

אקרו
מצגת
משקיעים

מרץ 2026

מידע צופה פני עתיד

יודגש כי הנתונים המובאים לפרויקטים המפורטים במצגת זו (שקפים 9-33) לרבות הערכות החברה ביחס לנתוני ההכנסות הצפויות, רווח גולמי צפוי, דמי שכירות צפויים, שיעורי היוון, הגדלת זכויות בנייה ו/או שינוי תב"ע, היקפי יחה"ד 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 הינם 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 מידי 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 הפינויים 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 כיזמית 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 31 בדצמבר 2024 וכן הדוחות לרבעון הראשון, השני והשלישי של החברה לשנת 2025 (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 עדכון נתונים ביחס למידע שנמסר בעניינם על ידי החברה במסגרת דוחותיה הקודמים (לרבות מצגות).

יודגש כי נתוני ה-NOI המתוקנן המובאים במצגת זו אינם זהים לנתוני ה-NOI הנגזרים מדוחותיה הכספיים של החברה, כאשר הפער בין הנתונים האמורים נובע ממספר סיבות, אשר העיקריות ביניהן הינן כדלקמן: (1) בנתוני ה-NOI בדוחות נלקחים בחשבון רק הכנסות בפועל מדמי שכירות ולא הכנסות מדמי שכירות צפויים מאותם נכסים ומנגד, נתוני ה-NOI המתוקנן מביאים בחשבון אכלוס ותשלום מלא לשנה בגין כלל הנכסים המניבים של החברה (לרבות בגין יחידות שהחלו להיות מושכרות באמצע השנה, או שטרם הושכרו או שניתנו לשוכריהן תקופות גרייס לתשלום דמי השכירות); (2) במקרה של הכנסות מפעילות חברה כלולות המוצגות בספרי החברה לפי שיטת השווי המאזני, נתוני ה-NOI בדוחות אינם לוקחים בחשבון את נתוני ה-NOI של אותן חברות כלולות וזאת להבדיל מנתוני ה-NOI המתוקנן שלוקחים בחשבון את הנתונים האמורים; (3) במקרה של תאגיד המאוחד בדוחות החברה באיחוד יחסי, נתוני ה-NOI בדוחות ניתנים בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה באותו תאגיד ואילו נתוני ה-NOI המתוקנן ניתנים בהתאם לשיעור ההחזקה האפקטיבי (כלומר, בשרשור) של החברה באותו תאגיד. כן יובהר כי במצגות החברה שפורסמו בעבר (לרבות מצגות החברה שפורסמו לאחר פרסום דוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024 ולרבעונים השונים בשנת 2025) בהן הציגה החברה את נתוני ה-NOI לא הבהירה החברה כי מדובר ב-NOI מתוקנן כאמור ולפיכך החל ממצגת זו ואילך ניתן ויינתן גילוי בנושא על ידי החברה. לפירוט נוסף ראה סעיף 7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

התפתחות עסקית 2025

מכירות

- מכירת 11 וחצי קומות משרדים בפרויקט קוסמופוליטן בשווי כספי של כ-1 מיליארד ש"ח
- ובהיקף כולל של 28 אלף מ"ר בפרויקט
- מכירת 145 יח"ד בהיקף כולל של 711 מיליון ש"ח

גיוס הון וחוב

- גיוס והשקעה של 410 מיליון ש"ח מהפניקס
- הקצאה פרטית של מניות בתמורה ל-100 מיליון ש"ח
- הנפקת אג"ח בהיקף של כ-250 מיליון ש"ח

עסקאות ומכרזים

- מכירת זכויות במלון THE GEORGE בתמורה ל- 226 מיליון ש"ח (חלק החברה 113 מ' ש"ח)
- זכייה ב-8 מכרזי התחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-5,100 יח"ד מתוכם כ-3,700 יחידות לשיווק
- זכייה במכרז רמ"י בגן החשמל (לבונטין, ת"א): 36 אלף מ"ר למסחר ותעסוקה ו-120 יח"ד

עסקת מיזוג*

- בפברואר 2026 חתמה החברה על הסכם מיזוג עם חברת 'ישראל קנדה' בעסקת מזומן 40% ומניות 60%

