 באפריל 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, במסגרתה אושרו הנושאים הבאים: (1) מינוי מחדש של ה"ה יצחק ארבוב (המכהן כיו"ר הדירקטוריון), זיו יעקובי (המכהן גם כמנכ"ל החברה), רונית חיימוביץ, גיא גורן ונעמי אנוך (דירקטורית בלתי תלויה) כדירקטורים בדירקטוריון החברה; (2) הארכת כהונתו של מר רון ארזי כדירקטור חיצוני בחברה; ו-(3) מינוי מחדש של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר (EY). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020541).

7. בהמשך לדיווח המיידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2024 (בסעיף זה: "**הדיווח הקודם**")[18] והאמור בסעיף 6.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם התקשרות אקרו התחדשות בתל אביב 20 (שותפות מוגבלת), המוחזקת בשיעור של 100%[19] על ידי החברה (בשרשור), בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי ("**ההסכם**") עם כ-70% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט ברחובות המתמיד, ארלוזורוב, שפירא ושמחה ברמת גן, ביום 29 במאי 2025 אישרה הועדה המחוזית לתכנון ובניה בת"א את התב"ע בפרויקט (אישור המהווה את אחד התנאים המתלים להתקשרות). לפרטים נוספים אודות ההסכם ו/או הפרויקט ראה האמור בדיווח הקודם ובדוח התקופתי.

8. ביום 19 ביוני 2025 התקשרו אקרו תל אביב 1 בע"מ, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% ושבת משה נכסים בע"מ, בהסכם למכירת מלוא זכויותיהן (35% כ"א) במלון הידוע בשם The George Tel Aviv , לרבות כלל שטחי המסחר בו, לאלקו אלפא בע"מ, אשר מחזיקה ביתרת הזכויות בנכס והינה השוכרת והמפעילה של הנכס, וזאת במצבן "AS IS". בתמורה לרכישת הממכר, הקונה שילמה למוכרות במעמד החתימה על ההסכם (לרבות באמצעות הסבת חוב המוכרות בהלוואה הקיימת על הנכס על שמה של הקונה) סך כולל של כ- 226 מיליון ש"ח (חלק החברה- 50%), בתוספת מע"מ כדין. כתוצאה ממכירת הנכס, רשמה החברה רווח של כ-25 מיליון ש"ח.

9. ביום 24 ביוני 2025 התקשרו אקרו ש.מ. 05 המוחזקת על ידי החברה בשיעור 33.33% ואשר מחזיקה ב- 90% מהזכויות לבניית מגדל משרדים "קוסמופליטן" וצד ג' נוסף המחזיק בשיעור של 10% בנכס, בהסכם מותנה עם צד ג' למכירת 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ-16,000 מ"ר (ברוטו), וכן למתן זכות שימוש ל-120 מנויי חניה לתקופה של 25 שנים, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-521 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בסך האמור -30%). לפרטים נוספים, לרבות תנאים אשר אם לא יתקיימו עד למועד שנקבע מקנים לקונה זכות לביטול ההסכם, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045096).

10. ביום 29 ביולי 2025 הנפיקה החברה סדרה של 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055635).

11. כמפורט בסעיף 7.1.20.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד, הסכם השותפות המוגבלת בקשר עם פרויקט Tower (דפי זהב) (המוחזק ע"י החברה בשיעור של 30.9% בשרשור סופי) ("**הפרויקט**" ו-"**השותפות**"[20], בהתאמה) כולל אופציית מכר (PUT) ("**אופציית המכר**") המאפשרת לכל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות לחייב את החברה (בשרשור) לרכוש את זכויותיו בשותפות בשווי כפי שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני, למשך תקופת מימוש בת 30 ימים, שהחלה ביום 26 ביוני 2025 והסתיימה ביום 27 ביולי 2025 ("תקופת המימוש"). על השותפים המוגבלים בשותפות נמנים דיאן אינבסטמנט בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של איריט (סימה) ארבוב ודורון ארבוב, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבוב, בעל השליטה בחברה ("דיאן"), המחזיקה ב-5% מהזכויות בשותפות; וגורן נ.צ.ב בע"מ שהינה חברה בבעלות ובשליטת מר ישראל לאופולד גורן, הנמנה על בעלי השליטה המשותפת בחברה ("**גורן**"), המחזיק בכ-10% מהזכויות בשותפות. נוסף על כך מחזיקים בשותפות 3 צדדים שלישיים נוספים, המחזיקים בסך מצרפי של 23.2%

---

[18] מס' אסמכתא: 2024-01-603168.

[19] נכון למועד הדוח, מתנהלים מגעים עם צד ג' להצטרפותו לפרויקט, אשר ככל ויבשילו לכדי הסכם, עשויים להביא לכך ששיעור החזקתה של החברה בפרויקט ירד עד ל-80%.

[20] השותפות מחזיקה ב-50% מהזכויות בפרויקט והיתרה (קרי, ה-50% הנוספים) מוחזקת ע"י אפרים רוגובין בע"מ.

מהזכויות בשותפות ("הצדדים השלישיים", ויחד: "**השותפים**").

בתקופת הדוח, החברה פעלה מול כלל השותפים לשינוי תנאי האופציה, דיאן וגורן בחרו שלא לשנות את תנאי האופציה. במסגרת השינוי למול הצדדים השלישים הוסכם, כדלקמן: (א) תקופת מימוש אופציית המכר תעודכן לתקופה של 30 ימים שתחילתה ביום 27 ביוני 2027 ("**תקופת האופציה המעודכנת**"); (ב) לחברה תינתן אופציית רכש (CALL) לרכישת החזקות הצדדים השלישיים וזאת במהלך תקופת האופציה המעודכנת; (ג) השווי אשר על בסיסו תיקבע תמורת המימוש בגין אופציית המכר יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי הפרויקט (חלף מעריך שווי חיצוני כפי שנקבע במקור).

12. לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאור 9 ו-10 לדוחות הכספיים.

13. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מיידי (ת-126) המתפרסם בסמוך למועד פרסום דוח זה.

14. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות

בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכות השווי הבאות שנערכו ליום 30 ביוני 2025 סווגו כהערכות שווי מהותיות:

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	שווי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
פרויקט דפי זהב "TOWER ONE" - פרויקט נדל"ן מניב בהקמה למשרדים ומסחר בשטח של כ-45 אלפי מ"ר[21]	30 ביוני 2025	50%	599,588	[22]608,802	קונפורטי רביב גודלברג, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין ובעל תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין משנת 1995	כן	כן	גישת היוון תזרים מזומנים	שכ"ד מסחר שטרם הושכר – 120 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת, שכ"ד קומת משרדים שטרם הושכרה – 130 ש"ח למ"ר ברמת גמר. שיעור היוון בטווח של 6.3%-7.3%
פרויקט משרדים ומסחר גולף - פרויקט נדל"ן מניב למשרדים ומסחר בשטח לשיווק של כ-12.5 אלפי מ"ר[23]	30 ביוני 2025	100%	353,728	362,000				גישת היוון תזרים מזומנים	שכ"ד מסחר שטרם הושכר – כ-250 ש"ח למ"ר על בסיס נתוני שכירות בפרויקטים נוספים שבסביבה שיעור היוון בטווח של 6.3% שחושבו על פי סקר עסקאות

15. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

משרד קונפורטי רביב גולדנברג ("**מעריך השווי**") ביצע עבור החברה וישויות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הערכות שווי בסכום כולל השווה ל-28% מסך נכסי התאגיד כפי שמוצגים בדוח הכספי המאוחד למועד הדוח על המצב הכספי, ועל כן מוגדר כמעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-30. לפרטי ההתקשרות עימו ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

---

21 לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.20.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

22 השווי אינו כולל נכס זכות שימוש המסווג כנדלן להשקעה שערכו ליום 30 ביוני 2025 עומד על סך של כ-22.6 מיליוני ש"ח.

