



אקרו

מצגת משקיפים
אוגוסט 2025

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים 47-11) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי, דמי שכירות צפויים, שיעורי היוון, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע, היקפי יחיד והיקפי שטחי המשרדים ו/או המסחר ו/או תעסוקה בפרויקטים של החברה וחברות מוחזקות, היקפי מכירות עתידיים, נתוני NOI צפויים, מועדי תחילה וסיום של פרויקטים, שיעורי השכרה, מועדי תחילה וסיום שיווק הפרויקטים, יתרת עלות בניה משוערת, צפי עלויות להשלמת הפרויקט והדמיות הפרויקטים וכן כל ההנחות הכלולות במצגת זו בקשר עם כוונת החברה ביחס לפרויקטים הרלוונטיים היום מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה ו/או תאגידים בשליטתה בלבד והוא מבוסס בין היתר על ניסיונה של החברה ושותפיה בפרויקטים האמורים (ככל שרלוונטי), על התוכניות העסקיות של החברות המחזיקות בפרויקטים הנ"ל ועל תנאי ההתקשרויות למכירת זכויות דומות בהן התקשרו עד כה חברות הקבוצה בפרויקטים אחרים הדומים להם ו/או נתונים שונים הנמצאים כיום בידי החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בגורמים חיצוניים, כגון השלמת רכישת הפרויקטים שרכישתם טרם הושלמה על ידי החברה ושותפיה (ככל שרלוונטי), קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים לרבות שינוי יעוד לקרקעות של החברה והגדלת זכויות בניה בפרויקטים בהם קיימת תב"ע (הן בעצם קבלתם והן בקבלתם במועד ובהיקף הזכויות שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שיחתמו ו/או שנחתמו (לרבות מימון רכישת המקרקעין ו/או הסכם ליווי לבניה); בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בעמידת החברה והשותפים בתנאים ובמועדים של הסכמי המימון שנחתמו וייחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלוונטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות עם קבלן מבצע וספקים אחרים לביצוע הפרויקטים שביצועם טרם החל ובעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; אי שינוי ו/או החמרת הרגולציה בתחומי הפעילות השונים של החברה; אי היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקטים לקשיים כלכליים; אי היקלעות מי מהמשקיעים ו/או מי מהשותפים של החברה בפרויקטים הרלבנטיים לקשיים כלכליים אשר ימנעו ממנו להמשיך ולממן את חלקו בפרויקטים; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולאור העלאת ריבית בנק ישראל אשר עלולה להביא לקיטון בביקושים ולירידה במחירי המכירה באופן שישפיע על מחירי השיווק של הזכויות בפרויקטים וקצב מכירתן) ; בהחלטות הרשויות בקשר לאישור תכניות ייעוד הקרקע; בהתקשרות בהסכמי שכירות עם צדדים שלישיים בפרויקטים המניבים של החברה ובשמירה על רמת דמי שכירויות הקיימת נכון למועד זה; שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו וייחתמו, לרבות הסכמי המימון; שיתר עלויות הפרויקטים (לרבות עלויות הפיננסיים הנדרשים בחלק מהפרויקטים, עלויות הנובעות ממדד תשומות הבניה ועלויות בנית מבני ציבור הנדרשים בחלק מהפרויקטים) לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; וכי תשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כזמנית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה) ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שייתכן שהמידע שהובא שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

הבהרה משפטית

מטרת מצגת זו היא להציג את קבוצת אקרו בע"מ ("החברה") על פעילותה ותוצאותיה הכספיות. היא אינה מהווה הצעה לרכישה או מכירה של ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור והיא מיועדת למסירת מידע בלבד. המידע המוצג במצגת הינו למטרות נוחות בלבד ואינו מהווה בסיס לקבלת החלטות השקעה, אינו מחליף איסוף וניתוח מידע עצמאי, אינו מהווה המלצה או חוות דעת וכן אינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע. מצגת זו והמידע הכלול בה לא נועדו להחליף את הצורך בדיווחים המידיים של החברה, בדוח התקופתי של החברה ליום 30 ביוני 2025 וכן בדוח של החברה לשנת 2024 (להלן יחד: "הדיווחים"). בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע המוצג במצגת זו באופן תמציתי וכללי לבין מידע מפורט המופיע בדיווחים, ייגבר האמור בדיווחים. בנוסף יצוין כי המצגת הנ"ל כוללת ערכון נתונים ביחס למידע שנמסר בעניינם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הקודמים (לרבות מצגות)



הדמיית פרויקט WHITE

התפתחות עסקית 2025

התקשרויות

ינואר 2025 - החברה התקשרה עם הפניקס להיקף השקעה כולל של 410 מ' ש"ח בפרויקט התחדשות עירונית, מגדל מזא"ה ודרך השלום

פברואר 2025 - החברה ביצעה הקצאה פרטית של מניות בתמורה לסך של כ- 100 מיליון ש"ח

מאי 2025 - החברה חתמה על הסכם אופציה עם צד ג' לרכישת זכויות החברה במתחם 3700

יוני 2025 - מכירת זכויות במלון THE GEORGE בתמורה ל-226 מ' ש (חלק אקרו הינו 113 מ' ש). החברה רשמה רווח נקי של 25 מ' ש ותזרים מזומנים של כ-60 מ' ש.

יוני 2025 - מכירת 6 וחצי קומות משרדים בפרויקט "קוסמופוליטן" לחברת רפאל בתמורה ל-521 מ' ש

יולי 2025 - החברה ביצעה הנפקת סדרת אגח חדשה בהיקף גיוס של 250 מ' ש במח"מ של 5 שנים ובריבית 5.38%.



