אקרו

דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תקופתי ליום 30 בספטמבר 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

לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ ושל החברות המאוחדות שלה ("**החברה**" ו-"**הקבוצה**", בהתאמה) לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("**הרבעון הנוכחי**", "**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 בספטמבר 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-11,606 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-7,688 יח"ד). מתוך הסך האמור, 36 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית[1] אשר במסגרתם עתידה החברה לבנות (ביחד עם שותפיה) 7,383 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה 5,148 יח"ד). עוד במסגרת הפרויקטים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על 210,919 מ"ר (חלקה של החברה 165,050 מ"ר)[2].

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

[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.

[2] בפרויקט קוסמופוליטן בוצעה הסבה של 30% מסך הנדל"ן להשקעה למלאי בתקופת הדוח.

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 על כך, יצוין כי במהלך השנה זכתה החברה בשלושה מכרזי התחדשות עירונית, אשר אם וככל שיצאו לפועל (כשאין כל וודאות שכך יהיה), צפויים להיות בהיקף של כ-1,800 יח״ד לבניה וכ-1,250 יח״ד לשיווק. הפרויקטים הינם בערים רמת גן (מרים-ארלוזורוב), ראשון לציון (מתחם כורש) ואשקלון (מתחם יוספטל).

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-36,925 מ״ר ברוטו מסחר, 563,675 מ״ר[3] ברוטו משרדים ו-544 יח״ד למטרת דיור בהישג יד ודירה להשכיר (חלקה האפקטיבי של החברה כ-17,668 מ״ר ברוטו מסחר, 240,956 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-16,200 מ״ר (ברוטו). לפרטים נוספים ראה סעיף 12(9) להלן. בחודש ספטמבר 2025 מכרה החברה 5 קומות נוספות, לרוכשים שונים[4], ששטחן הכולל הינו כ-12,122 מ״ר (ברוטו) בתמורה לסך של כ-327 מיליון ש״ח בתוספת מע״מ כדין. ביום 18 בספטמבר 2025 התקשרה שותפות הפרויקט (חלק החברה בה 30%) והשותף עם תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי המשרדים, וזאת בהיקף של עד כ-150 מיליון ש״ח. בנוסף, הועמדה לשותפות הפרויקט מסגרת אשראי של עד 135 מיליון ש״ח, כאשר סך של עד 35 מיליון ש״ח מתוך מסגרת האמורה ישמש לצורך העמדת הלוואת מע״מ לבעלי הקרקע.
3. **מכירת מלון The George Tel Aviv**- בחודש יוני 2025 מכרה החברה את החזקתה במלון The George Tel Aviv. כתוצאה ממכירת הנכס רשמה החברה רווח 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%).

---

[3] ראה ה״ש 2.

[4] שעליהם נמנים ה״ה ישראל גורן ויהודה אלמלה, שהינם מבעלי שליטה בחברה וכן גורם שלמר אלמלה עניין אישי בהתקשרות החברה עימו. ההתקשרויות האמורות אושרו על ידי ועדת הביקורת כעסקאות שאינם חריגות כמשמעות המונח בחוק החברות, תשנ״ט-1999.

7. **פרויקט YARD**- בחודש אוגוסט 2025 התקבל טופס 4 לשני המגדלים בפרויקט הכוללים 247 יח״ד (הכוללים 142 יח״ד יזם ו-105 יח״ד בעלי קרקע) מתוך 370 יח״ד בפרויקט, והחל אכלוס הפרויקט.

8. **פרויקט ויצמן**- בחודש ספטמבר 2025 התקבל טופס 4 בפרויקט הכולל 74 יח״ד מתוכן 35 לשיווק (חלק החברה בפרויקט הינו 50%), והחל אכלוס הפרויקט.

9. **פרויקט WHITE**- בחודש ספטמבר 2025 החלה החברה בשיווק של כ-275 יח״ד, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 37 יח״ד וקיימות 18 בקשות רכישה. בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה (בשרשור) ושותפתה בפרויקט (50%-50%) עם תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי הדירות, וזאת בהיקף של עד כ-315 מיליון ש״ח. בנוסף, הועמדה מסגרת אשראי של עד כ-100 מיליון ש״ח וזאת עד למועד ההתקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

10. **הגעה לרוב הנדרש על פי דין** – בפרויקטי ההתחדשות העירונית: דובנוב 24, מתחם הל״ה גבעתיים, יצחק שדה וקק״ל בת ים, הגיעה החברה לרוב חתימות הדיירים 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%.

11. **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 לדוחות הכספיים.

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 בספטמבר		שינוי	נתונים ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שינוי	נתונים מיום 1 באוקטובר 2025 ועד פרסום הדוח (*)	סה״כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח
		2025	2024		2025	2024			
יח״ד	חוזים שנחתמו בתקופה	38	237	(84%)	84	363	(77%)	44	128
	סה״כ מכירות בתקופה בגין יח״ד במיליוני ש״ח, כולל מע״מ	177	730	(76%)	415	1,392	(70%)	192	607
	מחיר ממוצע ליח״ד במיליוני ש״ח כולל מע״מ	4.65	3.1	50%	4.9	3.8	30%	4.4	4.7

	סעיף	נתונים ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שינוי	נתונים ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		שינוי	נתונים ליום 1 באוקטובר 2025 ועד פרסום הדוח (*)	סה"כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח
		2025	2024		2025	2024			
שטחי משרדים ומסחר	שטחי משרדים שנמכרו בתקופה, מ"ר	12,122	---	100%	29,778	---	100%	---	29,778
	סה"כ מכירות בתקופה, במיליוני ש"ח כולל מע"מ	386	---	100%	1,024	---	100%	---	1,024

(*) מתוך 44 יח"ד ששווקו מה-1 באוקטובר ועד פרסום הדוח, 24 יח"ד הן בקשות רכישה בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ואין וודאות כי יתגבשו לכדי הסכם רכישה מחייב.

החברה הצליחה במהלך השנה למכור נתח משמעותי משטחי המשרדים בפרויקט "קוסמופוליטן" (קרי, 28,307 אלפי מ"ר בהיקף כספי של 1 מיליארד ש"ח), עוד בטרם קבלת היתר הבנייה המלא לפרויקט, דבר הממחיש את יכולתה של החברה לבצע מכירות משמעותיות גם בתחום המשרדים בתקופה מאתגרת זו.

הקיטון בהיקף המכירות של יחידות דיור בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מכך שבתקופה המקבילה אשתקד בפרויקט GO YAFO, נמכרו 151 יח"ד במסגרת מסלול המחיר למשתכן.

בנוסף, הקיטון נובע גם מהריבית הגבוהה במשק, היצע יחידות גדול למכירה באזורי הפעילות של החברה וכן מאי-ודאות השוררת בשוק הדיור, הנובעת מהמצב הביטחוני והחשש מפני חידוש הלחימה בעזה, על אף הפסקת האש שהושגה במהלך התקופה. שלל הגורמים האמורים הובילו לירידה בביקושים ולהאטה בהחלטות רכישה מצד רוכשים פוטנציאליים.

לדעת החברה, עם התבססות הפסקת האש ועם הירידה הצפויה בריבית במשק במהלך התקופה הקרובה, צפויה התעוררות ברמת הביקושים והחברה מעריכה שקצב המכירות ישתפר בהדרגה. לכך עשויה לתרום גם יציאתם לשיווק של פרויקטים חדשים במהלך התקופה, וכן פרויקטים נוספים הצפויים לצאת לשיווק בהמשך השנה.

- **סך הנכסים** של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-7,377 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-7,072 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **סך ההון** של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-2,475 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-2,176 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 הסתכם לכ-2,016 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-1,844 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **הכנסות החברה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-536 מיליוני ש"ח, לעומת כ-606 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **רווח גולמי ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-75 מיליוני ש"ח, לעומת כ-80 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה** – בתקופת הדוח וברבעון השלישי לשנת 2025 הכירה החברה

ברווחי שערוך בסך של כ -28 מיליון ש"ח וכ-19 מיליון ש"ח בהתאמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 5 להלן.

- **הרווח מפעולות** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-161 מיליוני ש"ח, לעומת כ-107 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **הרווח הנקי** בתקופת הדוח נרשם רווח שהסתכם לסך של כ-106 מיליוני ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-33 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-71 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ-17 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן** ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 34% לעומת 31% ליום 30 בספטמבר 2024.
- **יחס ההון (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן** ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 27% לעומת 26% ליום 30 בספטמבר 2024.
- **יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap** ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 59% לעומת 63% ליום 30 בספטמבר 2024.

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

נכון למועד פרסום הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הוסכם כי הלחימה תיפסק, ישוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל ייסוגו מחלקים מרצועת עזה. יצוין כי בעקבות הפסקת האש ובלימת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת התחזית מ"שלילית" ל"יציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A.

יוער כי יישומו של הסכם הפסקת האש נתקל בקשיים ויציבותו אינה ודאית. לאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה נכון למועד זה אינה ידועה.

השפעותיהם העיקריות של המצב הביטחוני בארץ, על פעילות החברה נכון למועד פרסום 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 ועיכוב באספקת חומרים. יובהר כי העובדה שהאתרים לא עבדו באופן מלא, הביאה בחלק מהמקרים להתארכות משך ביצועם, וכפועל יוצא מכך לגידול בעלויות המימון וגידול בתקורות הפרויקטים.

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 (מלחמת ישראל-איראן, שהתרחשה בחודש יוני 2025), 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 הוקם ואוכלס בשנת 2023. הטיל פגע ישירות בבניין מגורים המצוי במתחם ואולם המבנה המניב נפגע מהדף בלבד. כתוצאה מהפגיעה, הכריזה עיריית ת"א על מבני המגורים וכן על המבנה

המניב כמבנים מסוכנים, והדיירים והעסקים פונו מהם, ואולם, לאחר פעולות אינטנסיביות לתיקון ושיקום, הוסר צו הבית המסוכן מהמבנה המניב והוא חזר לאכלוס ולפעילות ב-21 ביולי 2025.