23 לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.20.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

16. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה (סדרה א') שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

(1) לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר נחשבת סדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות דו"חות תקופתיים ומיידיים) ראה חלק רביעי (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, , ואשר הונפקה לאחר מועד הדוח, ראה להלן.

(2) ליתרת אגרות החוב (סדרה א') ליום 30 ביוני 2025 ראה בדוחות הכספיים.

(3) למיטב ידיעת החברה, החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב'), לפי הענין (להלן ביחד: "**אגרות החוב**") ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות שנחתמו על ידה בקשר לשתי הסדרות האמורות, לא התקיימו תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולא התקבלה בחברה הודעה כלשהי מהנאמנים לאגרות החוב בדבר אי עמידת החברה בתנאי שטרי הנאמנות. בנוסף, בתקופת הדוח לא חל שינוי בדירוג אגרות החוב שניתן להן על ידי חברת אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ והוא נותר A3.il stable.

(4) במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו עם נאמן אגרות החוב, התחייבה החברה לעמוד כי כל עוד אגרות החוב תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

התניה הפיננסית	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניות ליום 30 ביוני 2025
<u>סדרה א'</u>- יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%. **<u>סדרה ב'</u>**- יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%. "**חוב פיננסי נטו מתואם**" – לעניין 2 סדרות אגרות החוב- חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם העוסק בהעמדת הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים המוגדרים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות לזמן קצר (אך למעט מזומן, שווה מזומן ופקדונות בחשבונות מיועדים ו/או מוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה. "**CAP נטו**" - לעניין 2 סדרות אגרות החוב- חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.	יחס חוב ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה לעיל) לא יעלה על 74%.	החוב הפיננסי נטו הינו 3,480 מיליון ש"ח; ה-CAP הינו 5,865 מיליון ש"ח; היחס הינו 59%
<u>סדרה א'</u> - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח. **<u>סדרה ב'</u>** - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,300 מיליון ש"ח. "**הון עצמי**" לעניין **<u>סדרה א'</u>** משמעו: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן וריבית), אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי [לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה] ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') קרי, שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה א') במלואן, וכן	**<u>סדרה א'</u>**- ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 1,175 מיליון ש"ח. **<u>סדרה ב'</u>**- ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 1,375 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 2,385 מיליון ש"ח

התניה הפיננסית	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניות ליום 30 ביוני 2025
שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי. "**הון עצמי**" לעניין **סדרה ב'** משמעו: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד), אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי [לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה] ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') קרי, שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') וכן שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה ב') במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי וחלים עליהם כל התנאים בהגדרה זו לעיל החלים על הלוואות בעלים. "**הלוואות בעלים**" לעניין **סדרה א'**, משמען: כל הלוואה ו/או ערבות שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה. "**הלוואות בעלים**" לעניין **סדרה ב'**, משמען: כל הלוואה שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה.		
לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.		

בנוסף, התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב, כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים) האחרונים ביחס לסדרה א' ולא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים) האחרונים ביחס לסדרה ב'. "**חוב סולו מוגבל**", משמעו: הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי ("**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "**עודפים**" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי פסקה זו.

לעניין זה יצוין כי ליום 30 ביוני 2025 אין לחברה חובות סולו מוגבלים.

כאמור לעיל, לאחר מועד הדו"ח, הנפיקה החברה מכוח דו"ח הצעת מדף שפורסם על ידה ביום 27 ביולי 2025 [להלן: "**דו"ח ההצעה של אגרות החוב (סדרה ב')**"], סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ב'), שפרטיה הינם כדלקמן:

אגרות חוב (סדרה ב')	
מועד הנפקה מקורי	29 ביולי 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	250,000,000
שווי נקוב ליום 30.06.25 (ש"ח)	---
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	לא
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.25 (בש"ח)	---
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30.06.25 (בש"ח)	---
שווי בבורסה ליום 19.8.2025 (בש"ח)	250,875,000

סוג ושיעור הריבית	5.38% קבועה (בכפוף להתאמות[24] במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 27 ביולי 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "**שטר נאמנות אג"ח ב**")[25] ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מסיבה הקשורה בחברה).
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	הקרן עומדת לפירעון ב-5 תשלומים לא שווים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; תשלום הקרן הרביעי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2031; ואילו תשלום הקרן החמישי והאחרון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2032.
מועדי תשלום הריבית	ביום 31 בדצמבר 2025 ולאחר מכן ישולמו תשלומי הריבית בתשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר נאמנות אג"ח ב'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב')

א.	שם חברת הנאמנות	– רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
ב.	שם האחראי על הסדרה	– עו"ד מיכל אבטליון
ג.	פרטי ההתקשרות	– טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: Michal@rpn.co.il כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב

דירוג אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה ב')	
שם החברה המדרגת	מידרוג בע"מ
הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה	A3.il stable
הדירוג שנקבע לאגרות החוב (סדרה ב') במועד הנפקת הסדרה	A3.il stable
שונות	לפרטים נוספים ראה דוחות הדירוג מהימים 10 ביולי 2025 ו-27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-051139 ו-2025-15-055453 בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

שעבוד שלילי; הרחבת סדרה; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. עם זאת, החברה התחייבה ת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי- **negative pledge**), לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כהגדרת המונח בשטר נאמנות אג"ח ב').

[24] של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

[25] שטר הנאמנות צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 27 ביולי 2025, מס' אסמכתא 2025-01-056532, והוא מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

<u>הרחבת סדרה</u>

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ב') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 4.2 לשטר נאמנות אג"ח ב'.

<u>התחייבויות ומגבלות נוספות</u>

לפרטים אודות התחייבויות מהותיות נוספות אותן נטלה החברה מכוח שטר נאמנות אג"ח ב', לרבות תנאים לביצוע "חלוקה" על ידי החברה, מגבלות על ביצוע עסקאות שליטה כל עוד החברה אינה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר נאמנות אג"ח ב' וכן התחייבות להתאמת ריבית מקום בו החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 5.5 לשטר נאמנות אג"ח ב' ו/או במקרה בו דירוג החברה יופחת או יופסק (מסיבה התלויה בחברה) ראה סעיף 5 לשטר נאמנות אג"ח ב'. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר נאמנות אג"ח ב' ראה לעיל.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם לפעילות החברה ולהישגיה.

יצחק ארבוב, יו"ר דירקטוריון	זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל

תאריך: 19 באוגוסט 2025

נספח א' לדוח הדירקטוריון

גילוי רבעוני

גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקט נדל"ן מהותי מאוד.

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת המצפ"ע שבסעיף 1 בדוח זה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 21 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%), פטור מהצמדה למדד ועוד.

א. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן שאינם מהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח:

שם הפרויקט		4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
ACRO BUSINESS CAMPUS	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	---	6
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%	100%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	1,471	---	1,240
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	14	---	12
וייצמן 88-80	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	---	---
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	90	---	---
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	50	---	---
ויסוצקי	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	2	18
	חלק החברה בפרויקט	---	29%	29%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	216	1887
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	---	48	56
שרת 9-3	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	---	7
	חלק החברה בפרויקט	33%	33%	33%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	---	856
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	---	---	54
מרים החשמונאית 20-10	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	1	8
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	95	1,029
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	---	54	57
בזל	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	4	10
	חלק החברה בפרויקט	33%	33%	33%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	276	458	1,055
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	64	70	59
בורלא 15,17, 19	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	1	10
	חלק החברה בפרויקט	100%	100%	100%

שם הפרויקט		4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	240	154	1,550
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	50	49	48
אחימאיר 9-5	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	5	26
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	59	399	3,137
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	48	*51	54
שדרות פרנקפורט (לשעבר: קיציס)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	---	18
	חלק החברה בפרויקט	25%	25%	25%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	---	---	2,001
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	---	---	*37
קוסמופוליטן (יצחק שדה 1 חסן ערפה 57-79)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	---	---
	חלק החברה בפרויקט	כ-30%	כ-30%	כ-30%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	16,185	---	---
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	32	---	---

ב. להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן מהותיים מאוד בדוח התקופתי

1. <u>פרויקט WHITE(לשעבר: BLOOM) - חלק א'- בתכנון</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>:

	פרויקט WHITE- חלק א' (נתונים בטבלה זו הינם לפי חלק החברה בלבד)	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שהושקעו ויושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	114,994	114,994	114,994
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	37,288	36,960	36,588
	עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	70,270	70,192	67,383
	סה"כ עלות מצטברת	**222,552**	**222,146**	**218,965**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**222,552**	**222,146**	**218,965**

<u>שיווק הפרויקט</u>:

נכון ליום 30 ביוני 2025 טרם החל שיווק בפרויקט.