הדמיית פרויקט WHITE

התפתחות עסקית 2025 - המשך

תחילת עבודה וקבלת היתרים

תחילת עבודות בנייה בפרויקט
בולא
מאי 25

104 יח"ד לבנייה, מתוכן 56
יח"ד לשיווק

תחילת עבודות חפירה ודיפון
בפרויקט תל השומר דיור
להשכרה
מרץ 25

209 יח"ד

תחילת עבודות בנייה בפרויקט
אחימאיר 5-9
מרץ 25

165 יח"ד לבנייה מתוכן 93
יח"ד לשיווק

תחילת עבודות חפירה ודיפון
בפרויקט מגדל מזא"ה
מאי 25

268 יח"ד

תחילת עבודות חפירה ודיפון
בפרויקט קוסמופוליטן
מאי 25

כ-113 אלף מ"ר משרדים ו-
334 יח"ד

זכייה במכרזים

מכרזי התחדשות עירונית

פברואר 2025

החברה נבחרה לקדם מכרז התחדשות עירונית ברמת
גן מרים- ארלזורוב

כ-500 יח"ד לבנייה ומתוכן 300 יח"ד
לשיווק

* היקף יח"ד ב-100%



התפתחות עסקית 2025 - המשך

הגעה לרוב דרוש

התחדשות עירונית
הפלמ"ח יצחק שדה
25 מאי

215 יח"ד לבנייה, מתוכן 143
יח"ד לשיווק, הכוללות 21 יח"ד
דבי ו-1000 מ"ר מסחר

התחדשות עירונית
ל"ה גבעתיים
מרץ 25

300 יח"ד לבנייה מתוכן 140
יח"ד לשיווק

התחדשות עירונית
דובנוב 24 ת"א
ינואר 25

70 יח"ד לבנייה מתוכן 30 יח"ד
לשיווק

אישור תב"ע

התחדשות עירונית
יפת ת"א
יולי 25
אישור תב"ע בועדה מקומית

כ-261 יח"ד לבנייה, 164 יח"ד
לשיווק, ו-850 מ"ר מסחר

התחדשות עירונית
המתמיד רמת גן
מאי 25
אישור תב"ע בועדה מחוזית

כ-1,050 יח"ד לבנייה, 605 יח"ד
לשיווק ו-105 יח"ד דב"י

יזום
מתחם נתניה 19
מאי 25
אישור תב"ע בועדה מחוזית

כ-522 יח"ד לבנייה, 3,200 מ"ר
מסחר, 24,750 מ"ר תעסוקה

קבלת טופס 4

התחדשות עירונית
YARD ת"א
אוגוסט 25
קבלת טופס 4 ל-2 המגדלים

247 יח"ד מתוך 370 יח"ד
בפרויקט



תמהיל פעילות מגוון

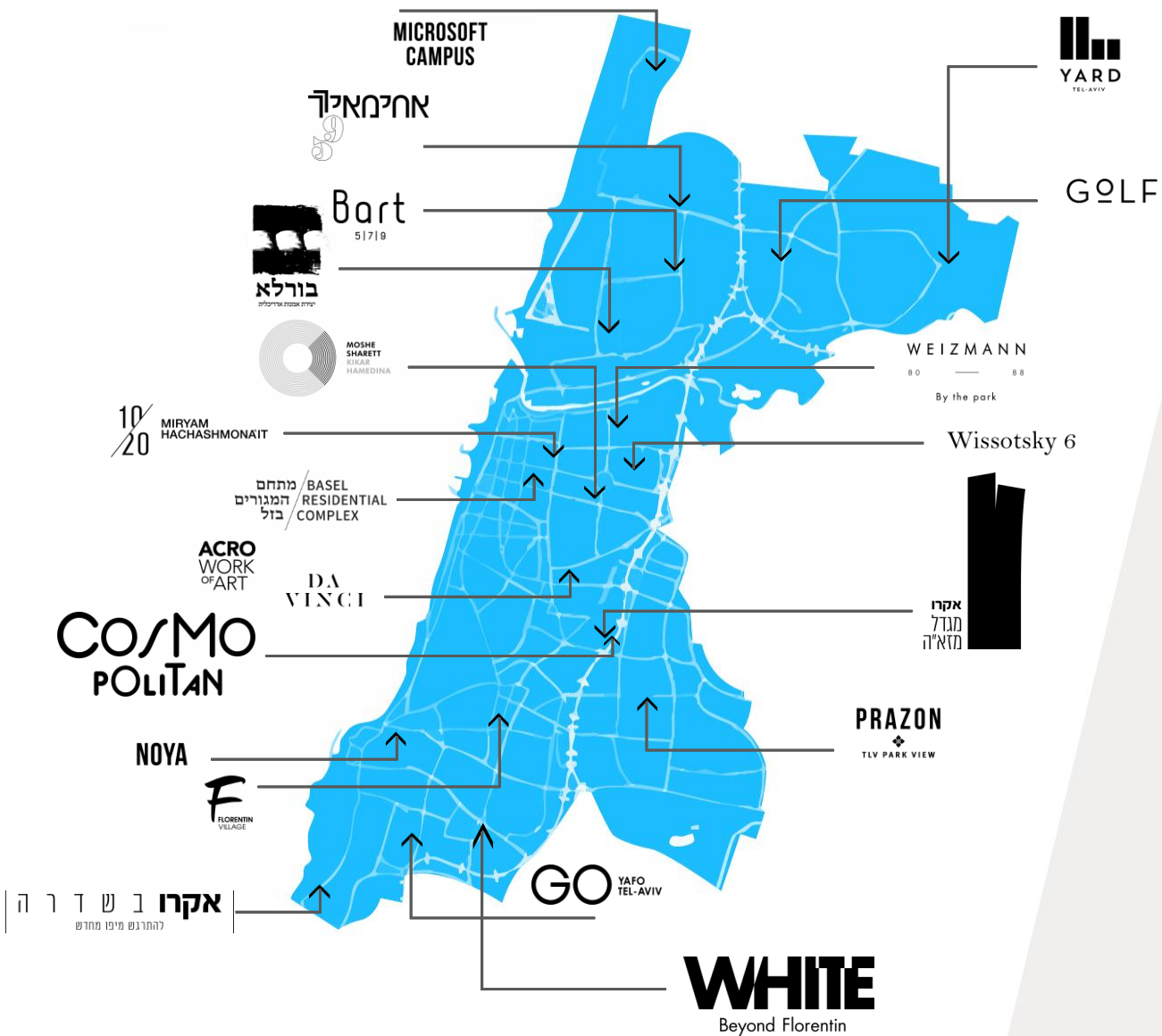
איתנות פיננסית

התרחבות גיאוגרפית

צבר פרויקטים רחב

מימוש האסטרטגיה

במהלך השנתיים האחרונות השקיעה
אקרו מאמצים רבים בבניית תשתיות
חזקות והתעצמות



כ-10K יח"ד
75 פרויקטים

43 פרויקטים בשלים
בהיקף של 5,500 יח"ד

וכן 32 פרויקטים נוספים בהתהוות
בהיקף של 4,000 יח"ד

היקפי מכירות

נדל"ן יזמי והתחדשות עירונית

היקף מכירות המוצג הינו ב- 100% במיליוני ש"ח כולל מע"מ

שם פרויקט	חלק החברה האפקטיבי	נתונים ל 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		נתונים מיום 1 יולי ועד פרסום הדוח		סה"כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח
		2025	2024	חוזים שנחתמו	בקשות רכישה	
ויסוצקי	29%	12	42	3	---	15
Yard	100%	5	15	5	5	15
שרת 3-9	33%	---	39	7	13	20
מרים החשמונאית	50%	6	8	---	---	6
ויצמן	50%	5	---	---	15	20
GO Yafo Tel Aviv	35%	16	4	---	4	20
בורלא	100%	23	63	---	8	31
בזל	33%	59	50	---	---	59
אחימאיר	50%	27	159	12	24	63
אקרו בשדרה	100%	30	112	---	---	30
מגדל מזא"ה	100%	55	136	---	---	55
קיציס	25%	---	34	15	5	20
סה"כ דירות למגורים		238 מיליון ש"ח	662 מיליון ש"ח	42 מיליון ש"ח	74 מיליון ש"ח	354 מיליון ש"ח
קוסמופוליטן	30%	*615	---	---	---	615
Acro Business Campus	100%	24	---	---	---	24
סה"כ נדל"ן יזמי		877 מיליון ש"ח	662 מיליון ש"ח	42 מיליון ש"ח	74 מיליון ש"ח	993 מיליון ש"ח
מחיר ממוצע ליחיד		5.2	5.3	6.1	5.7	5.4