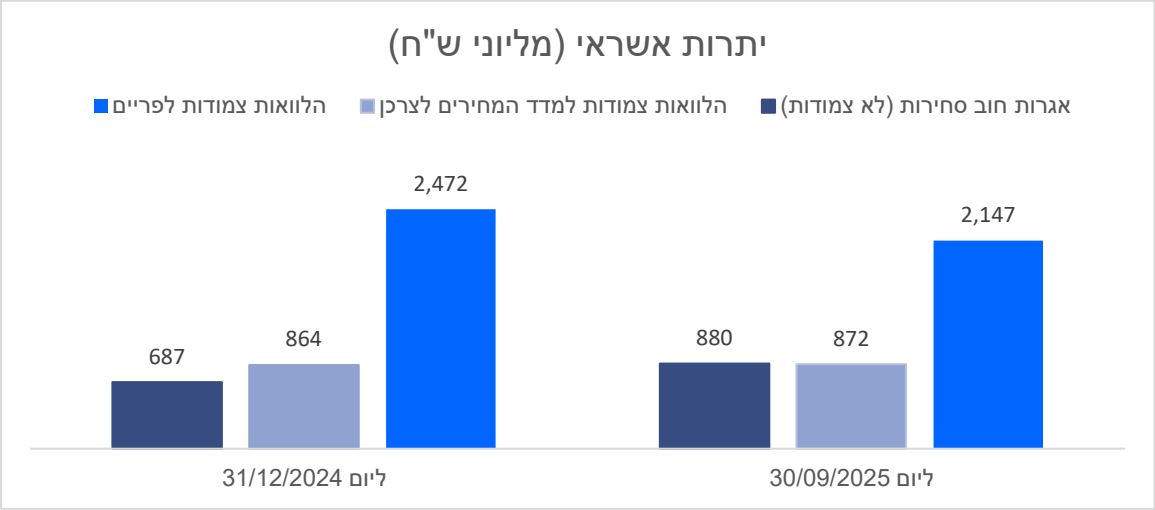
החברה ושותפתה במבנה המניב פועלות לסיום תיקון ולהשבתו של הנכס לרמת הגמר, וכן למימוש זכויותיהן על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א–1961. אובדן הכנסות השכירות מהנכס הינו זניח ביחס לסך הכנסות השכירות הכוללות.

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 מיליון 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 גם במקרה של חידוש הלחימה (וככל וזו לא תיארך זמן רב ולא תורחב לזירות נוספות).

על אף האמור לעיל, יודגש כי חידוש המלחמה ו/או הרחבתה לגזרות נוספות, עלולים להוביל לפגיעה רחבה ומשמעותית בפעילות המשק בישראל בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט. לפרטים אודות השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה על החברה ראו סעיף 24' לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

ג. <u>גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 99-8 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")[5].</u>

להלן תיאור הרכב האשראי של החברה (מאוחד) ליום 30.9.2025 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-2,147 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 (כאשר ההערכה הרווחת הנוכחית, לאור הסכם הפסקת האש עם חמאס והתייצבות מדד המחירים לצרכן בתוך טווח היעד של בנק ישראל, הינה שבחודשים הקרובים יחל נגיד בנק ישראל בהליך של הורדת הריבית, אם כי בקצב נמוך מזה שנחזה לפני מספר חודשים, וזאת בעיקר לאור אי הוודאות שעדיין שוררת במשק והסיכונים הגיאו-פוליטיים), הדבר עלול: (א) להביא לגידול בעלויות המימון ועלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה ולהאטה ביציאה לפרויקטים חדשים; (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 במחירים; (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-293 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-872 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.95%, ובשל כך רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות מימון בסך של כ-26 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-4.5%, עלייה אשר הביאה

[5] פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

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, 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 להגדיל את היקפי מכירות יח"ד 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 מיטיבים**"); **(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[6], 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 מיליארד ש"ח המהווה שיעור של כ-69%, וסך של כ-277 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-80%, בהתאמה, מסה"כ המכירות בתקופות האמורות (במונחי היקף כספי) כאשר: (א) <u>ביחס לשנת 2024</u> - ההטבות מסוג תנאי תשלום מיטיבים 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 מיטיבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-184 מיליון ש"ח, מתוכו כ-37 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; הטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-212 מיליון ש"ח; והטבת הלוואת יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-117 מיליון ש"ח, בגינם כ-20% שולם מההון העצמי של הרוכשים וכ-20%-50% באמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

בשנת 2024 ובתקופת הדוח, בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, החברה שילמה לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ-7 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 מיטיבים 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

[6] "**הלוואות יזם**" לעניין זה משמען הלוואות שנוטל רוכש דירה מבנק מקומי בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור הרוכש לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת הדירה 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.

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 מיטיבים, 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 להגדילם.

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 כי הערכות החברה תתממשנה 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>[7]

בשלושת החודשים יולי 2025 – ספטמבר 2025 נמכרו בישראל כ-23,330 דירות, נתון המהווה ירידה של 12.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד[8] ומנגד מהווה עלייה של 15.4% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אפריל – יוני 2025).[9] מתוך כלל הדירות שנמכרו בחודשים יולי 2025 – ספטמבר 2025, כ-37.6% מהן (קרי, כ-8,770 דירות) הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לשלושת החודשים הקודמים נצפתה עלייה של 23% בדירות החדשות שנמכרו.[10]

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש ספטמבר 2025 ישנן 83,920 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של 0.9% לעומת חודש אוגוסט 2025, וכן עלייה של 20.3% לעומת ספטמבר אשתקד. בשנה האחרונה היצע הדירות גדל בכ-1.5% בחודש בממוצע.

56% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז ת״א והמרכז (31.8% ו-24.3% בהתאמה). בשלושת החודשים יולי 2025 – ספטמבר 2025 נמכרו בתל אביב 608 דירות חדשות, נתון המהווה עלייה של 53.5% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (אפריל – יוני 2025).

נכון לחודש ספטמבר 2025 מלאי הדירות החדשות הגדול ביותר הינו בתל אביב עם 10,797 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון המהווה עלייה של 5.8% ביחס לחודש יוני 2025. מכירות הקבלנים בחודש ספטמבר 2025 הסתכמו ב-2,671 דירות, לרבות דירות בסבסוד ממשלתי, נתון המהווה ירידה של 16% ביחס לחודש אוגוסט 2025 וכן ירידה של 25% ביחד לספטמבר אשתקד.

---

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

[8] בניכוי עונתיות – ירידה של 16%.

[9] בניכוי עונתיות – עליה של 6.7%.

[10] בניכוי עונתיות – עליה של 16%, וכן יצוין כי מתוך 8,780 דירות חדשות שנמכרו 30.8% נמכרו בסבסוד ממשלתי.

ו. ריכוז אומדן נתונים בפרויקטים בהקמה ובשיווק (כלל הנתונים בטבלה על פי חלקה האפקטיבי של החברה)[11]

שם הפרויקט	מיקום	שיעור אחזקה בפרויקט (%)	שיעור השלמה ליום 30.9.2025	מועד סיום בנייה משוער	היקף יחידות בפרויקט (100%)	יחידות לשיווק (100%)	סך יחידות שנמכרו ליום 30.09.2025 (100%)	סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט (א)	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרויקט	הכנסות שטרם הוכרו ליום 30.09.2025 עבור מלאי שנמכר ושטרם נמכר	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 30.09.2025 עבור מלאי שנמכר ושטרם נמכר	הכנסות שהוכרו בתקופה 1-9/2025(א)	רווח גולמי שהוכר בתקופה 1-9/2025 (ב)	יתרת עודפים צפויה למשיכה
YARD	תל אביב	100%	98%	Q4 2025	370	242	232	793,424	195,440	53,294	15,423	140,414	31,596	173,502
GO YAFO	תל אביב	35%	63%	Q4 2026	350	347	219	312,050	58,991	237,511	35,082	88,821	20,142	43,460
בורלא	תל אביב	100%	7%	Q2 2028	104	56	25	352,349	78,697	341,531	75,765	10,870	2,931	105,299
מרים החשמונאית	תל אביב	50%	61%	Q4 2026	104	55	33	187,224	40,168	123,050	27,137	32,467	6,203	54,782
שרת	תל אביב	33%	53%	Q3 2026	160	86	55	179,644	30,254	117,586	18,967	26,512	4,693	43,967
אחימאיר 9-5	תל אביב	50%	7%	Q3 2028	165	93	42	245,870	66,115	237,905	63,820	7,965	2,294	91,414
ויסוצקי	תל אביב	29%	100%	Q3 2025	173	173	170	226,053	37,318	5,622	1,697	21,820	2,561	22,016
בזל	תל אביב	33%	12%	Q2 2028	183	81	38	179,008	33,125	168,914	30,358	7,166	1,397	57,716
ויצמן	תל אביב	50%	100%	Q3 2025	74	35	28	77,290	15,982	14,511	2,569	17,863	2,755	10,290
מגדל מזא"ה	תל אביב	100%	6%(ד)	Q3 2030	268	268	99	1,310,114	272,910	1,310,114	272,910	---	---	246,255
אקרו בשדרה	תל אביב	100%	---	Q1 2031	348(ג)	251	92	715,388	174,151	715,388	174,151	---	---	151,137
שד' פרנקפורט	תל אביב	25%	---	Q3 2029	178	98	21	114,940	10,043	114,940	10,043	---	---	9,612
WHITE – שלב א' (ה)	תל אביב	50%	---	Q3 2030	553	553	23	1,074,897	444,786	1,074,897	444,786	---	---	399,949
סה"כ	---	---	---	---	**3,030**	**2,338**	**1,077**	**5,768,251**	**1,457,980**	**4,515,263**	**1,172,708**	**353,898**	**74,572**	**1,409,399**

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

(ב) רווח גולמי שהוכר אינו כולל מתן שירותי בנייה לבעלי קרקע.