2. <u>פרויקט YARD – פרויקט בהקמה</u>

<u>עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>:

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות מצטברות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	80,131	78,086	74,946
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	87,642	87,072	84,377
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	349,833	330,634	309,579
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)[26]	30,328	27,922	27,042
	סה"כ עלות מצטברת	**547,935**	**523,715**	**495,944**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	**702,448**	**676,474**	**650,367**
עלויות עתידיות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	7,190	10,594	12,014
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	3,363	14,087	14,275
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	37,241	44,609	59,001
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (**)	25	504	684
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**47,819**	**69,794**	**85,975**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	90.36%	86.60%	81.04%

(*) יצוין, כי ההבדל בין סה"כ עלות מצטברת לבין סה"כ עלות מצטברת בספרים נובע מהתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע ומנגד הכרה של עלויות לרו"ה.

(**) החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

<u>שיווק הפרויקט</u>:

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)		30.6.2025	31.3.2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	1	---	6
	יחידות דיור (מ"ר)	127	---	815
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	31	---	32
	שטחי מסחר	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	231	230	230
	יחידות דיור (מ"ר)	24,251	24,124	24,124
	שטחי מסחר (מ"ר)	800	800	800
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	28	27	27
	שטחי מסחר	29	29	29
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	792,743	792,535	784,974
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	722,552	717,941	710,475
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי מסחר שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	26,191	26,154	25,968
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	95%	95%	95%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	11	12	12
	יחידות דיור (מ"ר)	1,315	1,442	1,442
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי באלפי ש"ח) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		**35,016**	**36,959**	**35,533**
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		1	***	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח		31	***	***

[26] כולל עמלות חוק מכר בגין דירות היזם שמהוונות למלאי ונזקפות לעלות מכר באותה תקופה וכן עלויות מימון בגין בעלי קרקע.

3. פרויקט GO YAFO TLV (מכבי יפו) – פרויקט בהקמה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 35%)	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות מצטברות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	264,668	264,668	264,668
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	26,806	26,804	26,458
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	207,589	150,376	112,386
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	24,472	24,472	24,472
	סה"כ עלות מצטברת	**523,535**	**466,320**	**427,984**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**523,535**	**466,320**	**427,984**
עלויות צפויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	1,403	1,403	1,403
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	739	577	922
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	196,405	252,288	282,086
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	---	---	---
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	198,547	254,268	284,411
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	51%	35.7%	26%

(*) החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט:

פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)			30.6.2025	31.3.2025(*)	שנת 2024(*)
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)		---	5	170
	יחידות דיור (מ"ר)		---	437	17,845
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (שוק חופשי)		---	33	35
	יחידות דיור (מחיר למשתכן)		---	16	15
	שטחי מסחר		---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)		219	219	214
	יחידות דיור (מ"ר)		22,734	22,734	22,297
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (שוק חופשי)		33	33	33
	יחידות דיור (מחיר למשתכן)		16	16	15
	שטחי מסחר		---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	639,897	639,897	626,048
		מחיר למשתכן	270,978	270,978	268,187
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שוק חופשי	181,577	181,099	166,955
		מחיר למשתכן	270,978	270,978	267,004
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שוק חופשי	28%	28%	27%
		מחיר למשתכן	100%	100%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)		128	128	133
	יחידות דיור (מ"ר)		15,200	15,200	15,311
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			221,219	221,219	276,629
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	**שוק חופשי**		---	---	***
	מחיר למשתכן		---	---	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח	**שוק חופשי**		---	---	***
	מחיר למשתכן		---	---	***
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן			---	---	***
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי			128	---	***

(*) התווספה דירה שנמכרה בשנת 2022.

4. <u>פרויקט מגדל מזא"ה – פרויקט בתכנון</u>

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

	פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	390,000	390,000	390,000
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	27,166	25,754	25,698
	עלויות מצטברות בגין בניה	25,495	17,266	14,696
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)[27]	96,666	87,600	79,937
	סה"כ עלות מצטברת	539,327	**520,620**	**510,331**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	539,327	**520,620**	**510,331**
עלויות שצפויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	16,525	17,936	17,992
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	453,189	427,215	429,785
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (*)	23,016	17,573	22,092
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	492,730	462,725	469,870
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	ל"ר	ל"ר	ל"ר

(*) החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט:

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		30.6.2025	31.3.2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	1	10	88
	יחידות דיור (מ"ר)	121	727	6,408
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	60	51	51
	שטחי מסחר	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	99	98	88
	יחידות דיור (מ"ר)	7,256	7,135	6,408
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	51	51	51
	שטחי מסחר	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,309,987	1,309,868	1,309,084
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	370,947	363,630	325,667
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי מסחר שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	---	---	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	28%	28%	25%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	169	170	180
	יחידות דיור (מ"ר)	14,625	14,746	15,473
	שטחי מסחר (מ"ר)	796	796	796
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי באלפי ש"ח) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		386,607	376,091	383,373
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		---	***	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח		---	***	***

[27] כולל עמלות חוק מכר בגין דירות היזם שמהוונות למלאי ונזקפות לעלות מכר באותה תקופה וכן עלויות מימון בגין בעלי קרקע.

5. <u>פרויקט אקרו בשדרה – פרויקט בתכנון</u>

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

	פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	13,194	11,220	11,220
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	12,114	12,960	9,930
	עלויות מצטברות בגין בניה	0	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)[28]	5,120	2,309	22
	סה"כ עלות מצטברת	**30,429**	**26,489**	**21,172**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	**30,429**	**26,489**	**21,172**
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	23,503	25,477	25,477
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	100,116	96,644	99,674
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	376,396	352,930	352,930
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) (**)	13,441	16,055	16,055
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**513,456**	**491,106**	**494,136**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	4%	3%	2%

(*) יצוין, כי ההבדל בין סה"כ עלות מצטברת לבין סה"כ עלות מצטברת בספרים נובע מהתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלי קרקע ומנגד הכרה של עלויות לרו"ה.

(**) החל ממועד קבלת היתר בניה החברה מהוונת עלויות מימון בגין ערבויות חוק מכר בלבד.

שיווק הפרויקט:

פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)		30.6.2025	31.3.2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	2	7	83
	יחידות דיור (מ"ר)	145	579	5,653
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	35	35	*34
	שטחי מסחר	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	92	90	83
	יחידות דיור (מ"ר)	6,377	6,232	5,653
	שטחי מסחר (מ"ר)		---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	34	*34	*34
	שטחי מסחר	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	715,388	715,417	714,172
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	216,717	211,619	192,624
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי מסחר שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	---	---	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	30%	30%	27%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	159	161	168
	יחידות דיור (מ"ר)	14,613	14,758	15,337
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי באלפי ש"ח) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		**21,185**	**16,712**	**15,874**
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		---	***	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח		---	***	***

[28] כולל עמלות חוק מכר בגין דירות היזם שמהוונות למלאי ונזקפות לעלות מכר באותה תקופה וכן עלויות מימון בגין בעלי קרקע.