* אישור עסקת המיזוג כפוף להתקיימות כלל התנאים המתלים בהסכם

תנופה בהתחדשות העירונית

התרחבות מחוץ לתל אביב דרך זרוע התחדשות העירונית
הודעות זכייה במכרזי דיירים

3,700
יח"ד לשיווק

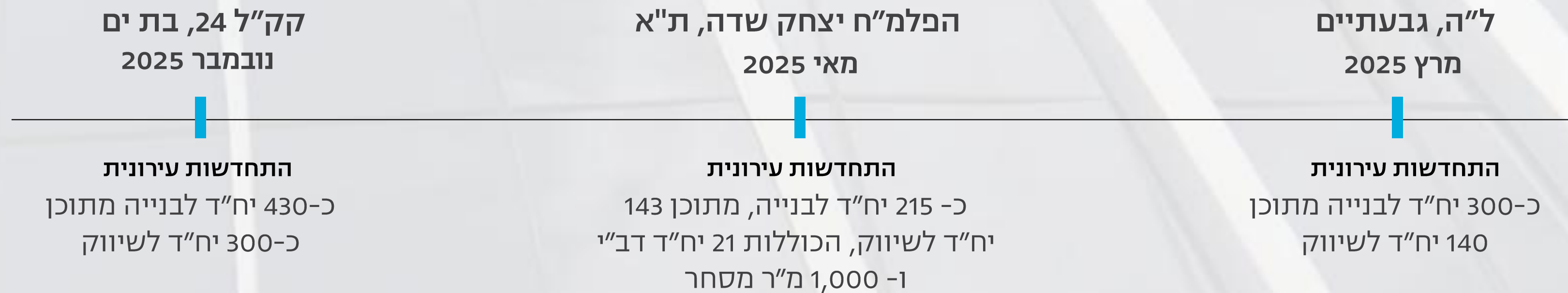
5,100
יח"ד לבנייה



- יובהר כי הפרויקטים הינם פרויקטי התחדשות עירונית המצויים בשלב מקדמי, לאחר שהחברה נבחרה במסגרת מכרזי דיירים. נכון למועד זה אין כל ודאות כי פרויקטים אלו יצאו אל הפועל, כולם או חלקם.
- נתוני היח"ד המצוינים מתייחסים ל-100% מהזכויות בפרויקטים. חלקה האפקטיבי הכולל של החברה עומד על כ-3,000 יח"ד לשיווק

התפתחות עסקית 2025

הגעה לרוב דרוש – 945 יח"ד לבנייה וכ-1,000 מ"ר מסחר



אישור תב"ע – 2,300 יח"ד לבנייה וכ-25 אלף מ"ר מסחר ותעסוקה

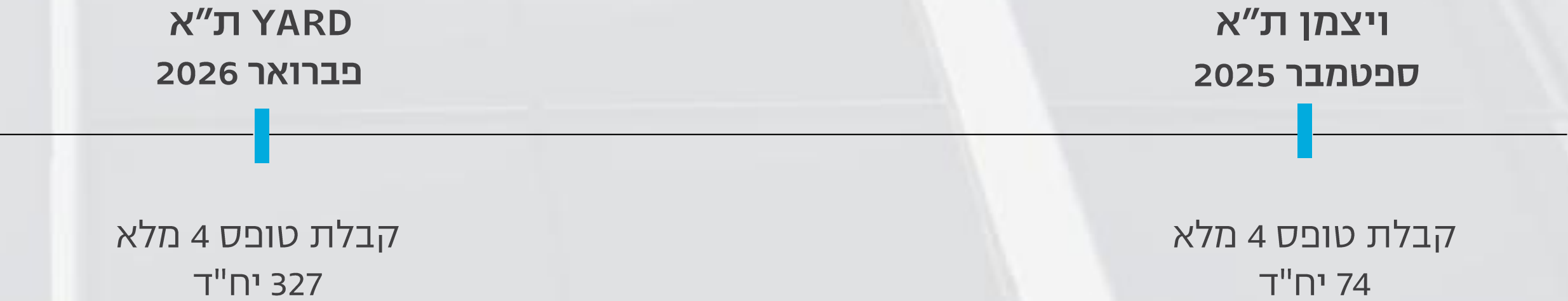


התפתחות עסקית 2025

תחילת עבודה וקבלת היתרים - 1,415 יח"ד לבנייה וכ-113 אלף מ"ר תעסוקה



קבלת טופס 4



כ-15K יח"ד כ-90 פרויקטים

40 פרויקטים בשלים
בהיקף של 5,500 יח"ד
48 פרויקטים נוספים בהתהוות
בהיקף של 9,500 יח"ד