(ג) היקף היחידות בפרויקט "אקרו בשדרה" אינו כולל בנוסף 40 יחידות דב"י.

(ד) טרם החלה הכרה בהכנסה עקב אי קבלת היתר מלא.

(ה) סך המתחם כולל 727 יחידות דיור (ללא יחידות פירוק שיתוף). נכון למועד הדוח יצאה החברה לשיווק עם 275 יח"ד מסך 553 יח"ד אשר הינם חלק משלב א' של הפרויקט.

[11] יצוין כי בפרויקטים אקרו בשדרה, מזא"ה ו-GO YAFO (פרויקטים מהותיים מאוד) חל קיטון בשיעור הרווח הגולמי של מעל ל-10% ; ובפרויקטים שד' פרנקפורט ובורלא (פרויקט שאינם מהותיים) חל קיטון בשיעור הרווח הגולמי של מעל ל-20%, וזאת לעומת הרווח הגולמי אשר הוצג בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, כאשר ככלל הסיבה לכך הינה עדכון עלויות הבניה, למעט פרויקט GO YAFO אשר הקיטון בגינו נובע מעדכון מחירונים.

המידע המתואר בטבלה לעיל בקשר עם מועד סיום הבנייה משוער, סה"כ הכנסות צפויות בפרויקט, הכנסות שטרם הוכרו, סה"כ רווח גולמי צפוי, סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר ויתרת עודפים צפויה למשיכה הינו בבחינת <u>מידע צופה 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, יתכן 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 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	31 בדצמבר 2024	שינוי לעומת 31/12/2024
מזומנים ושווי מזומנים	א	334	300	266	68
מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים ופקדונות מוגבלים	ב	233	101	184	49
לקוחות	ג	177	306	301	(124)
חייבים		54	36	36	18
הלוואות לאחרים	ד	29	4	5	24
מסי הכנסה לקבל		3	4	4	(1)
מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	ה	1,281	983	963	318
		2,111	**1,734**	**1,759**	**352**
נכס מוחזק למכירה		---	276	---	---
סך נכסים שוטפים		**2,111**	**2,010**	**1,759**	**352**
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין	ו	2,189	2,115	2,161	28
נדל"ן להשקעה	ז	2,608	2,578	2,597	11
השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	ח	409	307	350	59
יתרות חייבים לזמן ארוך		23	24	25	(2)
רכוש קבוע		29	29	28	1
נכסים בלתי מוחשיים		---	1	1	(1)
מסי הכנסה נדחים		8	8	8	---
סך נכסים שאינם שוטפים		**5,266**	**5,062**	**5,170**	**96**
סך הכל נכסים		**7,377**	**7,072**	**6,929**	**448**
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	ט	600	976	868	(268)
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		66	66	66	---
ספקים ונותני שירותים		92	87	75	17
מקדמות מלקוחות		283	145	251	32
התחייבות למתן שירותי בנייה	י	326	213	193	133
אחרים		99	81	109	(10)
מסי הכנסה לשלם		10	14	16	(6)
		1,476	**1,583**	**1,578**	**(102)**
התחייבות מוחזק למכירה		---	163	---	---
סך התחייבויות שוטפות		**1,476**	**1,746**	**1,578**	**(102)**
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	יא	2,419	2,349	2,466	(47)
אגרות חוב סחירות	יב	804	623	554	250
התחייבות למתן שירותי בנייה ואחרים		33	37	35	(2)
מסי הכנסה נדחים		170	141	142	28
סך התחייבויות שאינן שוטפות		**3,426**	**3,150**	**3,197**	**229**
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		2,016	1,844	1,848	168
זכויות שאינן מקנות שליטה		459	332	306	153
סך ההון	יג	**2,475**	**2,176**	**2,154**	**321**
סך התחייבויות והון		**7,377**	**7,072**	**6,929**	**448**

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

(א) <u>מזומנים ושווי מזומנים</u>

הגידול במזומנים בסך של כ-68 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו ממזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-150 מיליוני ש"ח, ומנגד מזומנים ששימשו לפעילות השקעה בסך של כ-13 מיליוני ש"ח (שעיקרה השקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליוני ש"ח, מתן הלוואות לישויות כלולות בסך של כ-33 מיליוני ש"ח ומתן הלוואה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח לצד ג', ומנגד תמורה

שהתקבלה ממכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-113 מיליוני ש"ח) ; ומזומנים שנבעו מפעילות מימון בסך של כ-69 מיליוני ש"ח (שעיקרם פירעון הלוואות בנקאיות נטו בסך של כ-344 מיליון ש"ח, קבלת תמורה של כ-247 מיליוני ש"ח מגיוס אג"ח סדרה ב' (ראה סעיף 12(10) להלן), 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) <u>מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים ופקדונות מוגבלים</u>

הגידול במזומנים בחשבונות בנק המיועדים נובע בעיקרו בעקבות קצב תקבולים מלקוחות גבוה מקצב הוצאות גבוה בפרויקטים בביצוע.

(ג) <u>לקוחות</u>

הקיטון בסעיף לקוחות בסך של כ-124 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מקבלת כספים מלקוחות בפרויקטים ACRO BUSINESS CAMPUS, YARD וויסוצקי.

(ד) <u>הלוואות לאחרים</u>

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

(ה) <u>מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין לז"ק</u>

הגידול בסעיף המלאי לז"ק בסך של כ-318 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מהכרה בשווי קרקע בפרויקט בורלא ובפרויקט אחימאיר ומיון שלב א' בפרויקט WHITE לזמן קצר.

(ו) <u>מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין לז"א</u>

הגידול בסעיף המלאי לז"א בסך של כ-28 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מעלויות שהושקעו במלאי הקרקעות ומנגד מיון שלב א' בפרויקט WHITE לזמן קצר.

(ז) <u>נדל"ן להשקעה</u>

עיקר הגידול בסך של כ-11 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-27 מיליוני ש"ח (כ-12 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים מניבים והיתרה בגין קרקעות ופרויקטים בהקמה), מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 5 להלן) והיוון עלויות מימון לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 44 מיליוני ש"ח. ומנגד, ממכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-88 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(8) להלן).

(ח) <u>השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</u>

עיקר הגידול בסך של כ-59 מיליוני ש"ח נובע מהזרמת כספים לשותפויות הדיור להשכרה ולפרויקט קוסמופוליטן ומרווחים שנבעו מישויות המוחזקות ומטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בעיקר שערוך בפרויקט קוסמופוליטן והכרה בהכנסה בפרויקט GO YAFO .

(ט) <u>אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר</u>

עיקר הקיטון בגין אשראי והלוואות לזמן קצר בסך של כ-268 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) <u>התחייבות למתן שירותי בניה</u>

עיקר הגידול בסך של כ-133 מיליוני ש"ח נובע מיצירה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בנייה ועלויות דיירים בפרויקט בורלא ובפרויקט אחימאיר.

(יא) <u>אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך</u>

עיקר הקיטון בגין אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך של כ-47 מיליוני ש"ח נובע מפירעון הלוואה בעקבות מכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-54 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(8) להלן).

(יב) <u>אגרות חוב סחירות</u>

הגידול בסך של כ-250 מיליוני ש"ח הינו בגין גיוס אג"ח סדרה ב' בחודש יולי 2025 (ראה סעיף 12(10) להלן).

(יג) <u>סך ההון</u>

הגידול בהון בסך כולל של כ-321 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מרווח לתקופה בסך של כ-105 מיליוני ש"ח, 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).

(יד) <u>הון חוזר</u>

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-635 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	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	1-12/2024
ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה	א	374	497	139	165	644
מדמי ניהול		3	4	1	2	6
משיווק ותיווך פרויקטים		4	7	1	5	13
הכנסות מדמי שכירות ואחרות	ב	77	62	26	25	86
עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	ג	28	26	19	7	13
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	ד	25	10	18	13	3
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	ה	25	---	---	---	---
סך הכל הכנסות		**536**	**606**	**204**	**217**	**765**
עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה	א	299	417	105	139	543
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק		16	24	6	12	29
הוצאות הנהלה וכלליות		52	50	19	18	63
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית		3	6	1	3	13
עלות השכרת הנכסים והפעלתם		5	3	2	2	5
סך הכל הוצאות ועלויות		**375**	499	**133**	174	**653**
רווח מפעולות		**161**	**107**	**71**	**43**	**112**
הוצאות מימון, נטו		27	61	8	29	57
רווח לפני מיסים על הכנסה		**134**	**46**	**63**	**14**	**55**
מיסים על ההכנסה		28	13	11	2	19
רווח נקי לתקופה		**106**	**33**	**52**	**12**	**36**
לבעלים של החברה		71	17	28	6	21
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		35	16	24	6	16
רווח נקי לתקופה		**106**	**33**	**52**	**12**	**36**
רווח כולל אחר		(1)	6	1	3	4
סך הכל רווח כולל לתקופה		**105**	**39**	**53**	**15**	**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 השלישי של 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות	פרויקט אחימאיר	פרויקט בורלא	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקט בזל	פרויקטים אחרים (*)	סה"כ
1-9/2025	13	18	22	24	168	38	51	11	29	374
1-9/2024	---	---	68	29	220	27	18	3	132	497
7-9/2025	5	5	3	8	73	16	16	---	13	139
7-9/2024	---	---	26	9	69	8	10	3	40	165
שנת 2024	---	---	88	39	283	36	35	5	158	644

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

עלות המכר ממכירת דירות ומקרקעין	פרויקט אחימאיר	פרויקט בורלא	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקט בזל	פרויקטים אחרים (*)	סה"כ
1-9/2025	10	14	20	20	133	32	41	10	19	299
1-9/2024	---	---	59	23	175	22	14	3	121	417
7-9/2025	4	4	---	8	59	14	13	---	3	105
7-9/2024	---	---	23	7	55	7	8	3	36	139
שנת 2024	---	---	76	30	226	31	27	4	149	543

להלן התפלגות הרווח הגולמי[12] ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה ברבעון השלישי של 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 (במיליוני ש"ח):

רווח גולמי ממכירת דירות	פרויקט אחימאיר	פרויקט בורלא	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקט בזל	פרויקטים אחרים (*)	סה"כ
1-9/2025	3	4	2	4	35	6	10	1	10	75
1-9/2024	---	---	9	6	45	5	4	---	11	80
7-9/2025	1	1	3	---	14	2	3	---	10	34
7-9/2024	---	---	3	2	14	1	2	---	4	26
שנת 2024	---	---	12	9	57	5	8	1	9	101

השינוי ברווח הגולמי נובע בעיקרו משינוי בתמהיל הפרויקטים, גידול בעלויות הביצוע ופערים בשיעור ההתקדמות ההנדסי. בנוסף הפרויקטים 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.