* הנתונים האמורים מחושבים לפי שטח מכר אקו' ומהווים תיקון לתקופות קודמות. נתוני העבר התבססו על פי שטח דירה עיקרי, ללא שטחי שירות. הנתונים המעודכנים מוצגים לפי שטח מכר כהגדרתו בתוספת לצו מכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד–1974.

פרק ב'

דוחות כספיים

אקרו

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

19 באוגוסט, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ ("**החברה**")
המנופים 2, הרצליה פיתוח

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של קבוצת אקרו בע"מ מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוחות הצעות מדף אפשר יפורסמו על פי תשקיף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

קבוצת אקרו בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 ביוני 2025

קבוצת אקרו בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 ביוני 2025

תוכן עניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - בשקלים חדשים (ש"ח):	
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי	3-4
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל	5-6
דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון	7-11
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים	12-13
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים	14-21

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

לבעלי המניות

של קבוצת אקרו בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של קבוצת אקרו בע"מ החברה וחברות המאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו מיום 20 באוגוסט 2024 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו באיחוד יחסי אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 14% וכ-10%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של ישויות שנכללו לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 167,356 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, ואשר חלק החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 5,744 אלפי ש"ח וסך של כ-3,288 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ביאור	30 ביוני		31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח		
נכסים				
נכסים שוטפים :				
מזומנים ושווי מזומנים		221,396	206,179	265,855
מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים		158,436	93,358	163,782
פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש		13,533	8,924	20,295
לקוחות והכנסות לקבל		197,383	283,526	301,292
חייבים אחרים		59,563	48,330	35,769
מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין		1,165,519	1,031,652	963,351
הלוואות לאחרים		28,738	3,909	4,555
מסי הכנסה לקבל		3,122	3,620	3,947
		1,847,690	1,679,498	1,758,846
נכסים שאינם שוטפים :				
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין		2,267,891	1,548,251	2,161,401
נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	4	2,569,276	2,792,643	2,596,654
השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		376,905	291,938	349,854
רכוש קבוע		28,838	23,596	28,855
יתרות חייבים לזמן ארוך		23,849	18,267	24,894
נכס בלתי מוחשי		501	1,495	994
מסי הכנסה נדחים		7,984	8,103	8,056
		5,275,244	4,684,293	5,170,708
סך נכסים		**7,122,934**	**6,363,791**	**6,929,554**

19 באוגוסט, 2025

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה	**יצחק ארבוב** **יו"ר הדירקטוריון**	**זיו יעקובי** **דירקטור ומנכ"ל**	**צחי פרץ** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

	ביאור	30 ביוני		31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים		601,181	491,266 (*)	868,547
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	6	66,341	66,091	66,229
ספקים ונותני שירותים		70,505	97,102	75,457
זכאים ויתרות זכות:				
מקדמות מלקוחות		269,868	114,451	250,806
התחייבות למתן שירותי בנייה		357,360	237,807	192,766
אחרים		153,616	42,965 (*)	108,526
מסי הכנסה לשלם		16,562	37,306	15,908
		1,535,433	1,086,988	1,578,239
התחייבויות שאינן שוטפות:				
התחייבות למתן שירותי בניה ואחרים		6,503	7,956	6,672
התחייבות בגין חכירה		27,327	22,670	28,064
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים		2,460,064	2,322,732	2,466,216
אגרות חוב	6	556,058	622,399	554,445
מסי הכנסה נדחים		152,728	144,624	141,917
		3,202,680	3,120,381	3,197,314
סך התחייבויות		4,738,113	4,207,369	4,775,553
הון				
הון המיוחס לבעלים של החברה:				
הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		1,313,737	1,214,381	1,214,381
קרנות הון אחרות		13,280	12,255	14,851
עודפים		659,657	606,759	618,396
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה		1,986,674	1,833,395	1,847,628
זכויות שאינן מקנות שליטה		398,147	323,027	306,373
סך הון		2,384,821	2,156,422	2,154,001
סך התחייבויות והון		**7,122,934**	**6,363,791**	**6,929,554**

(*) סווג מחדש

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

		לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	ביאור	אלפי ש"ח				
הכנסות:						
ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה		234,749	331,409	109,845	149,906	644,189
מדמי ניהול		2,103	2,403	1,231	1,256	5,793
משיווק פרויקטים		2,911	2,322	1,693	1,617	12,594
מדמי שכירות ואחרות		50,196	36,944	26,033	18,275	85,911
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו		8,648	19,308	20,484	35,005	13,613
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	4	25,311	-	25,311	-	-
חלק ברווחי ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		7,643	-	3,971	-	2,524
סך הכנסות		331,561	392,386	188,568	206,059	764,624
הוצאות ועלויות:						
עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה		194,355	278,449	92,753	129,927	542,827
עלות השכרת הנכסים והפעלתם		2,416	905	835	389	5,345
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק		10,194	11,737	4,086	7,564	28,960
הוצאות הנהלה וכלליות		32,703	31,482(*)	17,075	15,127(*)	62,606
חלק בהפסדי (רווחי) ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		-	3,451	-	(451)	-
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית		2,353	2,998(*)	1,960	1,200(*)	12,705
		242,021	329,022	116,709	153,756	652,443
רווח מפעולות		89,540	63,364	71,859	52,303	112,181
הוצאות מימון		25,339	42,669	12,322	27,210	74,143
הכנסות מימון		7,355	11,203	3,432	5,465	17,621
הוצאות מימון, נטו		17,984	31,466	8,890	21,745	56,522
רווח לפני מיסים על ההכנסה		71,556	31,898	62,969	30,558	55,659
מיסים על הכנסה		17,047	10,326	14,842	8,496	18,976
רווח לתקופה		54,509	21,572	48,127	22,062	36,683

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
רווח כולל אחר:					
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
הערכה מחדש של מקרקעין ומבנים	-	-	-	-	3,503
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
הפרשי תרגום מטבע פעילות חוץ	(2,423)	1,979	(3,761)	1,190	306
סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(2,423)	1,979	(3,761)	1,190	3,809
סך הכל רווח כולל לתקופה	52,086	23,551	44,366	23,252	40,492
ייחוס הרווח לתקופה:					
לבעלים של החברה	43,441	11,445	41,169	14,280	20,589
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	11,068	10,127	6,958	7,782	16,094
	54,509	21,572	48,127	22,062	36,683
ייחוס סך הרווח הכולל לתקופה					
לבעלים של החברה	42,018	12,670	39,005	15,133	24,546
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	10,068	10,881	5,361	8,119	15,946
	52,086	23,551	44,366	23,252	40,492
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה	בש"ח				
רווח בסיסי למניה	0.68	0.19	0.64	0.24	0.34
רווח למניה בדילול מלא	0.67	0.18	0.63	0.23	0.33