MICROSOFT
CAMPUS

GOLF

WEIZMANN
80 — 88
By the park

MOSHE
SHARETT
KIKAR
HAMEDINA

10/
20 MIRIAM
HAHASHMONAIT

BASL
RESIDENTIAL
COMPLEX
מתחם
המגורים
בזל

DA
VINCI

ACRO
WORK
OF ART

ALPHA
TEL AVIV
RESIDENCE
TOWER

F
FLORENTIN
VILLAGE

NOYA

YARD
TEL-AVIV

אחימאיר

Bart
5|7|9

בורלא
יציאת אמנות אדריכלית

Wissotsky 6

אקרו מגדל מזא"ה

Cosmo
POLITAN

PRAZON
TLV PARK VIEW

GO YAFO
TEL-AVIV

אקרו בשדרה
להתרגש מימי מחדש

יובהר כי הפרויקטים הנוספים שצוינו כ'בהתהוות' נמצאים בשלבים מוקדמים של תכנון וייזום, אשר רובם בתחום ההתחדשות העירונית. נכון למועד פרסום זה, אין כל ודאות כי פרויקטים אלו יצאו אל הפועל, כולם או חלקם. המידע על היח"ד מתייחס לחלקה האפקטיבי של החברה

יח"ד שנמכרו

שם פרויקט	חלק החברה האפקטיבי	נתונים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		נתונים מיום 1 בינואר ועד פרסום הדוח		סה"כ מיום 1 בינואר 2025
		2024	2025	חוזים שנחתמו	בקשות רכישה	
WHITE – שלב א'	50%	---	57	10	8	75
מגדל מזא"ה	100%	88	13	---	2	15
אקרו בשדרה	100%	83	9	---	1	10
אחימאיר	50%	26	13	1	---	14
ויסוצקי	29%	18	6	---	---	6
בורלא	100%	10	6	1	---	7
YARD	100%	6	5	3	2	10
שרת 9-3	33%	7	4	---	---	4
מרים החשמונאית	50%	8	1	---	---	1
ויצמן	50%	---	8	---	---	8
בזל	33%	10	7	---	---	7
GO Yafo Tel Aviv	35%	170	13	5	11	29
קיציס	25%	18	3	---	---	3
אחרים שהסתיימו	100%	4	---	---	---	---
סה"כ דירות למגורים		145 יח"ד		20 יח"ד		189 יח"ד
קוסמופוליטן	30%	28,307 מ"ר		---		28,307 מ"ר
Acro Business Campus	100%	1,471 מ"ר		---		1,471 מ"ר
סה"כ נדל"ן יזמי		29,778 מ"ר		---		29,778 מ"ר

היקפי מכירות

שם פרויקט	חלק החברה האפקטיבי	נתונים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		נתונים מיום 1 בינואר ועד פרסום הדוח		סה"כ מיום 1 בינואר 2025
		2024	2025	חוזים שנחתמו	בקשות רכישה	ועד פרסום הדוח
WHITE – שלב א'	50%	---	239	42	28	309
מגדל מזא"ה	100%	399	30	---	15	45
אקרו בשדרה	100%	230	38	---	4	41
אחימאיר	50%	198	22	3	---	25
ויסוצקי	29%	133	28	---	---	28
בורלא	100%	88	6	14	---	20
YARD	100%	31	49	12	8	69
שרת 9-3	33%	55	52	---	---	52
מרים החשמונאית	50%	68	59	---	---	59
ויצמן	50%	---	70	---	---	70
בזל	33%	73	30	---	---	30
GO Yafo Tel Aviv	35%	336	69	21	44	133
קיציס	25%	87	20	---	---	20
אחרים שהסתיימו	---	22	---	---	---	---
סה"כ דירות למגורים		1,720 מיליון ש"ח	711 מיליון ש"ח	92 מיליון ש"ח	98 מיליון ש"ח	901 מיליון ש"ח
קוסמופוליטן	30%	---	1,001	---	---	1,001
Acro Business Campus	100%	20	24	---	---	24
סה"כ נדל"ן יזמי		1,740 מיליון ש"ח	1,736 מיליון ש"ח	92 מיליון ש"ח	98 מיליון ש"ח	1,926 מיליון ש"ח
מחיר ממוצע ליח"ד		3.8	4.9	4.6	4.1	4.8