(*) תוצאות הפרויקטים האחרים כוללות תמורה שהוחזקה בנאמנות משנת 2020 עד להחלטת בית משפט בקשר עם מכירת מקרקעין ברחוב שלמה בתל אביב והתקבלה בתקופת הדוח, בסך של כ-10.5 מיליוני ש"ח, ובנוסף פרויקטים אשר הקמתם הסתיימה.

(ב) <u>הכנסות מדמי שכירות</u>

הגידול בסך של כ-15 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>

השערוך בסך של כ-28 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מעליית ערך בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-49 מיליוני ש"ח (כ-38 מיליוני ש"ח בגין השפעת המדד וכ-11 מיליוני ש"ח בגין עליית ערך ריאלית), ומנגד שחיקה נטו בגין קרקעות ונכסים בהקמה, בסך של כ-21 מיליוני ש"ח (שערוך שלילי בגין עלויות מימון שהוונו בסך של כ-44 מיליוני ש"ח מחד, ומאידך שערוך חיובי בסך של כ-23 מיליוני ש"ח).

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

(ד) <u>חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות</u>

הגידול ברווחי חברות מוחזקות של כ-15 מיליוני ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט GO YAFO ומעליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט קוסמופוליטן.

(ה) <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 בספטמבר 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:

סעיף	נתונים ליום 30 בספטמבר 2025		נתונים ליום 31 בדצמבר 2024	
	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן
הון	2,475	34%	2,154	31%
התחייבויות לזמן ארוך	3,426	46%	3,197	46%
התחייבויות לזמן קצר	1,476	20%	1,578	23%
סה"כ	**7,377**	**100%**	**6,929**	**100%**

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

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)
נכסים שוטפים	2,111	(910)	1,201
התחייבויות שוטפות	(1,476)	570	(906)
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	**635**	**(340)**	**295**

(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. 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.

6. בחודש אוגוסט 2025, מומשו 5,000 כתבי אופציה ע"י עובד של החברה ל-3,420 מניות רגילות של החברה. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 26 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063914).

(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-637 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-2,437 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 30/9/2025 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
NOI שנתי[13]	לא יפחת מ-50,000 אלפי ש"ח.	76,591 אלפי ש"ח
יחס יתרת אשראי ל-NOI	לא יעלה על 13	9.1
יחס כיסוי החוב[14]	לא יפחת מ- 1.15	1.7
יחס LTV[15]	יחס LTV שלא יעלה על 80%	57%[16]

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"; ו- (ב) בקשר עם המימון בפרויקט "דה וינצ'י" (לפרטים אודות עמידה באמות המידה בפרויקטים הנ"ל ראו בסעיף זה להלן). להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות:

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

---

[13] "**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.

[14] "**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.

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

[16] 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.

[17] "**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.

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30/9/2025 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
NOI שנתי	לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח.	סך ה-NOI לארבעת הרבעונים הקלנדריים שקדמו ליום 30 בספטמבר 2025 עולה על הנדרש והינו בסך של כ-68 מיליון ש"ח
יחס שירות חוב היסטורי[17]	לא יפחת מ-1.15	סך יחס שירות חוב היסטורי בארבעת הרבעונים הקלנדריים שקדמו ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 1.54
יחס שירות חוב חזוי[18]	לא יפחת מ- 1.1	סך יחס שירות חוב החזוי בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 1.55
יחס LTV[19]	יחס LTV שלא יעלה על 80%	היחס הינו 63%

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

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30/9/2025 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
יחס LTV[20]	לא יעלה בכל עת על 71.2% משווי הנכס	היחס הינו 62.2%
המכפיל[21]	לא יעלה בכל עת על 9.9	היחס הינו 9.1

בנוסף לאמור לעיל:

א. אקרו מגורים בע"מ ("**אקרו מגורים**") 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 ספטמבר 2025 החברות הללו עומדות ביחס האמור.

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

---

17 "**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.

18 "**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.

19 "**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.

20 "**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.

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

7. נזילות

(א) **<u>תזרים המזומנים</u>**

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-334 מיליוני ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה (במיליוני ש"ח):

	1-9/2025	1-9/2024	7-9/2025	7-9/2024	31 בדצמבר 2024
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת	150	(637)	49	(510)	(518)
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה	(13)	9	(75)	(29)	(14)
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	(69)	649	139	633	519

- **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת-** המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ-150 מיליוני ש"ח, הנובעים בעיקר מרווח לפני מס והתאמות לרווח בסך של כ-87 מיליוני ש"ח נטו, ומגידול משינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ-80 מיליוני ש"ח נטו וכן מיסים ששולמו בסך של כ-4 מיליוני ש"ח.

- **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה-** התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-13 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתזרים בסך של כ-9 מיליוני ש"ח שנבע מפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-28 מיליוני ש"ח, מתן הלוואות לישויות כלולות בסך של כ-33 מש"ח, הפקדה של מזומנים מיועדים מפרויקטים בביצוע בפיקדונות בסך של כ-48 מיליוני ש"ח ומתן הלוואה בסך של כ-24 מיליוני ש"ח לצד ג', ומנגד מזומנים שנבעו ממכירת מלון THE GEORGE Tel Aviv בתמורה לסך של כ-113 מיליוני ש"ח.

- **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון-** התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של 69 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתזרים של כ-649 מיליוני ש"ח שנבע בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקרו מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בנטו בסך של כ-340 מיליוני ש"ח. וממזומן ששימש לפעילות מימון בגין ריבית ועמלות בנק ששולמו בסכום כולל של כ-156 מיליוני ש"ח. מנגד, תמורה שנבעה מגיוס אג"ח סדרה ב' בסך של כ-247 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(10) להלן), תמורה נוספת 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 בספטמבר 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של 635 מיליוני ש"ח וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-295 מיליוני ש"ח, ואולם לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-363 מיליוני ש"ח. בהתאם לדוחות הסולו של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ההון החוזר וכן ההון החוזר ל-12 חודשים הינו חיובי ומסתכם לסך של כ-3 מיליוני ש"ח, וכן לחברה בדוחות הסולו תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת חיובי אשר מסתכם לסך של כ-12.5 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-187 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, האפשרות להגדיל מסגרות מימון 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 3(ו) לעיל. 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-2,954 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[22]. 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 קיימה ועדת הביקורת דיון בדוח ביקורת בנושא ניהול נכסים מניבים, אשר הוגש לה בכתב.

[22] 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) ודיווח מיידי של החברה 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**")[23], 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[24]. 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 30-40 מיליון ש"ח, והתזרים

---

[23] מס' אסמכתא: 2024-01-618322.

[24] האופציה מחולקת לשלושה שלבי מימוש, באופן שבכל שלב הוסכמו חלקות מסוימות אשר בגינן ניתן לתת הודעת מימוש (חלק א' ניתן למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2025; חלק ב' ניתן למימוש עד ליום 30 ביוני 2026; וחלק ג' ניתן למימוש עד ליום 30 באוקטובר 2026. כל שלב יהיה ניתן למימוש רק אם השלב הקודם מומש במלואו). ניתן לממש באופן חלקי גם חלק משלב בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם. אקרו ש.מ 43 רשאית להאריך את המועד האחרון למימוש של שלבי המימוש המפורטים לעיל, ובלבד שהמועד האחרון למימוש כל שלבי המימוש לא יעלה על 24 חודשים ממועד חתימת הסכם האופציה.

החופשי שייוותר לחברה (לאחר פרעון ההלוואה ששימשה לרכישת הנכס) יסתכם לסכום בטווח של כ-165-175 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 4 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030728).

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**")[25] והאמור בסעיף 6.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד, בקשר עם התקשרות אקרו התחדשות בתל אביב 20 (שותפות מוגבלת), המוחזקת בשיעור של 100%[26] 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), אשר פורסמה ברשומות בחודש אוקטובר 2025. 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 "קוסמופוליטן" 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**"[27], 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 אירית (סימה) ארבוב ודורון ארבוב, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבוב, בעל השליטה בחברה ("**דיאן**"), המחזיקה ב-5%

---

[25] מס' אסמכתא: 2024-01-603168.

[26] 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%.

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

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

בתקופת הדוח, החברה פעלה מול כלל השותפים לשינוי תנאי האופציה, למעט דיאן וגורן שבחרו 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).

עוד יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופת הדוח, גורן רכש את מלוא ההחזקות של דיאן בשותפות כך שנכון למועד פרסום הדוח, גורן מחזיק בכ-15% מהזכויות בשותפות.

12. ביום 23 בנובמבר 2025 אישרו חברי ועדת התגמול[28] ודירקטוריון החברה הקצאה של 465,838 כתבי אופציה, רשומים על שם אך לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-465,838 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("**כתבי האופציה**" ו-"**מניות**", בהתאמה), לעובדים ונושאי משרה של החברה וחברות מוחזקות שלה, עליהם נמנים הגב' דקלה פרסיקו (אחראית תחום התחדשות עירונית ומנכ"לית אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 100%) והגב' ורד לזר ארביב (סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה) (להלן ביחד: "**נושאי המשרה**"), וזאת במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש יולי 2023 והם יוקצו לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן (שהינו אי.בי.אי תגמול הוני נאמנויות (2004) בע"מ). כתבי אופציה, אשר, בכפוף לאמור להלן, יהיו ניתנים למימוש עד לתום 5.5 שנים ממועד הקצאתם ל-465,838 מניות, המהוות, נכון למועד זה ובהנחת מימוש כלל כתבי האופציה נשוא דוח מיידי זה, כ-0.739% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.720% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בתמורה לסך של 53.31 ש"ח (ממוצע מחירי מנית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון את הענקת כתבי האופציה, בתוספת 10%), לא צמוד. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי המתפרסם בד בבד עם פרסום דוח זה.

13. לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח ראה ביאור 9 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

ליום 30 בספטמבר 2025 התקבלו ממעריך השווי מכתבי היעדר שינויים ביחס להערכות שווי מהותיות (כמשמעותן בעמדה 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך), שנערכו ליום 30 ביוני 2025, לנכסים "ONE TOWER" ו-"Golf", אשר כוללת תוספות שווי בסך של כ-21,929 אלפי ש"ח בגין הצמדה למדד בתקופת הדוח. לפרטים אודות הערכות השווי בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025 אשר צורף כפרק א' לדוח העיתי של החברה לרבעון 2 לשנת 2025 אשר פורסם ביום 20 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061831) ("**דוח הדירקטוריון לחודש יוני 2025**").

[28] ביחס לנושאי המשרה בחברה בלבד.

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-26.6% 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 30-105. לפרטי ההתקשרות עימו ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

(1) לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב'), אשר נחשבות כל אחת מהן כסדרה 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, ביחס לסדרה א' וחלק רביעי (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) לדוח הדירקטוריון לחודש יוני 2025 ביחס לסדרה ב', המובאים בזאת על דרך ההפניה.

(2) ליתרת אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 3,582 מיליון ש"ח; ה-CAP הינו 6,056 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 פרעון (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 שטרי הון	**<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 2,475 מיליון ש"ח

התניה הפיננסית	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניות ליום 30 בספטמבר 2025
שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי. "**הון עצמי**" לעניין **<u>סדרה ב'</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 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 **<u>סדרה א'</u>**, משמעו: כל הלוואה ו/או ערבות שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה. "**הלוואות בעלים**" לעניין **<u>סדרה ב'</u>**, משמעו: 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 בספטמבר 2025 אין לחברה חובות סולו מוגבלים.

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: 23 בנובמבר 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 3(ו) 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.
בנוסף, יצוין כי עלויות מימון המושקעות בפרויקטים כוללות עמלות חוק מכר בגין דירות היזם שמהוונות למלאי ונזקפות לעלות מכר באותה תקופה וכן עמלות חוק מכר בגין בעלי קרקע שנזקפות לעלות המכר לפי קצב ההתקדמות.

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

שם הפרויקט		7-9/2025	4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
ACRO BUSINESS CAMPUS	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	1	---	6
	חלק החברה בפרויקט	100%	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	1	---	---
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	92	90	---	---
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	51	50	---	---
ויסוצקי	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	---	2	18
	חלק החברה בפרויקט	29%	29%	29%	29%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	132	---	216	1887
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	53	---	48	56
שרת 9-3	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	---	---	7
	חלק החברה בפרויקט	33%	33%	33%	33%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	305	---	---	856
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו	56	---	---	54
מרים החשמונאית 20-10	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	---	---	1	8
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	---	---	95	1,029

שם הפרויקט		7-9/2025	4-6/2025	1-3/2025	שנת 2024
	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%	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%	100%
	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 5-9	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	5	1	5	26
	חלק החברה בפרויקט	50%	50%	50%	50%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	503	59	399	3,137
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	50	48	*51	54
שדרות פרנקפורט (לשעבר: קיציס)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	3	---	---	18
	חלק החברה בפרויקט	25%	25%	25%	25%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	434	---	---	*2,001
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	35	---	---	*37
קוסמופוליטן (יצחק שדה 1 חסן ערפה 57-79)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	4	1	---	---
	חלק החברה בפרויקט	כ-30%	כ-30%	כ-30%	כ-30%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ״ר)	12,122	16,185	---	---
	מחיר ממוצע למ״ר (לא כולל מע״מ) בחוזים שנחתמו	27	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)	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	שנת 2024
עלויות שנצברו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	120,233	114,994	114,994	114,994
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	37,633	37,288	36,960	36,588
	עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	75,874	70,270	70,192	67,383
	סה"כ עלות מצטברת	**233,739**	**222,552**	**222,146**	**218,965**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**233,739**	**222,552**	**222,146**	**218,965**
עלויות עתידיות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	261	5,500	5,500	5,500
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	52,278	52,622	52,950	53,322
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	330,807	330,807	330,807	330,807
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	13,026	13,586	12,298	21,488
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**396,372**	**402,515**	**401,554**	**411,116**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	---	---	---	---

<u>שיווק הפרויקט</u>:

במהלך חודש ספטמבר 2025, החברה יצאה לשיווק חלקי של 275 יח"ד מתוך 553 יח"ד בפרויקט.

(נתונים לפי 100%. חלק החברה 50%)		30.09.2025
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	23
	יחידות דיור (מ"ר)	1,978
	שטחי מסחר (מ"ר)	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	38
	שטחי מסחר	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	23
	יחידות דיור (מ"ר)	1,978
	שטחי מסחר (מ"ר)	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	38
	שטחי מסחר	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	2,149,794
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	75,335
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי מסחר שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	---
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	4%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	530
	יחידות דיור (מ"ר)	56,137
	שטחי מסחר (מ"ר)	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי באלפי ש"ח) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		224,018
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		14
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח		38

2. <u>פרויקט YARD – פרויקט בהקמה</u>

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח):

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	84,553	80,131	78,086	74,946
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	88,748	87,642	87,072	84,377
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	380,744	349,833	330,634	309,579
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	30,979	30,328	27,922	27,042
	סה"כ עלות מצטברת	**585,024**	**547,935**	**523,715**	**495,944**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים (*)	**744,138**	**702,448**	**676,474**	**650,367**
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	2,167	7,190	10,594	12,014
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,827	3,363	14,087	14,275
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,864	37,241	44,609	59,001
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	1,102	25	504	684
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**12,960**	**47,819**	**69,794**	**85,975**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	97.82%	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.

שיווק הפרויקט:

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	1	1	---	6
	יחידות דיור (מ"ר)	127	127	---	815
	שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	31	31	---	32
	שטחי מסחר	---	---	---	---
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	232	231	230	230
	יחידות דיור (מ"ר)	24,378	24,251	24,124	24,124
	שטחי מסחר (מ"ר)	800	800	800	800
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	28	28	27	27
	שטחי מסחר	29	29	29	29
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	793,424	792,743	792,535	784,974
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	727,281	722,552	717,941	710,475
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי מסחר שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	26,249	26,191	26,154	25,968
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	96%	95%	95%	95%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	10	11	12	12
	יחידות דיור (מ"ר)	1,188	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		33,533	35,016	36,959	35,533
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		1	***	***	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח		29	***	***	***

3. <u>פרויקט GO YAFO TLV (מכבי יפו) – פרויקט בהקמה</u>

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

	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 35%)	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	264,668	264,668	264,668	264,668
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	26,971	26,806	26,804	26,458
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	254,496	207,589	150,376	112,386
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	24,472	24,472	24,472	24,472
	סה"כ עלות מצטברת	**570,607**	**523,535**	**466,320**	**427,984**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**570,607**	**523,535**	**466,320**	**427,984**
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	1,403	1,403	1,403	1,403
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	574	739	577	922
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	150,442	196,405	252,288	282,086
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	---	---	---	---
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**152,419**	**198,547**	**254,268**	**284,411**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	63.3%	51%	35.7%	26%

<u>שיווק הפרויקט:</u>

			פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)	30.09.2025	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	219	214
			יחידות דיור (מ"ר)	22,734	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	33
			יחידות דיור (מחיר למשתכן)	16	16	16	15
			שטחי מסחר	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שוק חופשי		619,726	639,897	639,897	626,048
		מחיר למשתכן		271,846	270,978	270,978	268,187
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שוק חופשי		181,948	181,577	181,099	166,955
		מחיר למשתכן		271,846	270,978	270,978	267,004
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שוק חופשי		28%	28%	28%	27%
		מחיר למשתכן		100%	100%	100%	---
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:			יחידות דיור (#)	128	128	128	133
			יחידות דיור (מ"ר) (**)	14,874	14,874	14,874	15,311
			שטחי מסחר (מ"ר)	---	---	---	---
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (***)				304,401	284,683	256,118	244,021
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 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 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח		**שוק חופשי**		---	***	***	***
		מחיר למשתכן		---	***	***	***
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן				---	---	---	1
כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי				128	128	128	132

(*) התווספה דירה שנמכרה בשנת 2022

(**) ברבעון הנוכחי בוצע תיקון לא מהותי של מספרי ההשוואה.

(***) ברבעון הנוכחי בוצע תיקון לא מהותי של מספרי ההשוואה, לאור עדכון שיטת ייחוס עלויות על יתרת המלאי.

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

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

	פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	390,000	390,000	390,000	390,000
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	27,685	27,166	25,754	25,698
	עלויות מצטברות בגין בניה	31,825	25,495	17,266	14,696
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	105,919	96,666	87,600	79,937
	סה"כ עלות מצטברת	**555,429**	**539,327**	**520,620**	**510,331**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**555,429**	**539,327**	**520,620**	**510,331**
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	16,005	16,525	17,936	17,992
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	446,859	453,189	427,215	429,785
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	18,910	23,016	17,573	22,092
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**481,775**	**492,730**	**462,725**	**469,870**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	6%*	---	---	---

(*) טרם החלה הכרה בהכנסה עקב אי קבלת היתר מלא

<u>שיווק הפרויקט</u>:

	פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.09.2025	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 **	99	98	88
	יחידות דיור (מ"ר)	7,256	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	51
	שטחי מסחר	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,310,114	1,309,987	1,309,868	1,309,084
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	371,068	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%	28%	25%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	169	169	170	180
	יחידות דיור (מ"ר)	14,625	14,625	14,746	15,473
	שטחי מסחר (מ"ר)	796	796	796	796
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי באלפי ש"ח) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		398,424	386,607	376,091	383,373
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		---	***	***	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח		---	***	***	***

(**) כולל דירה שבוטלה לאחר תאריך החתך.