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה					
	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	1,214,381	14,851	618,396	1,847,628	306,373	2,154,001
תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-		43,441	43,441	11,068	54,509
הפסד כולל אחר לתקופה	-	(1,423)	-	(1,423)	(1,000)	(2,423)
סך רווח כולל לתקופה	-	(1,423)	43,441	42,018	10,068	52,086
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(148)	148	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	1,672	1,672	-	1,672
אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 9(ג) להלן)	-	-	-	-	(15,151)	(15,151)
הנפקת מניות ואופציות	99,356	-	-	99,356	-	99,356
דיבידנד שהוכרז	-	-	(4,000)	(4,000)	-	(4,000)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	114,586	114,586
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(17,729)	(17,729)
סך הכל עסקאות עם בעלים	99,356	(148)	(2,180)	97,028	81,706	178,734
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	**1,313,737**	**13,280**	**659,657**	**1,986,674**	**398,147**	**2,384,821**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה					
	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	1,214,381	11,825	601,734	1,827,940	315,885	2,143,825
תנועה במהלך 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	11,445	11,445	10,127	21,572
רווח כולל אחר לתקופה	-	1,225	-	1,225	754	1,979
סך רווח כולל לתקופה	-	1,225	11,445	12,670	10,881	23,551
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(795)	795	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	2,385	2,385	-	2,385
דיבידנד שהוכרז	-	-	(9,600)	(9,600)	-	(9,600)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	8,413	8,413
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(12,152)	(12,152)
סך הכל עסקאות עם בעלים	-	(795)	(6,420)	(7,215)	(3,739)	(10,954)
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	**1,214,381**	**12,255**	**606,759**	**1,833,395**	**323,027**	**2,156,422**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה					
	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)	1,313,737	15,519	617,605	1,946,861	347,415	2,294,276
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	41,169	41,169	6,958	48,127
הפסד כולל אחר לתקופה	-	(2,164)	-	(2,164)	(1,597)	(3,761)
סך רווח כולל לתקופה	-	(2,164)	41,169	39,005	5,361	44,366
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(75)	75	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	808	808	-	808
אופציות מכר לזכויות שאנן מקנות שליטה (ראה ביאור 9(ג) להלן)	-	-	-	-	(15,151)	(15,151)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	64,315	64,315
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(3,793)	(3,793)
סך הכל עסקאות עם בעלים	-	(75)	883	808	45,371	46,179
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	**1,313,737**	**13,280**	**659,657**	**1,986,674**	**398,147**	**2,384,821**

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה					
	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)	1,214,381	11,469	591,221	1,817,071	318,855	2,135,926
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	14,280	14,280	7,782	22,062
רווח כולל אחר לתקופה	-	853	-	853	337	1,190
סך רווח כולל לתקופה	-	853	14,280	15,133	8,119	23,252
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(67)	67	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	1,191	1,191	-	1,191
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	205	205
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(4,152)	(4,152)
סך הכל עסקאות עם בעלים	-	(67)	1,258	1,191	(3,947)	(2,756)
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)	**1,214,381**	**12,255**	**606,759**	**1,833,395**	**323,027**	**2,156,422**

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופה של 12 החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה				
	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2024	**1,214,381**	**11,825**	**601,734**	**1,827,940**	**315,885**	**2,143,825**
רווח כולל:						
רווח לשנה	-	-	20,589	20,589	16,094	36,683
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	3,957	-	3,957	(148)	3,809
סך הכל רווח כולל לשנה	-	3,957	20,589	24,546	15,946	40,492
עסקות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בקצב הפחת	-	(931)	931	-	-	-
מרכיב הטבה בהענקת אופציות ומניות לעובדים	-	-	4,742	4,742	-	4,742
אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 16ד' לדוחות הכספיים השנתיים)	-	-	-	-	(24,755)	(24,755)
דיבידנד ששולם	-	-	(9,600)	(9,600)	-	(9,600)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	16,855	16,855
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(17,558)	(17,558)
סך הכל עסקות עם בעלים	-	(931)	(3,927)	(4,858)	(25,458)	(30,316)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**1,214,381**	**14,851**	**618,396**	**1,847,628**	**306,373**	**2,154,001**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופה של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:					
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות) (ראה נספח א')	120,015	(103,270)	85,300	(102,869)	171,531
מסי הכנסה ששולמו	(6,086)	(2,343)	(1,950)	-	(42,114)
מסי הכנסה שהתקבלו	-	-	-	1,599	1,815
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו) לפעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)	113,929	(105,613)	83,350	(101,270)	131,232
רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות	(12,490)	(20,617)	-	(20,617)	(649,325)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	101,439	(126,230)	83,350	(121,887)	(518,093)
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(1,305)	(82)	(1,039)	(18)	(1,766)
פירעון הלוואות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת	1,756	-	270	-	14,500
מתן הלוואות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת	(21,164)	(11,125)	(14,501)	(6,050)	(19,876)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(23,067)	(51,940)	(13,296)	(35,675)	(84,228)
מכירת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 4(א) להלן)	113,000	-	113,000	-	-
פרעון (מתן) הלוואות לאחרים	(21,649)	(311)	2,092	(107)	(1,203)
תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר	-	-	-	-	55,798
ריבית שהתקבלה	2,168	4,293	615	2,251	7,899
משיכה מפיקדון (הפקדה בפקדון) מוגבל בשימוש ומחשבונות בנק מיועדים, נטו	12,073	96,456	(34,608)	59,469	14,626
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	61,812	37,291	52,533	19,870	(14,250)
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:					
תמורה מהנפקת מניות	99,356	-	-	-	-
השקעות המיעוט בישויות מאוחדות	114,586	8,413	64,316	205	16,855
משיכות המיעוט בישויות מאוחדות	(17,729)	(12,152)	(3,793)	(4,152)	(17,558)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	23,698	155,032	12,777	145,798	976,782
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(317,597)	(24,615)	(162,800)	(5,745)	(147,189)
פירעון הלוואות מאחרים	-	42	-	42	387
דיבידנד ששולם לבעלי מניות	(4,000)	(9,600)	(4,000)	(9,600)	(9,600)
פירעון מרכיב קרן של התחייבות בגין חכירה	(2,441)	(3,484)	(1,242)	(1,742)	(4,257)
פירעון אגרות חוב	-	-	-	-	(70,000)
ריבית ששולמה	(103,583)	(97,614)	(69,336)	(68,939)	(226,318)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(207,710)	16,022	(164,078)	55,867	519,102
קיטון במזומנים ושווי מזומנים	(44,459)	(72,917)	(28,195)	(46,150)	(13,241)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	265,855	279,096	249,591	252,329	279,096
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר תקופה	221,396	206,179	221,396	206,179	265,855

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופה של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
נספח א' לדוח תזרימי המזומנים					
מזומנים נטו ששימשו לפעולות:					
רווח לפני מסים על ההכנסה	71,556	31,898	62,969	30,557	55,659
התאמות בגין:					
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות	(7,643)	3,451	(3,971)	(451)	(2,524)
תשלום מבוסס מניות	1,675	2,385	811	1,191	4,742
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(8,648)	(19,308)	(20,484)	(35,005)	(13,613)
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 4(א) להלן)	(25,311)	-	(25,311)	-	-
הוצאות מימון, נטו	17,984	31,466	8,890	21,745	56,522
פחת והפחתות	2,026	956	710	366	2,631
	(19,917)	18,950	(39,355)	(12,154)	47,758
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	103,588	(2,052)	62,481	(9,827)	(19,948)
(גידול) בחייבים ויתרות חובה	(21,835)	(14,188)	(13,507)	(507)	(7,984)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(4,952)	(22,949)	1,893	(14,049)	(44,265)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(8,049)	(125,318)	21,173	(64,701)	(43,463)
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	(376)	10,389	(10,354)	(32,188)	183,774
	68,376	(154,118)	61,686	(121,272)	68,114
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות)	120,015	(103,270)	85,300	(102,869)	171,531
מידע בדבר פעילות שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים					
נכס זכות שימוש (מסווג כנדל"ן להשקעה) כנגד התחייבות בגין חכירה	-	-	-	-	7,621

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ביאור 1 :- כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

1) קבוצת אקרו בע"מ (להלן – החברה) התאגדה ונרשמה כחוק ביום 6 ביולי 1994 והחלה את פעילותה העסקית ביום 1 באוגוסט 1994.
2) החברה פועלת באופן ישיר ובאמצעות חברות ושותפויות מוחזקות בייזום, איתור, רכישה, השבחה, ניהול ומכירה של נדל"ן למגורים, למשרדים ולמסחר בישראל ובאיתור, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל.

השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "**המלחמה**") במדינת ישראל. התמשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרור השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא בישראל.
נכון למועד פרסום הדוח, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להיוותר ככזו בטווח הזמן המיידי וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים. בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק מתחיל להיכנס לשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

ביאור 2 :- עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 3 :- <u>גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם</u>

יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית: ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"), וזאת לאחר ביקורת רוחב שבחנה את אופן הטיפול החשבונאי שמיישמות חברות נדל"ן יזמיות בעסקאות אלה. עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

1. חלופות למדידת השווי ההוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה- יש למדוד הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע.