(*) העסקה כוללת 6 קומות ברמת גמר מלא וחצי קומה ברמת מעטפת

יח"ד שנמכרו

נדל"ן יזמי והתחדשות עירונית

מספר יחידות דיור / מ"ר המוצג הינו ב-100%

שם פרויקט	חלק החברה האפקטיבי	נתונים ל 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		נתונים מיום 1 ביולי ועד פרסום הדוח		סה"כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח
		2024	2025	חוזים שנחתמו	בקשות רכישה	
ויסוצקי	29%	2	6	1	---	3
Yard	100%	1	3	1	1	3
שרת 3-9	33%	---	5	1	2	3
מרים החשמונאית	50%	1	1	---	---	1
ויצמן	50%	1	---	---	3	4
GO Yafo Tel Aviv	35%	5	1	---	1	6
בורלא	100%	3	7	---	1	4
בזל	33%	7	7	---	---	7
אחימאיר	50%	6	20	2	4	12
אקרו בשדרה	100%	9	39	---	---	9
מגדל מזא"ה	100%	11	30	---	---	11
קיציס	25%	---	7	2	1	3
סה"כ דירות למגורים		46 יח"ד		7 יח"ד	13 יח"ד	66 יח"ד
קוסמובוליטן	30%	16,185 מ"ר	---	---	---	16,185 מ"ר
Acro Business Campus	100%	1,471 מ"ר	---	---	---	1,471 מ"ר
סה"כ נדל"ן יזמי		17,656 מ"ר		---	---	17,656 מ"ר



היקפי יח"ד

ורוח גולמי צפוי

חלק החברה האפקטיבי

שם פרויקט	היקף יח"ד	הכנסות צפויות שטרם הוכרו (מיליון ש"ח)	רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (מיליון ש"ח)
פרויקטים בשיווק מלאי מכור	656	1,189	309
פרויקטים בשיווק מלאי שטרם נמכר	506	2,379	467
תחילת שיווק 2025-2026	867	4,192	1,372
תחילת שיווק 2027-2030	3,418	13,297	2,987
סה"כ דירות למגורים	5,447	21,051 מיליון ש"ח	5,134 מיליון ש"ח

לא כולל כ-4,400 יח"ד (חלק החברה האפקטיבי) נוספות אשר מצויות בהתהוות ולכן לא הוצג בגינן רווח גולמי | שקף זה מציג עלייה של כ-245 מיליון ש"ח ברווח הגולמי ביחס למוצג במצגת קודמת שפורסמה על ידי החברה ביום 21 במאי 2025 כאשר עיקר הגידול מקורו בהוספה של פרויקט המתמיד לפרויקטים הבשלים לאחר אישור התב"ע במחוזי במהלך הרבעון האחרון, מנגד הרווח התקזז בגין הכרה ברווח גולמי בדוחותיה הכספיים ברבעון השני לשנת 2025 יישום עסקת הפניקס על פרויקט מגדל השלום ותקנון עלויות בנייה בפרויקטים לקראת ביצוע | יובהר כי הכנסות החברה המתוארות לעיל הינם על בסיס אומדן מחירי המכירה הממוצעים החזויים. נציין כי ההכנסות והרווח הגולמי של המלאי המכור מביאים לידי ביטוי רכיבי היוון מימון דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%), אולם יתר ההכנסות והרווח הגולמי המצויין אינו מגלם השפעה זו

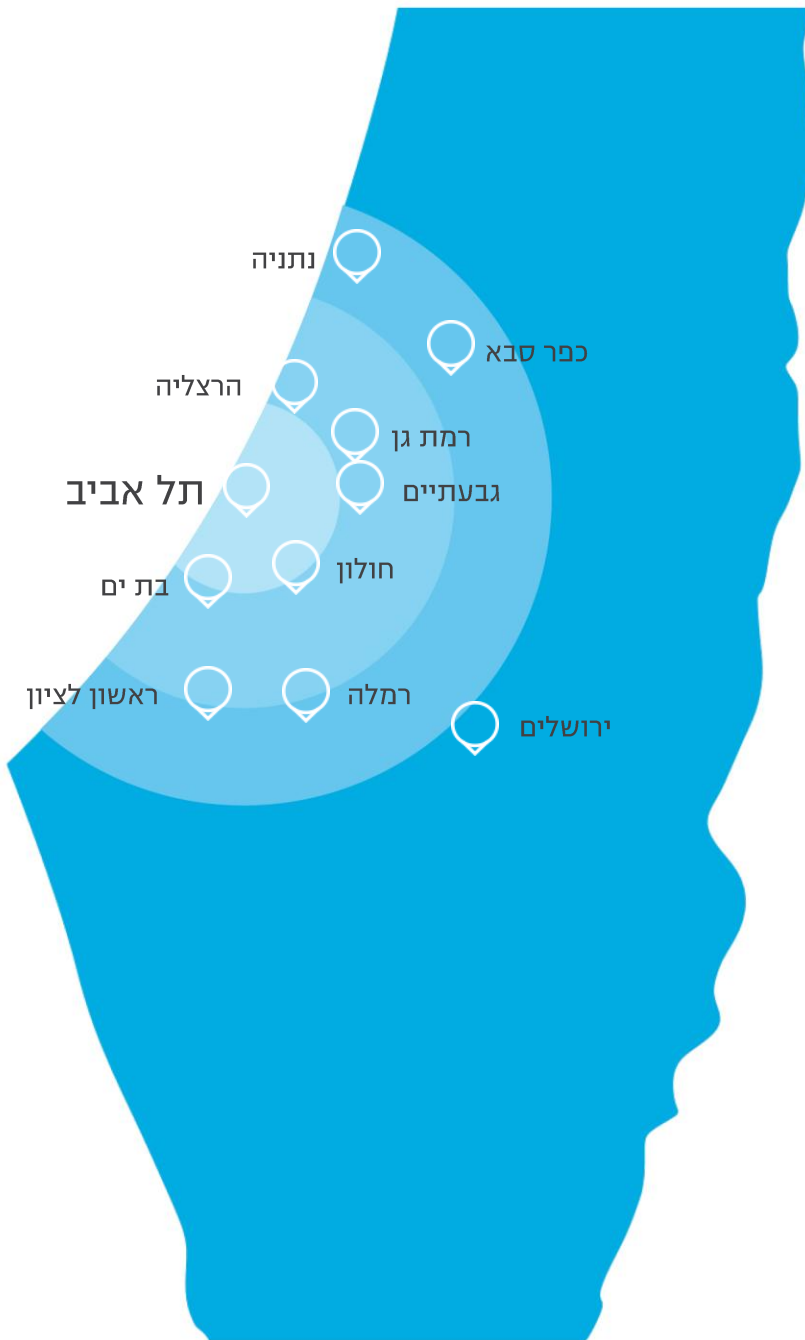
התרחבות גיאוגרפית <<

13

פרויקטים **בשיווק כיום**
במסגרת התחדשות עירונית
ויזמות בתל אביב והסביבה

75

סה"כ פרויקטים
באזורי ביקוש



מימוש אסטרטגיית תמהיל יזמי

מנועי צמיחה מגוונים המייצרים השאת ערך והקטנת התלות בתחום בודד

ייזום למגורים

הבשלה של פרויקטים
לשלב המכירה

קבוצת אקרו

נדל"ן מניב

תעסוקה ומסחר
המייצרים הכנסות ותזרים
מזומנים קבוע

התחדשות עירונית

מלאי רחב ומגוון



ייזום למגורים

הבשלה של פרויקטים
לשלב המכירה



יזום למגורים

צבר דירות רחב ומשמעותי באזורי ביקוש

2.6



מיליארד ש"ח צפי רווח גולמי

8.8



מיליארד ש"ח צפי הכנסות

13



פרויקטים לשיווק

1,985



יח"ד לשיווק

נתונים עבור חלק החברה האפקטיבי

WHITE

הרצל, תל אביב



שכונה חדשה, צעירה ותוססת של תל אביב
ברח' הרצל. במרחק הליכה מרוטשילד
ופלורנטיין. בפרויקט יוקמו 726 יח"ד, לצד
פארקים, מוסדות חינוך ומרכז מסחרי
שיבטיחו חווית מגורים איכותית וייחודית
במיוחד



WHITE

החל שלב ה-Pre Sale

יח"ד: 726 *

שטח מסחר: 1,919 מ"ר **

הכנסות חברה **: 1,680 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי **: 721 מיליון ש"ח

חלק החברה האפקטיבי: 55%

* נתונים לפי 100%
** חלק החברה האפקטיבי



מגדל מזא"ה

יצחק שדה, תל אביב



מגדל המתנשא לגובה של 42 קומות ומציע חווית מגורים יוצאת דופן בסגנון בינלאומי הכוללת לוביים מפוארים ומזמינים, בריכה מפנקת, חדר כושר מאובזר, חדרי יוגה ייחודיים ועוד.