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

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

	פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	2024
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	13,194	13,194	11,220	11,220
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	12,936	12,114	12,960	9,930
	עלויות מצטברות בגין בניה	---	---	---	---
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	6,398	5,120	2,309	22
	סה"כ עלות מצטברת	**32,528**	**30,428**	**26,489**	**21,172**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**32,528**	**30,428**	**26,489**	**21,172**
עלויות שיושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	23,766	23,503	25,477	25,477
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	98,007	100,116	96,644	99,674
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	377,025	376,396	352,930	352,930
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	9,911	13,441	16,055	16,055
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**508,709**	**513,456**	**491,106**	**494,136**
	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	4%	4%	3%	2%

<u>שיווק הפרויקט:</u>

	פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.09.2025	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	92	90	83
	יחידות דיור (מ"ר)	6,377	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	34
	שטחי מסחר	---	---	---	---
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	715,388	715,388	715,417	714,172
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	216,717	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%	30%	27%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)	159	159	161	168
	יחידות דיור (מ"ר)	14,613	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		22,646	21,185	16,712	15,874
מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)		---	***	***	***
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד למועד פרסום הדוח		---	***	***	***

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

23 בנובמבר, 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 נובמבר 2025

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2025

קבוצת אקרו בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 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	14-22

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 מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו באיחוד יחסי אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 12% וכ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של ישויות שנכללו לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 173,981 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, ואשר חלק החברה ברווחי(הפסדי) הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 6,591 אלפי ש"ח וסך של כ-(315) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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,
23 בנובמבר, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

		30 בספטמבר		31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	ביאור	אלפי ש"ח		
נכסים				
נכסים שוטפים :				
מזומנים ושווי מזומנים		334,018	300,310	265,855
מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים		227,484	92,900	163,782
פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש		5,427	7,709	20,295
לקוחות והכנסות לקבל		176,808	305,981	301,292
חייבים אחרים		54,718	35,871	35,769
מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין		1,281,184	983,201	963,351
הלוואות לאחרים		28,562	4,044	4,555
מסי הכנסה לקבל		3,122	4,011	3,947
		2,111,323	1,734,027	1,758,846
נכס מוחזק למכירה		-	275,383	-
		2,111,323	2,009,410	1,758,846
נכסים שאינם שוטפים :				
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין		2,189,150	2,115,249	2,161,401
נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	4	2,608,470	2,577,457	2,596,654
השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		408,602	306,987	349,854
רכוש קבוע		28,621	29,265	28,855
יתרות חייבים לזמן ארוך		23,103	23,796	24,894
נכס בלתי מוחשי		250	1,244	994
מסי הכנסה נדחים		7,797	8,307	8,056
		5,265,993	5,062,305	5,170,708
סך נכסים		**7,377,316**	**7,071,715**	**6,929,554**

23 בנובמבר, 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.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

		30 בספטמבר		31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	ביאור	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות:				
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים		600,005	976,041 (*)	868,547
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	6	66,408	66,154	66,229
ספקים ונותני שירותים		91,936	87,382	75,457
זכאים ויתרות זכות:				
מקדמות מלקוחות		282,768	145,101	250,806
התחייבות למתן שירותי בנייה		325,952	213,212	192,766
אחרים		99,490	81,482 (*)	108,526
מסי הכנסה לשלם		10,406	13,688	15,908
		1,476,965	1,583,060	1,578,239
התחייבות בגין נכס מוחזק למכירה		-	162,629	-
		1,476,965	1,745,689	1,578,239
התחייבויות שאינן שוטפות:				
התחייבות למתן שירותי בניה ואחרים		6,223	14,148	6,672
התחייבות בגין חכירה		26,343	22,964	28,064
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים		2,419,279	2,348,840	2,466,216
אגרות חוב	6	804,376	623,368	554,445
מסי הכנסה נדחים		169,514	140,981	141,917
		3,425,735	3,150,301	3,197,314
סך התחייבויות		4,902,700	4,895,990	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		13,897	15,787	14,851
עודפים		688,498	613,494	618,396
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה		2,016,132	1,843,662	1,847,628
זכויות שאינן מקנות שליטה		458,484	332,063	306,373
סך הון		2,474,616	2,175,725	2,154,001
סך התחייבויות והון		**7,377,316**	**7,071,715**	**6,929,554**

(*) סווג מחדש

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

	ביאור	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח				
הכנסות:						
ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה		373,913	496,516	139,164	165,107	644,189
מדמי ניהול		2,958	4,343	855	1,940	5,793
משיווק פרויקטים		4,159	7,409	1,248	5,087	12,594
מדמי שכירות ואחרות		76,473	62,008	26,277	25,064	85,911
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו		27,943	26,166	19,295	6,858	13,613
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	4	25,311	-	-	-	-
חלק ברווחי ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		25,433	9,674	17,790	13,125	2,524
סך הכנסות		536,190	606,116	204,629	217,181	764,624
הוצאות ועלויות:						
עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה		299,234	417,178	104,879	138,729	542,827
עלות השכרת הנכסים והפעלתם		4,723	2,535	2,307	1,630	5,345
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק		16,599	24,158	6,405	12,420	28,960
הוצאות הנהלה וכלליות		51,557	49,417(*)	18,854	17,936(*)	62,606
הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית		3,371	6,036(*)	1,018	3,038(*)	12,705
		375,484	499,324	133,463	173,753	652,443
רווח מפעולות		160,706	106,792	71,166	43,428	112,181
הוצאות מימון		39,629	73,772	14,290	31,103	74,143
הכנסות מימון		13,233	13,021	5,878	1,818	17,621
הוצאות מימון, נטו		26,396	60,751	8,412	29,285	56,522
רווח לפני מיסים על ההכנסה		134,310	46,041	62,754	14,143	55,659
מיסים על הכנסה		28,017	12,848	10,969	2,522	18,976
רווח לתקופה		106,293	33,193	51,785	11,621	36,683

(*) סווג מחדש

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		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	-	3,503	3,503
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
הפרשי תרגום מטבע פעילות חוץ	(1,440)	1,932	983	(47)	306
סך הכל (הפסד) רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(1,440)	5,435	983	3,456	3,809
סך הכל רווח כולל לתקופה	104,853	38,628	52,768	15,077	40,492
ייחוס הרווח לתקופה:					
לבעלים של החברה	71,416	16,915	27,975	5,470	20,589
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	34,877	16,278	23,810	6,151	16,094
	106,293	33,193	51,785	11,621	36,683
ייחוס סך הרווח הכולל לתקופה					
לבעלים של החברה	70,685	21,740	28,667	9,070	24,546
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	34,168	16,888	24,101	6,007	15,946
	104,853	38,628	52,768	15,077	40,492
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה	בש"ח				
רווח בסיסי למניה	1.17	0.28	0.47	0.09	0.34
רווח למניה בדילול מלא	1.16	0.27	0.46	0.08	0.33

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

לתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

	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 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	71,416	71,416	34,877	106,293
הפסד כולל אחר לתקופה	-	(731)	-	(731)	(709)	(1,440)
	-	(731)	71,416	70,685	34,168	104,853
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(223)	223	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	2,463	2,463	-	2,463
אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה ביאור 9(ג) להלן)	-	-	-	-	26,202	26,202
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	-	-	-	-	116,664	116,664
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(24,923)	(24,923)
סך הכל עסקאות עם בעלים	99,356	(223)	(1,314)	97,819	117,943	215,762
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	**1,313,737**	**13,897**	**688,498**	**2,016,132**	**458,484**	**2,474,616**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 (מבוקר)	1,214,381	11,825	601,734	1,827,940	315,885	2,143,825
תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	16,915	16,915	16,278	33,193
רווח כולל אחר לתקופה	-	4,825	-	4,825	610	5,435
סך רווח כולל לתקופה	-	4,825	16,915	21,740	16,888	38,628
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(863)	863	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	3,582	3,582	-	3,582
דיבידנד ששולם	-	-	(9,600)	(9,600)	-	(9,600)
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	11,442	11,442
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(12,152)	(12,152)
סך הכל עסקאות עם בעלים	-	(863)	(5,155)	(6,018)	(710)	(6,728)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	1,214,381	15,787	613,494	1,843,662	332,063	2,175,725

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 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)	1,313,737	13,280	659,657	1,986,674	398,147	2,384,821
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	27,975	27,975	23,810	51,785
רווח כולל אחר לתקופה	-	692	-	692	291	983
סך רווח כולל לתקופה	-	692	27,975	28,667	24,101	52,768
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(75)	75	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	791	791	-	791
אופציות מכר לזכויות שאנן מקנות שליטה (ראה ביאור 9(ג) להלן)	-	-	-	-	41,352	41,352
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	2,078	2,078
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(7,194)	(7,194)
סך הכל עסקאות עם בעלים	-	(75)	866	791	36,236	37,027
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	**1,313,737**	**13,897**	**688,498**	**2,016,132**	**458,484**	**2,474,616**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

לתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)	1,214,381	12,255	606,759	1,833,395	323,027	2,156,422
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר):						
רווח לתקופה	-	-	5,470	5,470	6,151	11,621
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	3,600	-	3,600	(144)	3,456
סך רווח כולל לתקופה	-	3,600	5,470	9,070	6,007	15,077
עסקאות עם בעלים:						
העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע בגובה הפחת	-	(68)	68	-	-	-
מרכיב ההטבה בהענקת אופציות ותשלום מבוסס מניות לעובדים	-	-	1,197	1,197	-	1,197
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	3,029	3,029
סך הכל עסקאות עם בעלים	-	(68)	1,265	1,197	3,029	4,226
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	1,214,381	15,787	613,494	1,843,662	332,063	2,175,725