היקפי יח"ד ורווח 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	704	1,467	302
פרויקטים בשיווק מלאי שטרם נמכר	734	2,945	805
תחילת שיווק 2026-2027	737	3,931	1,106
תחילת שיווק 2028-2031	3,545	13,613	3,075
סה"כ דירות למגורים	5,720	21,956 מיליון ש"ח	5,286 מיליון ש"ח

לא כולל כ-9,500 יח"ד (חלק החברה האפקטיבי) נוספות אשר מצויות בהתהוות ולכן לא הוצג בגין רווח גולמי | שקף זה מציג עלייה של כ-50 מיליון ש"ח ברווח הגולמי ביחס למוצג במצגת הקודמת שפורסמה על ידי החברה ביום 24 בנובמבר 2025 כאשר הגידול נובע מהוספת הזכייה בפרויקט גן החשמל והוספה של פרויקט קק"ל בת ים. מנגד, הרווח התקזז בגין הכרה ברווח הגולמי בדוחותיה הכספיים ברבעון הרביעי לשנת 2025 | יובהר כי הכנסות החברה המתוארות לעיל הינן על בסיס אומדן מחירי המכירה הממוצעים החוזיים. נציין כי ההכנסות והרווח הגולמי של המלאי המכור מביאים לידי ביטוי רכיבי היזון מימון דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%) והלוואות קבלן, אולם יתר ההכנסות והרווח הגולמי המצוין אינם מגלמים השפעה זו. ההכנסות והרווח הגולמי כוללים משרדים למכירה.

STRATEGIC GEOGRAPHICAL EXPANSION

14

פרויקטים בשיווק כיום
במסגרת התחדשות עירונית
ויזמות בתל אביב

90

סה"כ פרויקטים
באזורי ביקוש



מימוש אסטרטגיית תמהיל יזמי

מנועי צמיחה מגוונים המייצרים השאת ערך והקטנת התלות בתחום בודד

נדל"ן מניב

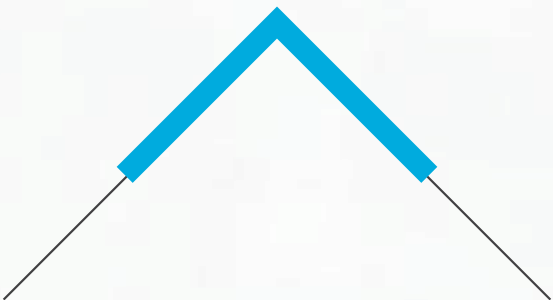
תעסוקה ומסחר מייצרים הכנסות ותזרים מזומנים קבוע



קבוצת אקרו

ייזום למגורים

הבשלה של פרויקטים לשלב המכירה



התחדשות עירונית

מלאי רחב ומגוון



REAL ESTATE DEVELOPMENT

פעילות ייזום

צבר דירות רחב ומשמעותי באזורי ביקוש

2.7B ₪
יתרת רווח גולמי להכרה

14
פרויקטים לשיווק

9.8B ₪
יתרת הכנסות

1,921
יח"ד לשיווק

*נתונים עבור חלק החברה האפקטיבי

**הכנסות והרווח גולמי כוללים משרדים המיועדים למכירה

***הדמיה להמחשה בלבד

BEYOND FLORENTIN

שכונה חדשה בלב תל אביב

WHITE

החל שלב ה-Pre Sale של הפרויקט

הרצל 174, תל אביב

20 בניינים בני 3-6 קומות

יח"ד*: 727

שטח מסחר: 3,074 מ"ר

הכנסות**: 1,675 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי **: 700 מיליון ש"ח

חלק החברה האפקטיבי: 55%

* נתונים לפי 100%

** חלק החברה האפקטיבי.

*** למועד פרסום הדוח נחתמו 67 חוזים ו-8 בקשות הרשמה בהיקף כספי כולל 309 מ' ש"ח
החברה יצאה לשיווק עם שלב א' של הפרויקט הנתונים בשקף זה הינם לסך כל שלבי הפרויקט.