2. קביעת מועד ההכרה לראשונה בקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים- מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד המוקדם מבין השגת היתר בניה סופי לפרויקט לבין הריסת המבנה הישן. יחד עם זאת, מציינת עמדת הסגל, כי לעיתים לאחר קבלת היתר הבניה יש תנאים מתלים מהותיים שאינם מאפשרים לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים ולכן מועד ההכרה ידחה עד להשלמתם.

3. מדידה עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים- ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים המפונים משתנה בהתאם לביצועי החברה, ולכן יש להכיר בכל שינוי אומדן כהוצאה/הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

4. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם עובר להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%). יחד עם זאת, לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות עובר לחתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

5. הקצאת עלויות טרום ביצוע- יש להקצות את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בניה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בניה לדירות היזם.

6. מדידת רכיב מימון משמעותי- יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן/ישתנה בתקופות עוקבות.

7. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר- יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות המוכרות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, במקרים בהם קיים שוני בין הטיפול החשבונאי שיושם עובר פרסום עמדת הסגל, לבין הטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, הוא יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית. על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל רשות ניירות ערך לא יתערב אם עמדה זו תיושם, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025.

החברה בוחנת את השלכות עמדת הסגל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

ביאור 4 :- נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

הרכב

		30 ביוני		31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	ביאור	אלפי ש"ח		
תשלומים ע"ח מקרקעין		20,588	17,860	17,860
מקרקעין				
פרויקט יצחק שדה 2		253,181	253,058	253,100
פרויקט דיור להשכרה- תל השומר			214,746	-
פרויקט עץ הזית		184,850	186,600	186,697
מקרקעין אחרים		439,659	464,779	439,419
		877,690	1,119,183	879,216
נדל"ן להשקעה בהקמה				
קרקעות הרצליה		102,596	82,878	91,154
		102,596	82,878	91,154
נדל"ן להשקעה				
פרויקט One Tower ("דפי זהב")		631,452	605,800	618,850
פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)		316,534	305,439	312,935
פרויקט המשרדים והמסחר – Golf		362,000	346,585	353,266
פרויקט – Acro Business Campus		187,000	159,861	167,484
פרויקט מגדל אלפא	א	-	87,637	87,689
נדל"ן להשקעה אחרים		71,416	67,400	68,200
		1,568,402	1,572,722	1,608,424
סה"כ נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה		**2,569,276**	**2,792,643**	**2,596,654**

א. בהמשך לביאור 9 (ט) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 19 ביוני 2025 התקשרו אקרו תל אביב 1 בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במלון הידוע בשם The George Tel Aviv , לרבות כלל שטחי המסחר בו, לצג ג', אשר מחזיק ביתרת הזכויות בנכס והינו השוכר והמפעילה של הנכס, וזאת במצבן "AS IS". בתמורה לרכישת הממכר, הקונה שילמה למוכרות במעמד החתימה על ההסכם (לרבות באמצעות הסבת חוב המוכרות בהלוואה הקיימת על הנכס על שמה של הקונה) סך כולל של כ- 113 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בהתאם הכירה החברה ברווח כתוצאה ממכירת הנכס בסכום של כ-25 מיליון ש"ח.

ביאור 5 :- <u>הון מניות</u>

חלוקת דיבידנד

ביום 25 במרס 2025 הכריזה החברה על חלוקה בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, המהווה כ- 0.063 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה (ליום הדיווח), אשר חולק נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

הקצאת מניות

ביום 4 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לתאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה וכן ל-6 משקיעים מסווגים נוספים של סך כולל של 1,724,140 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה וכן 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות בתמורה לסך של 58 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח.

ביאור 6 :- <u>אגרות חוב</u>

בהתאם לדוח על המצב הכספי, נכון ליום 30 ביוני 2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב שיחולו כפי שנקבעו בשטר הנאמנות.

שוויו ההוגן של האג"ח ליום 30 ביוני 2025 הינו 623 מיליון ש"ח. לעומת 641.7 ו-618.2 ליום ה-30 ביוני 2024 וליום ה-31 בדצמבר 2024 בהתאמה.

ביאור 7:- <u>מידע מגזרי</u>

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.
מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת ביצועי המגזרים השונים המתבססת על אופן הפקת ההכנסות מהפרויקט והרווח התפעולי.
לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים הנתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט.
להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה :

1. תחום הנדל"ן היזמי –

כולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות התחדשות עירונית, וטיפול בקבוצות משקיעים המשקיעות בפרויקטים בתחום הפעילות. במסגרת פרויקטים של קבוצות משקיעים משתתפת החברה, במישרין ו/או בעקיפין, בפרויקטים כאחד המשקיעים בפרויקטים (בדרך כלל כשותף מוגבל) ומובילה או לוקחת חלק בייזום הפרויקט (בדרך כלל כשותף כללי) בהתאם להסכמות עם קבוצת המשקיעים, הקמת פרויקטים למגורים ו/או למשרדים ומסחר על המקרקעין ומכירת היחידות בהם. במסגרת הכנסות מגזר פעילות זה סוקר מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי את כלל הסעיפים המוצגים במסגרת קטגוריית ההכנסות בהקשר למגזר פעילות זה בדוח רווח והפסד, כגון הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה (כולל רווח ממכירת חלק בישויות מוחזקות העוסקות בתחום זה), הכנסות משיווק ותיווך פרויקטים, וכן את חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני העוסקות בתחום זה.

2. תחום הנדל"ן מניב -

כולל איתור פרויקטים אטרקטיביים בתחום הנדל"ן המניב, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל.

3. אחרים -

מייצג בעיקר תחום דיור להשכרה, ארגון וניהול קבוצות רכישה ופעילות החברה בפרויקטים בניו יורק.

ביאור 7 :- מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	223,770	50,750	15,439	-	289,959
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	12,644	(2,112)	(2,889)	-	7,643
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	8,648	-	-	8,648
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	25,311	-	-	25,311
סך הכנסות	236,414	82,597	12,550	-	331,561
עלות המכר	176,312	2,279	18,180	-	196,771
תוצאות המגזר	46,042	79,357	(5,718)	-	119,681
הוצאות שאינן מיוחסות					(30,141)
הכנסות מימון					7,355
הוצאות מימון					(25,339)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**71,556**
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	4,153,630	2,658,423	92,902	217,996	7,122,934
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	269,797	34,777	72,331		
התחייבויות המגזר	2,277,605	1,622,959	(12)	837,274	4,738,113

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	335,295	29,538	8,245	-	373,078
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(2,206)	(1,245)	-	-	(3,451)
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	26,626	(7,318)	-	19,308
סך הכנסות	333,089	54,919	927	-	388,935
עלות המכר	270,361	361	544	-	271,266
תוצאות המגזר	46,002	62,817	(16,070)	-	92,749
הוצאות שאינן מיוחסות					(29,385)
הכנסות מימון					11,203
הוצאות מימון					(42,669)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**31,898**
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	3,189,998	2,673,873	270,219	229,701	6,363,791
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	216,951	70,997	3,990		
התחייבויות המגזר	1,539,964	1,617,778	158,585	891,042	4,207,369

ביאור 7:- מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	102,710	26,675	9,417	-	138,802
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	6,365	(1,032)	(1,362)	-	3,971
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	20,484	-	-	20,484
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	25,311	-	-	25,311
סך הכנסות	109,075	71,438	8,055	-	188,568
עלות המכר	83,109	818	9,661	-	93,588
תוצאות המגזר	19,300	70,088	(1,694)	-	87,693
הוצאות שאינן מיוחסות					(15,834)
הכנסות מימון					3,432
הוצאות מימון					(12,322)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**62,969**
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	4,153,630	2,658,423	92,902	217,996	7,122,934
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	269,797	34,777	72,331		
התחייבויות המגזר	2,277,605	1,622,959	(12)	837,274	4,738,113