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

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 (מבוקר)	**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 (מבוקר)	**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 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		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 לפעילות) (ראה נספח א')	167,605	(598,907)	47,590	(475,020)	171,531
מסי הכנסה ששולמו	(6,844)	(37,601)	(758)	(35,258)	(42,114)
מסי הכנסה שהתקבלו	2,156	-	2,156	-	1,815
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (לפני רכישת קרקעות)	162,917	(636,508)	48,988	(510,278)	131,232
רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות	(12,490)	-	-	-	(649,325)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	150,427	(636,508)	48,988	(510,278)	(518,093)
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(1,488)	(1,995)	(183)	(1,913)	(1,766)
פירעון הלוואות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת	250	-	-	-	14,500
מתן הלוואות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת	(33,566)	(12,923)	(13,908)	(1,798)	(19,876)
השקעה בנדל"ן להשקעה	(27,989)	(78,122)	(4,922)	(26,182)	(84,228)
מכירת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 4(א) להלן)	113,000	-	-	-	-
מתן הלוואות לאחרים	(21,869)	(1,070)	(220)	(759)	(1,203)
תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר	-	-	-	-	55,798
ריבית שהתקבלה	7,109	4,694	4,941	401	7,899
משיכה מפיקדון (הפקדה בפקדון) מוגבל בשימוש ומחשבונות בנק מיועדים, נטו	(48,867)	98,129	(60,939)	1,673	14,626
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(13,420)	8,713	(75,231)	(28,578)	(14,250)
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:					
תמורה מהנפקת מניות ואופציות	99,356	-	-	-	-
השקעות המיעוט בישויות מאוחדות	116,664	11,442	2,078	3,029	16,855
משיכות המיעוט בישויות מאוחדות	(24,923)	(12,152)	(7,194)	-	(17,558)
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים	44,243	874,539	20,545	719,507	976,782
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים	(387,913)	(61,128)	(70,316)	(36,513)	(147,189)
פירעון הלוואות מאחרים	-	272	-	230	387
דיבידנד ששולם לבעלי מניות	(4,000)	(9,600)	-	-	(9,600)
פירעון מרכיב קרן של התחייבות בגין חכירה	(3,715)	(2,979)	(1,274)	505	(4,257)
תמורה מהנפקת אגרות חוב	247,369	-	247,369	-	-
פירעון אגרות חוב	-	-	-	-	(70,000)
ריבית ששולמה	(155,925)	(151,385)	(52,342)	(53,771)	(226,318)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(68,844)	649,009	138,866	632,987	519,102
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	68,163	21,214	112,622	94,131	(13,241)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	265,855	279,096	221,396	206,179	279,096
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר תקופה	334,018	300,310	334,018	300,310	265,855

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		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	134,310	46,041	62,754	14,143	55,659
התאמות בגין:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(25,433)	(9,674)	(17,790)	(13,125)	(2,524)
תשלום מבוסס מניות	2,466	3,582	791	1,197	4,742
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(27,943)	(26,166)	(19,295)	(6,858)	(13,613)
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 4(א) להלן)	(25,311)	-	-	-	-
הוצאות מימון, נטו	26,396	60,751	8,412	29,285	56,522
פחת והפחתות	2,784	1,750	758	794	2,631
	(47,041)	30,243	(27,124)	11,293	47,758
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:					
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	124,482	(24,564)	20,893	(22,512)	(19,948)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(16,333)	(6,801)	5,502	7,387	(7,984)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	16,479	(32,340)	21,431	(9,391)	(44,265)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(48,604)	(120,813)	(40,552)	4,505	(43,463)
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין	4,312	(490,673)	4,685	(480,445)	183,774
	80,336	(675,191)	11,960	(500,456)	68,114
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות)	167,605	(598,907)	47,590	(475,020)	171,531
מידע בדבר פעילות שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים					
נכס זכות שימוש (מסווג כנדל"ן להשקעה) כנגד התחייבות בגין חכירה	-	7,621	-	7,621	7,621

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

ביאור 1 :- <u>כללי</u>

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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.

<u>השלכות מלחמת "חרבות ברזל"</u>

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. 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.
נכון למועד פרסום הדוח, נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הוסכם כי הלחימה תיפסק, ישוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל ייסוגו מחלקים מרצועת עזה. יוער כי יישומו של הסכם הפסקת האש נתקל בקשיים ויציבותו אינה ודאית. לאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה נכון למועד זה אינה ידועה.
החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

ביאור 2 :- <u>עיקרי המדיניות החשבונאית</u>

<u>מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים</u>

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 תשעה ושלושה החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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

	ביאור	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	31 בדצמבר 2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח		
תשלומים ע"ח מקרקעין		21,203	17,859	17,860
מקרקעין				
פרויקט יצחק שדה 2		272,200	253,082	253,100
פרויקט עץ הזית		184,850	186,607	186,697
מקרקעין אחרים		441,112	435,862	439,419
		898,162	875,551	879,216
נדל"ן להשקעה בהקמה				
קרקעות הרצליה		106,847	86,154	91,154
		106,847	86,154	91,154
נדל"ן להשקעה				
פרויקט One Tower ("דפי זהב")		638,260	617,223	618,850
פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)		318,737	307,124	312,935
פרויקט המשרדים והמסחר – Golf		364,840	353,304	353,266
פרויקט – Acro Business Campus		189,006	164,353	167,484
פרויקט מגדל אלפא	א	-	87,689	87,689
נדל"ן להשקעה אחרים		71,415	68,200	68,200
		1,582,258	1,597,893	1,608,424
סה"כ נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה		**2,608,470**	**2,577,457**	**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 במהלך הרבעון השני 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 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>

<u>אגרות חוב סדרה א'</u>

בהתאם לדוח על המצב הכספי, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב שיחולו כפי שנקבעו בשטר הנאמנות.

שוויו ההוגן של האג"ח ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 630.7 מיליון ש"ח. לעומת 650.5 ו-618.2 ליום ה-30 בספטמבר 2024 וליום ה-31 בדצמבר 2024 בהתאמה.

<u>אגרות חוב סדרה ב'</u>

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% (ריבית אפקטיבית 5.67%) , 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% .

בהתאם לדוח על המצב הכספי, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב שיחולו כפי שנקבעו בשטר הנאמנות.

שוויו ההוגן של האג"ח ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 251.7 מיליון ש"ח.

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 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	365,159	77,104	15,240	-	457,503
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	18,610	11,048	(4,225)	-	25,433
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	27,943	-	-	27,943
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	25,311	-	-	25,311
סך הכנסות	383,769	141,406	11,015	-	536,190
עלות המכר	281,528	4,589	17,841	-	303,957
תוצאות המגזר	81,424	134,728	(6,825)	-	209,327
הוצאות שאינן מיוחסות					(48,621)
הכנסות מימון					13,233
הוצאות מימון					(39,629)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**134,310**
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	4,261,442	3,048,759	83,094	(15,979)	7,377,316
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	289,374	47,468	71,760		
התחייבויות המגזר	2,215,432	1,591,476	-	1,095,792	4,902,700

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	503,629	67,943	13,624	-	585,196
רווחי חברות מוחזקות	6,661	3,013	-	-	9,674
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	33,945	(7,779)	-	26,166
סך הכנסות	510,290	104,901	5,845	-	621,036
עלות המכר	404,042	1,767	13,904	-	419,713
תוצאות המגזר	74,269	98,904	(20,186)	-	152,987
הוצאות שאינן מיוחסות					(46,195)
הכנסות מימון					13,021
הוצאות מימון					(73,772)
רווח לפני מיסים על הכנסה					46,041
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	3,716,456	2,736,212	301,130	317,917	7,071,715
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	184,408	118,589	3,990		
התחייבויות המגזר	2,185,218	1,673,759	162,276	874,737	4,895,990

ביאור 7:- מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	141,389	26,354	(199)	-	167,544
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	5,966	13,160	(1,336)	-	17,790
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	19,295	-	-	19,295
סך הכנסות	147,355	58,809	(1,535)	-	204,629
עלות המכר	105,215	2,310	(339)	-	107,186
תוצאות המגזר	35,382	55,371	(1,107)	-	89,646
הוצאות שאינן מיוחסות					(18,480)
הכנסות מימון					5,878
הוצאות מימון					(14,290)
רווח לפני מיסים על הכנסה					**62,754**
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	4,261,442	3,048,759	83,094	(15,979)	7,377,316
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	289,374	47,468	71,760		
התחייבויות המגזר	2,215,432	1,591,476	-	1,095,792	4,902,700

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

	נדל"ן יזמי	נדל"ן מניב	אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
הכנסות	168,334	25,064	18,720	-	212,118
רווחי חברות מוחזקות	8,867	4,258	-	-	13,125
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	7,319	(461)	-	6,858
סך הכנסות	177,201	36,641	18,259	-	232,101
עלות המכר	133,681	1,406	13,360	-	148,447
תוצאות המגזר	28,267	36,087	(4,116)	-	60,238
הוצאות שאינן מיוחסות					(16,767)
הכנסות מימון					1,818
הוצאות מימון					(31,103)
רווח לפני מיסים על הכנסה					14,143
מידע נוסף:					
נכסי המגזר	3,716,456	2,736,212	301,130	317,917	7,071,715
סך הנכסים כוללים בין היתר:					
השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	184,408	118,589	3,990		
התחייבויות המגזר	2,185,218	1,673,759	162,276	874,737	4,895,990

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	-	802,818	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:- <u>אירועים בתקופת הדוח</u>

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 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), תוקף האופציה נגזר ממועדי המימוש של שלושת השלבים, כאשר כל שלב חייב להתממש עד למועד האחרון שלו ובתנאי שכל השלבים הקודמים לו מומשו, במידה ואחד השלבים לא ימומש עד תום, האופציה תפקע. 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.