אקרו
מגדל
מזא"ה

מגדל מזא"ה יצחק שדה ת"א

החלו עבודות חפירה ודיפון | בשיווק

קומות: 42 <

שטח מסחר: 796 מ"ר <

יח"ד לשיווק: 268 יח"ד * <

סה"כ הכנסות צפויות מהפריקט:
1,309 מיליוני ₪ <

רווח גולמי צפוי:
278 מיליוני ₪ <

חלק החברה: כ-100% <

- למועד פרסום הדוח נחתמו 99 חוזים בהיקף כספי כולל של כ-452 מ' ש"ח כולל מע"מ
- הירידה ברווח הגולמי נובעת מעדכון עלויות בנייה



הקדמה להמחשה בלבד

מגדל השלום

דרך השלום, תל אביב



פרויקט עירוב שימושים המשלב מגורים,
שטחי תעסוקה ומסחר בתכנון אדריכלי של
משה צור.



מגדל השלום

בשלבי תכנון ועיצוב אדריכלי

קומות: 52 <

שטח מסחר: 720 מ"ר <

יח"ד לשיווק: 364 יח"ד <

מחיר קרקע ליח"ד: כ-1.1 מיליון ₪ <

סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט:
1.4 מיליארד ₪ <

רווח גולמי צפוי:
389 מיליוני ₪ <

חלק החברה: כ-84% <

* חלק החברה עודכן ל-84% בעקבות עסקת ההשקעה אשר ביצעה החברה עם הפניקס



אליפלט

יפו, תל אביב



550 מטר מהים, על פינת הרחובות אילת
ורחוב אליפלט, בסמוך לפארק המסילה
ומתחם התחנה יוקם פרויקט מושקע
המשלב מגורים מסחר, תעסוקה וגני ילדים.



אליפלט

יפו, תל אביב

עסקת קומבינציה במסגרתה ישווקו **119 יח"ד** על ידי החברה. שיעור חתימה על הסכם הקומבינציה – 83.5%

יח"ד לשיווק: 119 יח"ד (מתוך סך של 216 יח"ד שייבנו בפרויקט) <

שטח מסחר ותעסוקה: 3,750 מ"ר <

סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט: 709 מיליוני ₪ <

רווח גולמי צפוי: 193 מיליוני ₪ <

חלק החברה: כ-100% <



GO YAFO 2

תל אביב



בין הקסם העל זמני של יפו לאנרגיה חסרת
המעצורים של תל אביב בסמיכות לשדרות
ירושלים ולאקדמית תל אביב יפו, יוקם רובע
מגורים חדש. שיכלול בשני שלבים בסה"כ כ-
1,400 יח"ד ושטחי מסחר.



GO YAFO 2

תל אביב

< יח"ד: 412 *

< שטח מסחר: כ-1,500 מ"ר *

< מחיר קרקע ליח"ד: 0.9 מיליון ש"ח

< הכנסות חברה (**): 737 מיליון ש"ח

< רווח גולמי צפוי (**): כ-154 מיליון ש"ח

< חלק החברה: 50%

* נתונים ב-100%

** חלק החברה האפקטיבי





התחדשות עירונית

מלאי רחב ומגוון

התחדשות עירונית

צבר דירות רחב ומשמעותי באזורי ביקוש

2.6



מיליארד ש"ח צפי רווח גולמי

12.2 כ-



מיליארד ש"ח צפי הכנסות

30



פרויקטים לשיווק

3,645



יח"ד לשיווק

נתונים עבור חלק החברה האפקטיבי
במהלך הרבעון, קיבל פרויקט המתמיד אישור תב"ע ועל כן נתוני יח"ד, מספר הפרויקטים, סך ההכנסות והרווח הגולמי עלו בהתאם לנתוני הפרויקט

אקרו בשדרה

שדרות ירושלים, ת"א, יפו



הפרויקט ממוקם על שדרות ירושלים בצמוד לתחנת הרכבת הקלה. הפרויקט משלב בצורה מושלמת בין מגורים, חינוך ומסחר ומבטיח חוויה עירונית יוצאת דופן, אשר תעצב מחדש את פני האזור כולו.

אקרו בשדרה
להתרגש מיפיו מחדש



אקרו בשדרה

שדרות ירושלים, תל אביב

בשיווק, החברה מקדמת בקשות להיתרי בניה
פינוי בינוי | הכולל 7 בנייני מגורים | קומת מסחר

יח"ד לשיווק: 291 יח"ד (251 יח"ד לשיווק +
40 יח"ד לשכירות טווח ארוך) <

שטח מסחר: כ-968 מ"ר <

סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט בגין
החלק היזמי: 715 מיליון ש"ח <

רווח גולמי צפוי בגין החלק היזמי:
172 מיליוני ₪ <

NOI צפוי: 5 מיליון ש"ח <

חלק החברה: כ-100% <

למועד פרסום הדוח נחתמו 92 חוזים בהיקף כספי כולל של כ-260 מ' ש"ח כולל מע"מ
הירידה ברווח הגולמי נובע מעדכון עלויות בנייה



YARD

שכונת נוות שרת, תל אביב



בנווה שרת, בסמוך לרמת החייל וצהלה מוקם
קומפלקס מגורים הכולל 370 דירות ב-2
מגדלים ו-4 בניינים, מעל קומת מסחר גדולה
ומושקעת.



YARD
TEL-AVIV

YARD

נווה שרת, תל אביב | בבנייה ובשיווק | שנת סיום 2025
התקבל טופס 4 ל-2 המגדלים

2 מגדלים בני 25 קומות | 4 בניינים בני 8 קומות | קומת מסחר

יח"ד לשיווק: 242 יח"ד (מתוכם נמכרו 232 יח"ד) <

שטח מסחר: כ-800 מ"ר <

סה"כ הכנסות צפויות: 792 מיליון ש"ח <

סה"כ רווח גולמי צפוי: 197 מיליון ש"ח* <

חלק החברה: כ-100% <

* למועד 30 ביוני 2025 יתרת הרווח הגולמי שנוותר להכיר הינה כ-30 מיליון ש"ח



אחימאיר

אחימאיר 9-5, תל אביב



פרויקט הכולל שני מגדלי יוקרה בני 17 קומות כל אחד, עם 165 דירות בתכנון משרד האדריכלים אבנר ישר. הפרויקט שוכן בלב ליבה של שכונת רמת אביב ג' הוא חולש על שטח של כ 3500 מ"ר ומציע פיתוח מושקע ופסטורלי.