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	151,301	15,228	4,525	-	171,054
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(376)	827	-	-	451
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	39,064	(4,059)	-	35,005
סך הכנסות	150,925	55,119	466	-	206,510
עלות המכר	121,839	246	270	-	149,037
תוצאות המגזר	19,115	59,846	(12,882)	-	66,079
הוצאות שאינן מיוחסות					(13,777)
הכנסות מימון					5,465
הוצאות מימון					(27,210)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**30,557**
מידע נוסף:					5,465
נכסי המגזר	3,189,998	2,673,873	270,219	229,701	(27,210)
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	216,951	70,998	3,990		
התחייבויות המגזר	1,539,964	1,617,778	158,585	891,043	4,207,370

ביאור 7:- מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2024 (מבוקר), הינו כדלקמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				
	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	באלפי ש"ח				
הכנסות	650,694	88,743	9,050	-	748,487
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	25,660	(12,047)	-	13,613
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	2,117	1,809	(1,402)	-	2,524
סך הכנסות	652,811	116,212	(4,399)	-	764,624
עלות המכר	524,256	3,262	20,654 (*)	-	548,172
תוצאות המגזר	84,924	109,038	(25,134)	-	168,828
הוצאות שאינן מיוחסות					(56,647)
הכנסות מימון					17,621
הוצאות מימון					(74,143)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**55,659**
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	3,802,527	2,757,775	83,717	285,535	6,929,554
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	163,297	122,779	63,778		
התחייבויות המגזר	2,260,880	1,711,855	(12)	802,830	4,775,553

(*) הסכום כולל ירידת ערך בגין מלאי דירות בארצות הברית- לפרטים ראה ביאור 8ג' בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים.

ביאור 8:- מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנמדדים במאזן בעלות מופחתת:

ערכם בספרים של הנכסים הפיננסים וההתחייבויות הפיננסיות המפורטים להלן, מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן וכוללים: לקוחות והכנסות לקבל, חייבים אחרים, מזומנים ושווי מזומנים ספקים וזכאים אחרים, הלוואות מתאגידים בנקאיים והלוואות מאחרים.

ביאור 9:- אירועים בתקופת הדוח

א. בהמשך לאמור בביאור 8 (8) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 30 באפריל 2025, התקשרה ש.מ 43 בהסכם אופציה עם צד ג' במסגרתו ניתנה למקבל האופציה, בתמורה לתשלום על ידו לחברה של סך של 4.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (אשר יקוזז במקרה של מימוש האופציה ביחס לשלב המימוש האחרון), אופציה לרכוש את זכויות אקרו ש.מ 43 בקרקע הידועה כמתחם 3700 (מתחם מנדרין בתל אביב), כולן או חלקן, לפי הענין, במספר שלבי רכישה, כאשר במסגרת כל שלב יהיה רשאי מקבל האופציה לרכוש מאקרו ש.מ 43 את כלל החלקות שהוגדרו לאותו שלב רכישה, או מקצתן, על פי שיקול דעתו הבלעדי, במצבן AS IS במועד הרכישה. בהנחה שהאופציה תמומש במלואה (כשאין כל וודאות אם האופציה כלל תמומש, בחלקה או במלואה, לפי הענין), התמורה הכוללת בגין זכויות אקרו ש.מ 43 במקרקעין תעמוד על כ-385 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר ייעוד התמורה הינו בין היתר לטובת פירעון ההלוואה הקיימת בגין הקרקע.

ביאור 9:- אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. בהמשך לאמור בביאור 25 (א) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 25 במאי 2025, התקיימו בקשר עם פרויקט "מגדל השלום" כלל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם לכך העמידה הפניקס לשותפות סך של כ-61 מיליון ש"ח, המהווה 49% מתוך הון השותפות אשר העמידה אקרו מגורים לשותפות עד למועד ההשלמה.

ג. בהמשך לאמור בביאור 22(ג) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביחס לאופציית ה- PUT המוקנית לשותפים בפרויקט ONE TOWER, אשר חלק ממחזיקיה הינם צדדים קשורים (להלן: "השותפים"), בתקופת הדוח, החברה פעלה מול כלל השותפים לשינוי תנאי האופציה, כאשר שני שותפים המהווים צדדים קשורים, בחרו שלא לשנות את תנאי האופציה ובהתאם סיווגה החברה את יתרת אחזקתם במיעוט להתחייבות בגין אופציית PUT (יתרת ההתחייבות בגין אופציית PUT לתאריך הדוח נאמדת בכ-41 מליוני ש"ח). במסגרת השינוי למול הצדדים השלישים הוסכם, כדלקמן: (א) תקופת מימוש אופציית המכר תעודכן לתקופה של 30 ימים שתחילתה ביום 27 ביוני 2027 ("תקופת האופציה המעודכנת"); (ב) לחברה תינתן אופציית רכש (CALL) לרכישת החזקות הצדדים השלישיים וזאת במהלך תקופת האופציה המעודכנת; (ג) השווי אשר על בסיסו תיקבע תמורת המימוש בגין אופציית המכר יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי הפרויקט (חלף מעריך שווי חיצוני כפי שנקבע במקור).

ד. ביום 24 ביוני 2025 התקשרו אקרו ש.מ. 05 שותפות כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור 33.33% ואשר מחזיקה ב- 90% מהזכויות לבניית מגדל משרדים "קוסמופליטן" וצד ג' נוסף המחזיק בשיעור של 10% בנכס (להלן- "היזמים"), בהסכם מותנה עם צד ג' (להלן-"הקונה") למכירת 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ-16,000 מ"ר (ברוטו), וכן למתן זכות שימוש ל-120 מנויי חניה לתקופה של 25 שנים, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-521 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בסך האמור -30%). בהסכם נקבע תנאי מפסיק ולפיו אם בפרק הזמן של 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט ולא ייחתם הסכם ליווי, זכאי הקונה להודיע על ביטול ההסכם. כמו כן, אם היתר הבנייה לפרויקט לא יתקבל בתוך 26 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ייחשב הדבר להפרה יסודית מצד היזמים והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם, כאשר בנסיבות אלו הקונה יהיה זכאי גם להשבת חלק התמורה ששולמה על ידו וכן לפיצוי מוסכם בסכום שנקבע אשר אינו מהותי עבור החברה.

ביאור 10:- אירועים לאחר תאריך המאזן

א. אגרות חוב סדרה ב'-
ביום 27 ביולי 2025 , הנפיקה החברה 250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה כוללת ברוטו של 250 מיליון ש"ח, כאשר הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.
קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון ב - 5 תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; תשלום הקרן הרביעי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2031; ואילו תשלום הקרן החמישי והאחרון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2032.
אגרות החוב נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 5.38%, אשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2025 ולאחר מכן בימים 30 ביוני ו - 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).
אמות מידה פיננסיות
בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות הפיננסיות הבאות:
- הון החברה לא יפחת מסך של 1,300 מיליון ש"ח.
- היחס חוב פיננסי נטו מתואם ל- CAP נטו לא יעלה על 78% .

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

קבוצת אקרו בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970

נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים

המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

<u>ליום 30 ביוני 2025</u>

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	2
נתונים כספיים בשקלים חדשים (אלפי ש"ח)	
תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים	3-4
תמצית נתוני רווח והפסד ביניים ועל הרווח הכולל האחר ביניים	5
תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים	6-7
מידע נוסף לתמצית מידע כספי נפרד ביניים	8-10

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future
with confidence

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת אקרו בע"מ

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל- 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל- 1970 של קבוצת אקרו בע"מ (להלן "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הביניים הנפרד ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך נסקר על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוח שלו מיום 20 באוגוסט 2024 כלל מסקנה בלתי מסוייגת.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת ביניים מתוך המידע הכספי הביניים של ישויות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 540,078 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 14,738 אלפי ש"ח וסך של כ- 4,717 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן ישויות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל- 1970.