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 ונזקפה במלואה כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה.

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 למעט שני שותפים המהווים צדדים קשורים אשר אופציית ה-PUT שלהם פקעה ביום 27 ביולי 2025. במסגרת השינוי למול הצדדים השלישים האחרים, שאינם הצדדים הקשורים 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). מימוש האופציה מותנה בסיום שיווק השטחים שאינם "שטחים נותרים" בפרויקט ובקבלת טופס 4 בפרויקט, אשר התקבל ב-27 ביוני 2023.

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-16,200 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. עוד יצויין כי בתקופת הדוח התקשרו היזמים ב-4 הסכמי מכר נוספים ששטחן הכולל הינו כ-12,122 מ"ר (ברוטו) וזאת בתמורה בסך כולל של כ-327 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בסך האמור 30%). 3 הסכמים הינם מול צדדים קשורים.
ביום 18 בספטמבר 2025 התקשרו היזמים עם תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי המשרדים. מסגרת מימון ערבויות חוק מכר על פי ההסכם הינה 150 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי כספי בסך של 135 מיליון ש"ח, מתוך המסגרת האמורה סך של עד 35 מיליון ש"ח ישמש לצורך העמדת הלוואת מע"מ לבעלי הקרקע. בהתאם להסכמות, ההסכם ישאר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026 או עד לחתימה על הסכם ליווי בנקאי, כמוקדם מביניהם. החברה פועלת לחתימה על הסכם ליווי בתקופה הקרובה.
יצויין כי בתקופת הדוח התקבלה החלטה על ידי השותפות לשווק למכירה חלק משטחי התעסוקה שיבנו על ידה בפרויקט שתקים השותפות, סך של כ-30% נוספים, ובסך הכל כ-50% סווגו למלאי.

ביאור 9:- אירועים בתקופת הדוח (המשך):

ה. בהמשך לאמור בביאור 12 ב'(1) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 21 באוגוסט 2025 התקשרו מבואות יפו וטארה עם תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי הדירות. מסגרת מימון ערבויות חוק מכר על פי ההסכם הינה 315 מיליון ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי בסך של 100 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמות, ההסכם ישאר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026 או עד לחתימה על הסכם ליווי בנקאי, כמוקדם מביניהם. החברה פועלת לחתימה על הסכם ליווי בתקופה הקרובה.

ו. במהלך חודש אוגוסט 2025 התקבלה תמורה בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח בגין סכום שהוחזק בנאמנות עד לקבלת החלטת בית משפט בקשר עם מכירת מקרקעין משנת 2020 על ידי הקבוצה ברחוב שלמה בתל אביב.

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 בספטמבר 2025</u>

קבוצת אקרו בע"מ

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 ליום 30 בספטמבר 2025

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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה 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.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות ביניים מתוך המידע הכספי הביניים של ישויות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 547,788 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 19,870 אלפי ש"ח וסך של כ- 21,194 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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,
23 בנובמבר, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

	מידע נוסף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח		
נכסים				
נכסים שוטפים:				
מזומנים ושווי מזומנים		275,173	136,705	173,492
חייבים ויתרות חובה		4,292	9,068	14,846
		279,465	145,773	188,338
נכסים שאינם שוטפים:				
רכוש קבוע		7	19	16
מסי הכנסה נדחים		3,960	725	695
נדל"ן להשקעה		2,000	2,000	2,000
		5,967	2,744	2,711
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות	(3)	2,654,746	2,442,047	2,328,365
סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה		**2,940,178**	**2,590,564**	**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: 23 בנובמבר 2025

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים (המשך)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח		
התחייבויות			
התחייבויות שוטפות:			
חלויות שוטפות בגין אג"ח	66,408	74,082	66,229
מס הכנסה לשלם	6,632	10,137	12,133
זכאים אחרים	28,251	26,069	27,118
	101,291	110,288	105,480
התחייבויות שאינן שוטפות:			
זכאים אחרים ז"א	18,378	13,246	11,861
הלוואות לזמן ארוך:			
אגרות חוב סדרה א	556,961	623,368	554,445
אגרות חוב סדרה ב	247,416	-	-
	822,755	636,614	566,306
סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה	924,046	746,902	671,786
הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה	2,016,132	1,843,662	1,847,628
	2,940,178	**2,590,564**	**2,519,414**

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

	מידע נוסף	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2025	2024	2024
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		אלפי ש"ח				
הכנסות						
חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות		94,593(*)	48,236	37,572	16,462	58,068
משיווק פרויקטים		12,125	14,875	3,379	6,311	26,337
מדמי ניהול		1,034	192	349	67	1,422
		107,752	63,303	41,300	22,840	85,827
עלויות והוצאות						
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק		3,528	5,525	1,003	1,995	5,634
הוצאות הנהלה וכלליות	(4)	12,331	5,465	5,947	2,567	10,882
		15,859	10,990	6,950	4,562	16,516
רווח מפעולות		91,893	52,313	34,350	18,278	69,311
הוצאות מימון		26,560	26,913	10,549	9,118	36,001
הכנסות מימון		2,819	1,931	2,247	136	2,419
הוצאות מימון, נטו		23,742	24,982	8,302	8,982	33,582
רווח לפני מיסים על ההכנסה		68,151	27,331	26,048	9,296	35,729
(הכנסות) הוצאות מיסים על ההכנסה		(3,265) (*)	10,416	(1,927)	3,826	15,140
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		71,416	16,915	27,975	5,470	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		(731)	4,825	692	3,600	3,957
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה		70,685	21,740	28,667	9,070	24,546

(*) סווג מחדש (ראה ביאור 3 להלן)

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		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 מפעילות שוטפת (ראה נספח א')	8,450	9,394	3,805	6,464	11,609
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(5,514)	(5,845)	516	(1,687)	(8,544)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	2,936	3,549	4,321	4,777	3,065
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
ריבית שהתקבלה (שולמה)	2,850	1,760	2,296	(21)	2,240
פירעון (מתן) הלוואות לישויות מוחזקות, נטו	(232,560)	27,804	(116,411)	5,627	150,450
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	(229,710)	29,564	(114,115)	5,606	152,690
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פרעון אג"ח	-	-	-	-	(70,000)
תמורה מהנפקת מניות ואופציות	99,356	-	-	-	-
תמורה מהנפקת אג"ח	247,369	-	247,369	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות	(4,000)	(9,600)	-	-	(9,600)
ריבית ששולמה	(14,270)	(15,855)	-	-	(31,710)
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מימון	328,455	(25,455)	247,369	-	(111,310)
גידול במזומנים ושווי מזומנים	101,681	7,658	137,575	10,383	44,445
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	173,492	129,047	137,598	126,322	129,047
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	275,173	136,705	275,173	136,705	173,492

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		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 שנבעו מפעילות שוטפת					
רווח לפני מיסים המיוחס לבעלים של החברה	68,151	27,331	26,048	9,296	35,729
התאמות בגין:					
תשלום מבוסס מניות	2,466	3,582	791	1,197	4,742
חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות	(94,593)	(48,236)	(37,572)	(16,462)	(58,068)
פחת והפחתות	10	10	4	5	13
הוצאות מימון, נטו	23,742	24,982	8,302	8,982	33,582
	(68,375)	(19,662)	(28,475)	(6,278)	(19,731)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות תפעוליים					
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	10,554	(8,043)	4,496	(6,440)	(13,821)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(1,880)	9,768	1,736	9,886	9,432
	8,674	1,725	6,232	3,446	(4,389)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	8,450	9,394	3,805	6,464	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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 Accounting Standards), 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 בספטמבר 2025			יתרות ליום 30 בספטמבר 2024		
	מדינת ההתאגדות	שעור הבעלות ליום 30.9.25	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	1,858,100	(378,168)	1,479,932	211,817	1,099,569	1,311,386
אקרו נכסים בע"מ	ישראל	100.00	837,228	283,543	1,120,771	777,916	264,630	1,042,546
אחרים			(54,284)	108,327	54,043	(32,282)	120,397	88,115
			2,641,044	13,702	2,654,746	957,451	1,484,596	2,442,047

			יתרות ליום 31 בדצמבר 2024		
	מדינת ההתאגדות	שעור הבעלות ליום 31.12.24	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים)	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים)	סה"כ השקעה
				(מבוקר)	
		%		אלפי ש"ח	
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

ביום 1 בינואר 2025 המירה החברה הלוואות בהיקף של כ-1,111 מיליון ש"ח לשטרי הון באקרו מגורים. בנוסף, במהלך שנת 2025 הומרו הלוואות נוספות בסך כ-496 אלפי ש"ח לשטרי הון באקרו מגורים. שטר הון זה יעמוד לפירעון, בכפוף לשיקול דעת מנפיקת השטר ובכל מקרה לא לפני חלוף תקופה של 5 שנים ממועד חתימתו. שטר הון זה אינו צמוד למדד כלשהו, אינו נושא ריבית, הפרשי הצמדה, שער ו/או תשואה כלשהי, ופירעונו יהיה לפי סכום שטר ההון בלבד.

(4) הוצאות הנהלה וכלליות

	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	אלפי ש"ח				
משכורות והוצאות בקשר לעובדים	6,618	2,352	2,354	1,121	6,565
עמלות ושכר מקצועי	2,496	1,492	994	446	3,068
אחזקת מבנים, משרדים וציוד	739	830	245	345	1,029
פחת והפחתות	10	10	4	5	13
אחרות	2,468	781	2,350	650	207
	12,331	5,465	5,947	2,567	10,882

(5) אירועים בתקופת הדוח על המצב הכספי

באשר לאירועים בתקופת הדוח ראה ביאור 9 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 30 ביוני 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 השלישי 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.

_____ _____

23 בנובמבר 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 השלישי 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.

_____ _____

23 בנובמבר 2025 צחי פרץ, סמנכ"ל כספים