אחימאיר

אחימאיר 9-5, תל אביב | בבנייה ושיווק

2 מגדלים בני 17 קומות

יח"ד לשיווק: <
93 יח"ד (מתוכם נמכרו 37 יח"ד)

סה"כ הכנסות צפויות: 492 מיליון ש"ח <

סה"כ רווח גולמי צפוי: 134 מיליון ש"ח <

חלק החברה: 50% <

* נתונים ב-100%





המתמיד – רמת גן



התפוז – כפר סבא



גרינבוים – נתניה



בשיווק

משה שרת – תל אביב



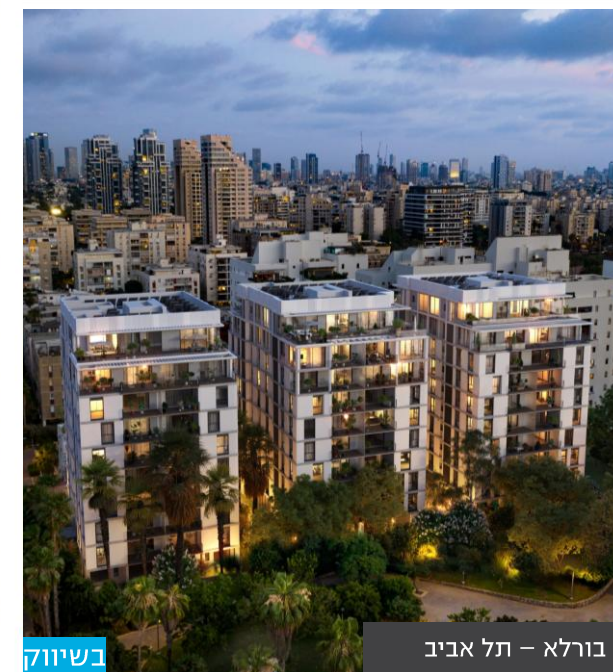
בשיווק

מרים החשמונאית – תל אביב



בשיווק

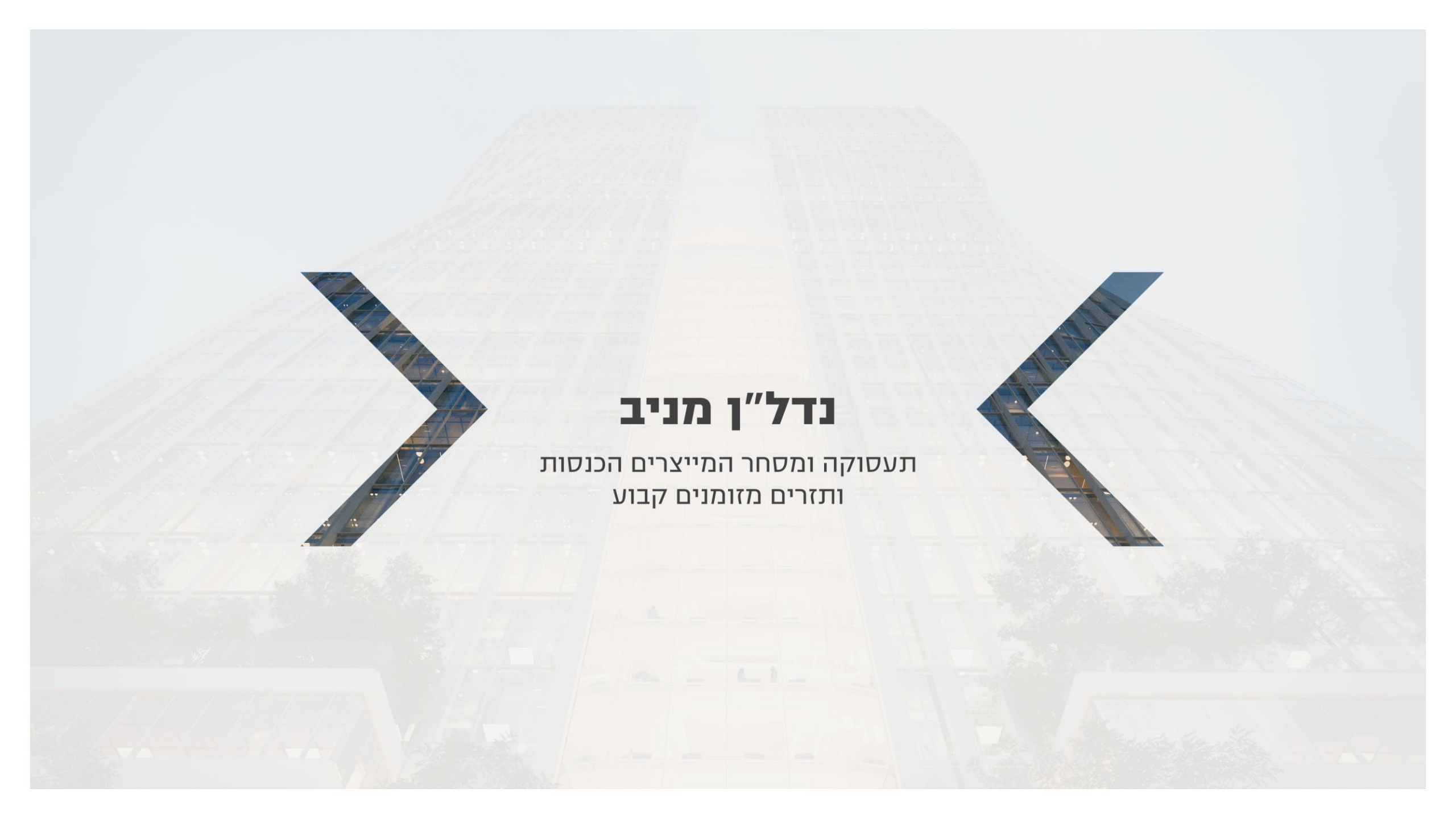
בזל – תל אביב



בשיווק

בורלא – תל אביב

פרויקטים נוספים בהתחדשות עירונית



נדל"ן מניב

תעסוקה ומסחר המייצרים הכנסות
ותזרים מזומנים קבוע

נדל"ן מניב

263



מיליון ש"ח
צפוי NOI

95



מיליון ש"ח
NOI בגין הנכסים המניבים
של החברה **

163



אלף מ"ר
היקף מ"ר בגין נדל"ן להשקעה *

1.6



מיליארד ש"ח
שווי נכסים מניבים

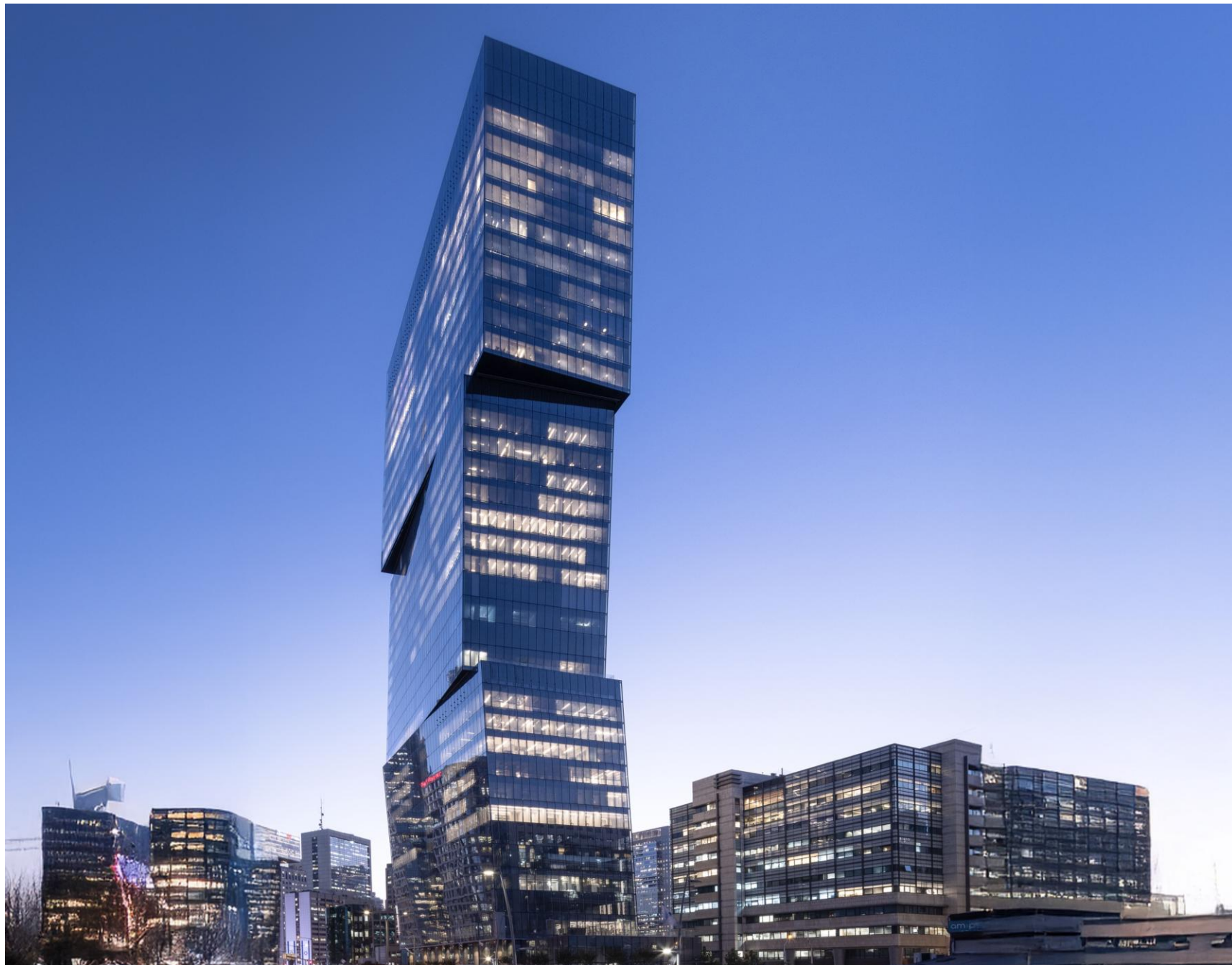
* היקף מ"ר נכסים מניבים כ-52 אלפי מ"ר, היקף מ"ר נכסים בפיתוח כ-110 אלפי מ"ר
** אינו כולל סך של כ-6 מיליון ש"ח הכנסות שכירות משימושי ביניים.
הקיטון לעומת מצגת קודמת נובע ממכירת מלון THE GEORGE במהלך הרבעון

ONE TOWER

מתחם הבורסה, רמת גן



כדי להיות ייחודי, צריך לדעת לבלוט. צריך לדעת לחשוב, לדבר ולעשות דברים אחרת. בלב הפועם של מרכז העסקים במתחם הבורסה ברמת גן נבנה לו מגדל משרדים מפואר וחדשני בעל 36 קומות. למגדל מראה הבולט בעיצובו האומנותי שהפך אותו לנקודת ציון אדריכלית הבולטת מעל כולם בקו הרקיע



ONE TOWER

מתחם הבורסה, רמת גן

מספר קומות: 42

גודל: 45,000 מ"ר*

NOI צפוי * :
82 מיליון ש"ח



mobileye



ROOMS

*נתונים ב-100%
**חלק החברה: 30.9%



MICROSOFT CAMPUS