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

	מידע נוסף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		137,598	126,322	173,492
חייבים ויתרות חובה		8,788	2,628	14,846
		146,386	128,950	188,338
נכסים שאינם שוטפים:				
רכוש קבוע		10	23	16
מסי הכנסה נדחים		695	748	695
נדל"ן להשקעה		2,000	2,000	2,000
		2,705	2,771	2,711
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות	(3)	2,508,132	2,427,591	2,328,365
סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה		**2,657,223**	**2,559,312**	**2,519,414**

יצחק ארבוב	**זיו יעקובי**	**צחי פרץ**
יו"ר הדירקטוריון	**דירקטור ומנכ"ל**	**סמנכ"ל כספים**

תאריך אישור מידע כספי נפרד על ידי דירקטוריון החברה: 19 באוגוסט 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים (המשך)

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
חלויות שוטפות בגין אגח	66,341	66,091	66,229
מס הכנסה לשלם	12,787	7,998	12,133
זכאים אחרים	17,629	15,445	27,118
	96,757	89,534	105,480
התחייבויות שאינן שוטפות:			
זכאים אחרים ז"א	17,734	13,984	11,861
הלוואות לזמן ארוך:			
אגרות חוב	556,058	622,399	554,445
	573,792	636,383	566,306
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה	670,549	725,917	671,786
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה	1,986,674	1,833,395	1,847,628
	2,657,223	**2,559,312**	**2,519,414**

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

	מידע נוסף	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח				
הכנסות						
חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות		65,043	31,774	52,211	24,556	58,068
משיווק פרויקטים		8,746	8,564	5,492	3,984	26,337
מדמי ניהול		685	125	351	66	1,422
		74,474	40,463	58,054	28,606	85,827
עלויות והוצאות						
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק		2,525	3,530	1,068	1,828	5,634
הוצאות הנהלה וכלליות	(4)	6,384	2,898	4,588	844	10,882
		8,909	6,428	5,656	2,672	16,516
רווח מפעולות		65,565	34,035	52,398	25,934	69,311
הוצאות מימון		16,011	17,795	8,103	8,960	36,001
הכנסות מימון		571	1,795	261	446	2,419
הוצאות מימון, נטו		15,440	16,000	7,842	8,514	33,582
רווח לפני מיסים על ההכנסה		50,125	18,035	44,556	17,420	35,729
הוצאות מיסים על ההכנסה		6,684	6,590	3,387	3,140	15,140
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		43,441	11,445	41,169	14,280	20,589
רווח כולל אחר- סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:						
חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני		(1,423)	1,225	(2,164)	853	3,957
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה		42,018	12,670	39,005	15,133	24,546

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

	לששת חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות					
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א')	4,645	2,930	752	5,224	11,609
מסי הכנסה ששולמו	(6,030)	(4,158)	(1,894)	-	(8,544)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	(1,385)	(1,228)	(1,142)	5,224	3,065
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה	554	1,781	251	434	2,240
פירעון (מתן) הלוואות לישויות מוחזקות	(116,149)	22,177	(15,230)	20,183	150,450
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	(115,595)	23,958	(14,979)	20,617	152,690
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
תמורה מהנפקת אג"ח	-	-	-	-	(70,000)
תמורה מהנפקת מניות ואופציות	99,356	-	-	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות	(4,000)	(9,600)	(4000)	(9,600)	(9,600)
ריבית ששולמה	(14,270)	(15,855)	(14,270)	(15,855)	(31,710)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	81,086	(25,455)	(18,270)	(25,455)	(111,310)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	(35,894)	(2,725)	(34,391)	386	44,445
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	173,492	129,047	171,989	125,936	129,047
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	137,598	126,322	137,598	126,322	173,492

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
נספח א' לדוח תזרימי המזומנים					
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעילות שוטפת					
רווח לפני מיסים המיוחס לבעלים של החברה	50,125	18,035	44,556	17,420	35,729
התאמות בגין:					
תשלום מבוסס מניות	1,675	2,385	811	1,191	4,742
חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות	(65,043)	(31,774)	(52,211)	(24,556)	(58,068)
פחת והפחתות	6	5	3	2	13
הוצאות מימון, נטו	15,440	16,000	7,842	8,514	33,582
	(47,922)	(13,384)	(43,555)	(14,849)	(19,731)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות תפעוליים					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	6,058	(1,603)	(173)	(377)	(13,821)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(3,616)	(118)	(76)	3,030	9,432
	2,442	(1,721)	(249)	2,653	(4,389)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת	4,645	2,930	752	5,224	11,609

המידע הנוסף המצורף לתמצית מידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

מידע נוסף

(1) כללי

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד' (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.
יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות התמציתיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

במידע כספי נפרד זה -

(1) החברה – קבוצת אקרו בע"מ (להלן: **"החברה"**).
(2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
(3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

(2) עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. **הצגת הנתונים הכספיים**

(1) נתונים על המצב הכספי

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

(2) נתונים על הרווח הכולל

נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

(2) עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

1. הצגה

יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות בנות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

2. מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Standards Accounting), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

(3) השקעות בחברות מוחזקות

הרכב ההשקעות, רשימת חברות הקבוצה ותיאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות

			יתרות ליום 30 ביוני 2025				יתרות ליום 30 ביוני 2024	
	מדינת ההתאגדות	שעור הבעלות ליום 30.6.25	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים)	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים)	סה"כ השקעה	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים)	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים)	סה"כ השקעה
			(בלתי מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
		%	אלפי ש"ח					
חברות מאוחדות								
אקרו מגורים בע"מ	ישראל	100.00	156,391	1,230,875	1,387,266	208,885	1,107,110	1,315,995
אקרו נכסים בע"מ	ישראל	100.00	816,610	260,887	1,077,497	771,337	238,839	1,010,176
אחרים			(42,879)	86,248	43,369	(29,076)	130,496	101,420
			930,122	1,578,010	2,508,132	951,146	1,476,445	2,427,591

			יתרות ליום 31 בדצמבר 2024		
	מדינת ההתאגדות	שעור הבעלות ליום 30.6.25	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים)	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים)	סה"כ השקעה
		%	אלפי ש"ח	(מבוקר)	
חברות מאוחדות					
אקרו מגורים בע"מ	ישראל	100.00	161,660	1,074,080	1,235,740
אקרו נכסים בע"מ	ישראל	100.00	782,004	229,436	1,011,440
אחרים			(36,743)	117,928	81,185
			906,921	1,421,444	2,328,365

(4) הוצאות הנהלה וכלליות

	לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
משכורות והוצאות בקשר לעובדים	4,264	1,231	3,292	365	6,565
עמלות ושכר מקצועי	1,502	1,046	1,037	193	3,068
אחזקת מבנים, משרדים וציוד	494	485	259	256	1,029
פחת והפחתות	6	5	3	2	13
אחרות	118	131	(3)	28	207
	6,384	2,898	4,588	844	10,882

(5) אירועים בתקופת הדוח על המצב הכספי

באשר לאירועים בתקופת הדוח ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

6) אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

באשר לאירועים לאחר תאריך הדוח ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

אקרו

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מצורף בזאת דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ (להלן – "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. זיו יעקובי, מנכ"ל;
2. צחי פרץ, סמנכ"ל כספים (להלן – "**נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**").

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**") נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

<u>הצהרות מנהלים</u>:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, זיו יעקובי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של קבוצת אקרו בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "**הדוחות**");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

19 באוגוסט 2025 זיו יעקובי, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, צחי פרץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קבוצת אקרו בע"מ (להלן – "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

19 באוגוסט 2025 צחי פרץ, סמנכ"ל כספים