אזור תעשייה דרומי הרצליה פיתוח



קמפוס המשתרע על פני 10 דונם המושכר
בשלמותו לחברת Microsoft ישראל.



MICROSOFT CAMPUS

אזור תעשייה דרומי הרצליה פיתוח

גודל: 50,000 מ"ר*

NOI צפוי*:
67 מיליון ש"ח

שיעור
תפוסה:
100%

*נתונים ב-100%
חלק החברה האפקטיבי: 24.1%



GOLF OFFICES

נאות אפקה, ת"א



בשכונת נאות אפקה בתל אביב קם קומפלקס מגורים צעיר וחדשני המתפרס על שטח של 20 דונם ומתוכם, 2200 מ"ר שטחי מסחר עם המותגים המובילים בארץ כמו סופר פארם, טיב טעם, דליקטסון, אוטלו ועוד.



GOLF OFFICES

נאות אפקה ת"א

גודל משרדים ומסחר: 12,440 מ"ר

NOI צפוי: 23 מיליון ש"ח

שיעור
תפוסה:
99%

טיה טעם

סופר-פארם

DELICATESSEN

tipalti

חלק החברה: 100%



קוסמופוליטן

קמפוס יצחק שדה 1, תל אביב



"הסיטי החדש של תל אביב": מתחם חדש המוקם בלב העיר, ליד תחנת הרכבת הקלה, שיהפוך למרכז העסקים החדש של תל אביב. יוקמו בו מגדלי משרדים, מסחר ומלונאות המתפרשים על פני 50 דונם. בין הבניינים יחבר פארק עסקים ובילוי אורבני.



עסקת "רפאל" קוסמופוליטן

קמפוס יצחק שדה 1, תל אביב



עסקה לרכישת 6 וחצי קומות במגדל קוסמופוליטן על ידי חברת רפאל אשר נחתמה ביוני 25. העסקה נחתמה עם תחילת העבודות חפירה ודיפון בפרויקט.

שטח משרדים שנמכרו: כ-16,000 מ"ר

היקף עסקה: 521 מ' ש"ח*

* העסקה כוללת 6 קומות ברמת גמר מלא וחצי קומה ברמת מעטפת
* המחיר לא כולל מע"מ



קוסמופוליטן

קמפוס יצחק שדה 1, תל אביב
החלו עבודות חפירה דיפון וביסוס

פרויקט מעורב | כ-113 אלף מ"ר * משרדים ומסחר וכ-334 יח"ד *

שטח משרדים ומסחר: כ-113,000 מ"ר *

יח"ד: 334 יח"ד * (266 יח"ד לשיווק + 68 יח"ד
לשכירות לטווח ארוך)

הכנסות חברה **: 508 מיליון ש"ח

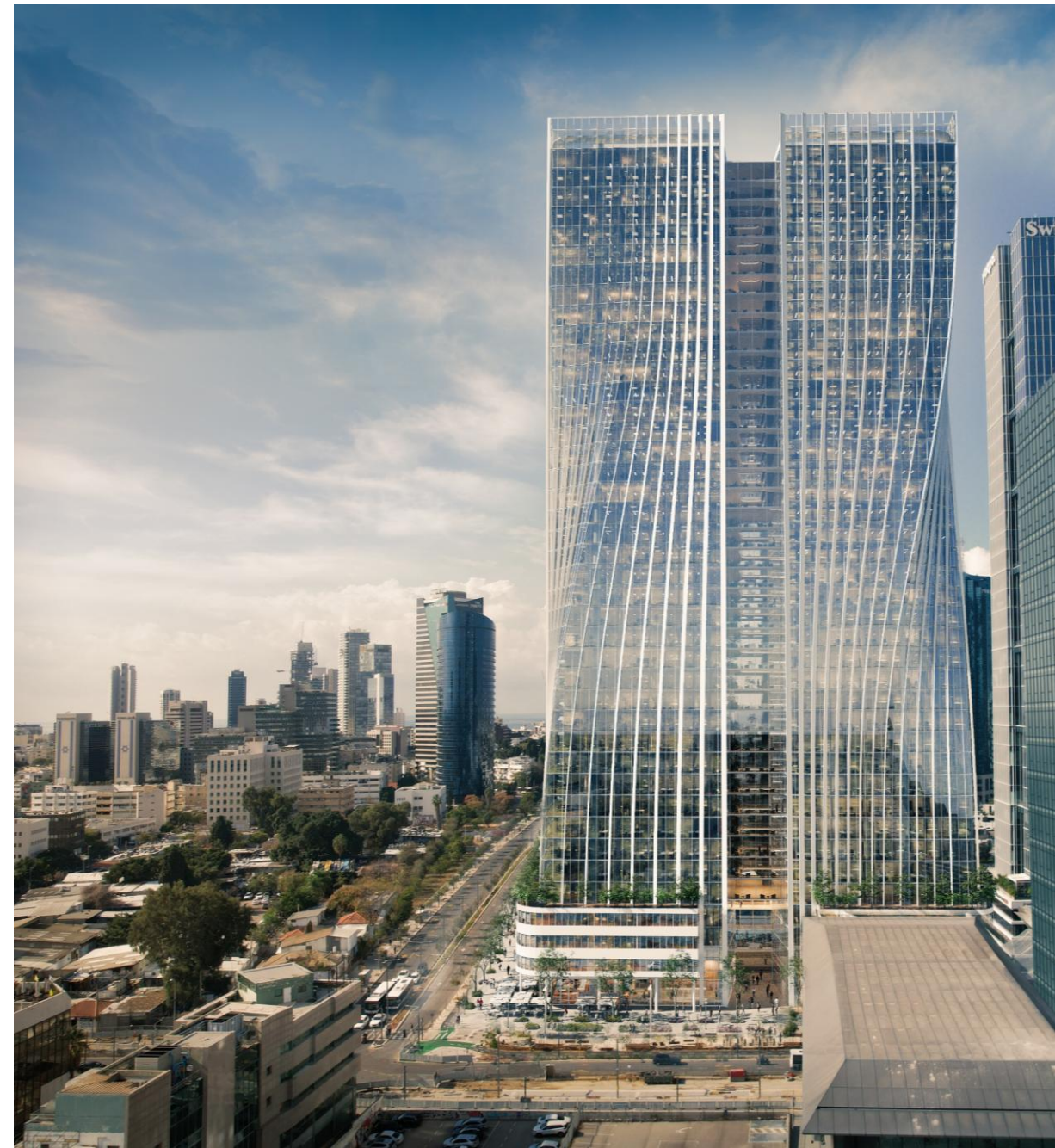
רווח גולמי צפוי **: 190 מיליון ש"ח

NOI צפוי **: 35 מיליון ש"ח

*נתונים ב-100%

**חלק החברה: 30%

הנתונים לעיל משקפים שיווק של 20% ממלאי המשרדים
נכון למועד הדוח, נמכרו 16,000 מ"ר משרדים



קוסמופוליטן 2 (יצחק שדה 2)

מגרשים 44-49 תל אביב



בתוך "הסיטי החדש של תל אביב" אקרו מפתחת שטח נוסף הצמוד לקצה הצפון מערבי של מה שהיה מתחם "חסן עראפה". אזור זה צמוד לרחוב מזא"ה, דקות הליכה ספורות מרוטשילד. כאן נחבר את הסיטי החדש ללב העיר על ידי שורה של פרויקטים עתידיים



קוסמופוליטן 2

יצחק שדה 2, תל אביב

פרויקט מעורב | כ-63 אלף מ"ר* משרדים
ומסחר וכ-170 יח"ד

שטח משרדים ומסחר: 62,635 מ"ר *

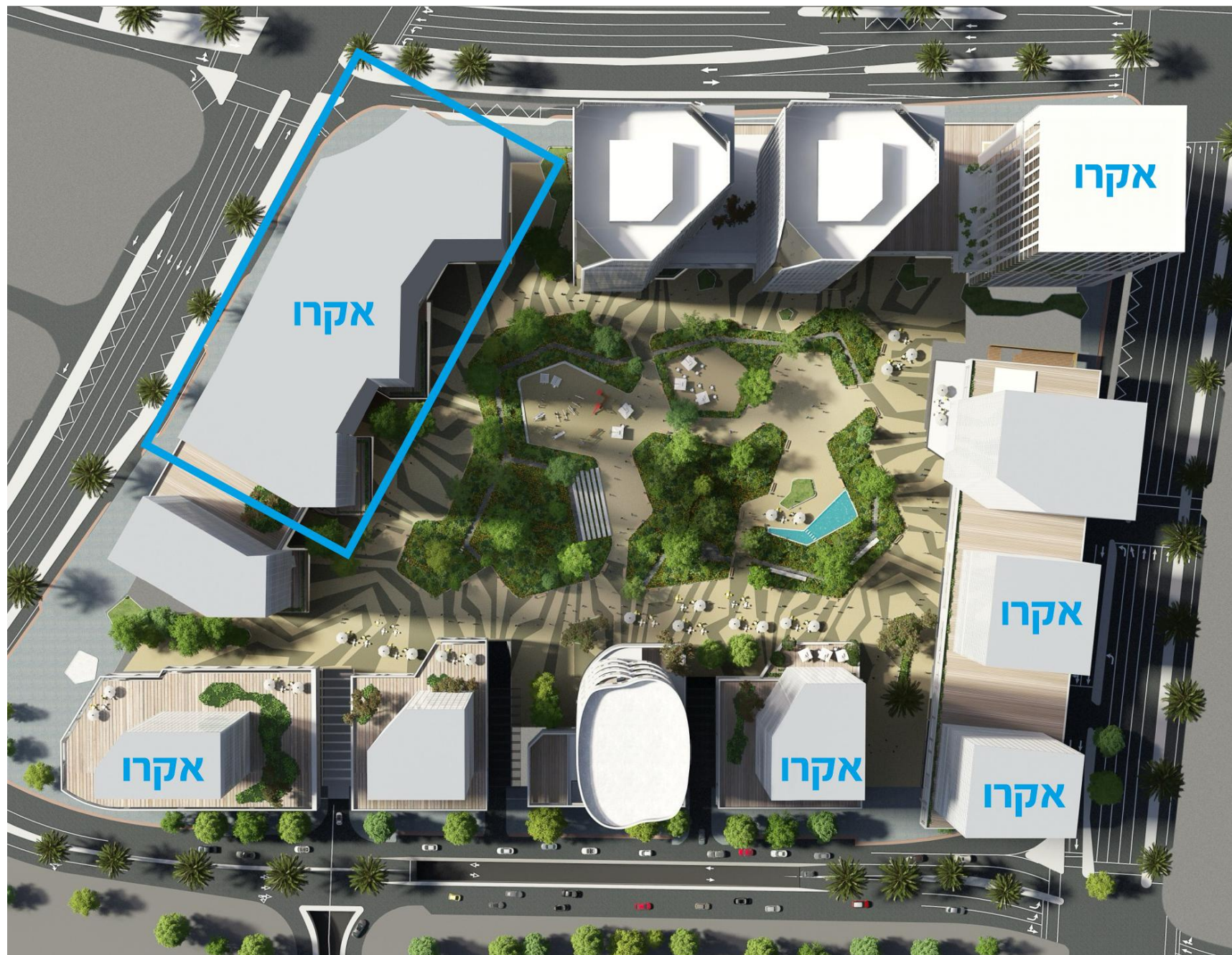
יח"ד: 170 יח"ד * (145 יח"ד לשיווק + 25 יח"ד
לשכירות לטווח ארוך)

הכנסות חברה **: 223 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי **: 68 מיליון ש"ח

NOI צפוי: 36 מיליון ש"ח

* נתונים ב-100%
** חלק החברה 33%



תמצית נתונים פיננסיים



מיליארד ש"ח
סך ההון < 2.4

מיליון ש"ח
NOI נכסים מניבים < 95

מיליון ש"ח
אג"ח < 622

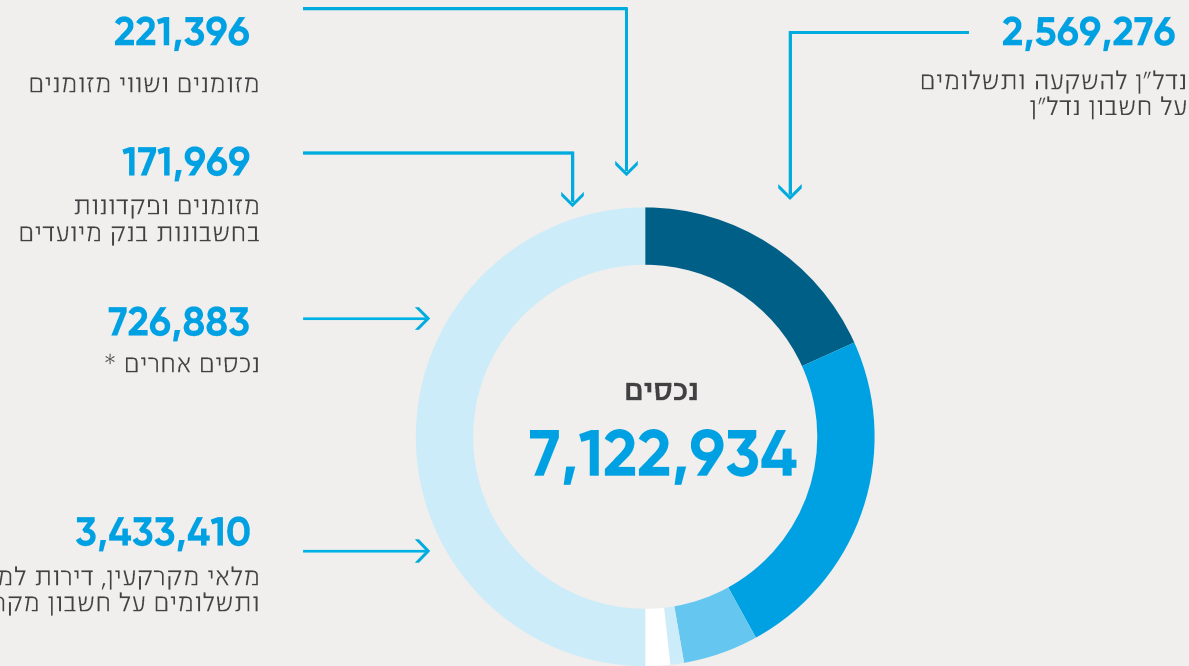
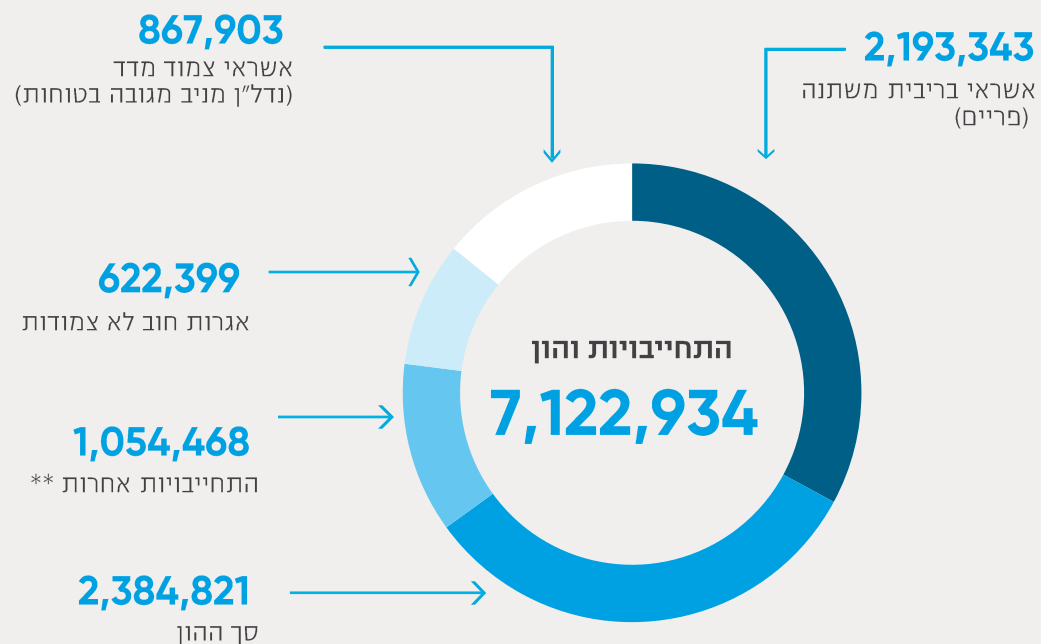
דירוג
אשראי < A3.il

יחס חוב פיננסי
נטו ל-CAP < 59%

יחס הון
למאזן < 33%

איתנות פיננסית

עיקרי דו"ח מאזן 30 ביוני 2025 (באלפ"ש)



* בעיקר השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ולקוחות
** בעיקר מקדמות מלקוחות והתחייבויות למתן שירותי בנייה

נתונים פיננסיים

עיקרי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

FY 2024	H1 2024	H1 2025	
644,189	331,409	234,749	הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה
106,822	41,669	88,164	הכנסות אחרות (*)
13,612	19,308	8,648	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
764,623	392,386	331,561	סך הכנסות
הוצאות ועלויות:			
542,827	278,449	194,355	עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה
62,606	31,482	32,703	הוצאות הנהלה וכלליות
28,960	11,737	10,194	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
18,050	7,354	4,769	הוצאות אחרות
56,522	31,466	17,984	הוצאות מימון, נטו
55,658	31,898	71,556	רווח לפני מיסים על ההכנסה
101,362	52,960	40,394	רווח גולמי
36,682	21,572	54,509	רווח לתקופה
20,589	11,445	43,441	רווח (הפסד) לתקופה לבעלי המניות

* כולל הכנסות שכירות

הדמיית פרויקט WHITE

תודה