ABOVE THE CITY. BEYOND EXPECTATIONS.

לקחת את איכות החיים שלכם,
למחוזות שלא הכרתם

מגדל מזא"ה
התקבל היתר בנייה מלא | בשיווק

יצחק שדה, תל אביב

בניין בן 42 קומות

שטח מסחר: 796 מ"ר

יח"ד לשיווק*: 268 יח"ד

הכנסות צפויות מהפרויקט: 1.3 מילארד ש"ח

רווח גולמי צפוי: 259 מ' ש"ח

חלק החברה: כ-100%

* למועד פרסום הדוח נחתמו 100 חוזים בהיקף כספי כולל של כ- 470 מיליון ש"ח כולל מע"מ

A NEW TLV SYMBOL

מערכת עירונית חיה, שבה מגורים,
עבודה, מסחר ופנאי מתקיימים יחד

מגדל השלום

בשלבי תכנון ועיצוב אדריכלי

דרך השלום, תל אביב

בניין בן 52 קומות

שטח מסחר לשיווק: 720 מ"ר

יח"ד לשיווק: 364 יח"ד

סה"כ הכנסות חלק החברה:

1.35 מיליארד ש"ח

רווח גולמי חלק החברה: 380 מ' ש"ח

* חלק החברה בפרויקט: 84%

URBAN HERITAGE REVIVED

קומפלקס מגורים ומסחר
בסמוך למושבה האמריקאית

אליפלט

עסקת קומבינציה במסגרתה
ישווקו 119 יח"ד ע"י החברה.
שיעור חתימה על הסכם הקומבינציה - 85%

יפן, תל אביב

בניין בן 24 קומות

שטח מסחר ותעסוקה: 3,750 מ"ר

יח"ד לשיווק: 119 יח"ד

(מתוך סך של 216 יח"ד שייבנו בפרויקט)

סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט:

752 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי: 200 מיליון ש"ח

חלק החברה: 100%



URBAN RENEWAL

התחדשות עירונית

צבר דירות רחב ומשמעותי באזורי ביקוש

2.6B ₪
יתרת רווח גולמי

26
פרויקטים לשיווק

12.4B ₪
יתרת הכנסות

3,799
יח"ד לשיווק



MODERN JAFFA LIVING

איכות חיים חדשה, מתוכננת, נגישה,
על תחנת המחרוזת ובקרבה לחוף הים

אקרו בשדרה

בשיווק, התקבלו היתרי בניה,
יצאה הודעת פינוי

שדרות ירושלים, ת"א, יפו

3 בניינים בני 8, 15 ו-19 קומות

שטח מסחר: 986 מ"ר

יח"ד לשיווק: 291 יח"ד (251 יח"ד

לשיווק + 40 יח"ד לשכירות טווח ארוך)

סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט בגין

החלק היזמי: 708 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי בגין החלק היזמי:

162 מיליון ש"ח

NOI צפוי: 5 מיליון ש"ח

חלק החברה: 100%

* למועד פרסום הדוח נחתמו 92 חוזים בהיקף כספי כולל של כ- 452 מיליון ש"ח כולל מע"מ

THE FUTURE OF URBAN LIVING

מתחם התחדשות העירונית הגדול
והמרשים ביותר שנבנה בתל אביב

YARD

התקבל טופס 4 מלא לפרויקט

נווה שרת, תל אביב

2 בניינים בני 25 קומות

שטח מסחר: 800 מ"ר

יח"ד לשיווק: 242 יח"ד (מתוכם נמכרו
235 יח"ד)

סה"כ הכנסות צפויות: 794 מיליון ש"ח

סה"כ רווח גולמי צפוי*: 204 מיליון ש"ח

חלק החברה: 100%

*למועד 31 בדצמבר 2025 יתרת הרווח הגולמי שנותר להכיר הינה כ-13 מיליון ש"ח

DESIGNED AROUND COMMUNITY

פרויקט מגורים יוקרתי,
בלב הירוק של ג'

אחימאיר

בבנייה ושיווק

אחימאיר 9-5, תל אביב

2 בניינים בני 17 קומות

יח"ד לשיווק*: 93 יח"ד

(מתוכנן נמכרו 44 יח"ד)

סה"כ הכנסות חלק החברה:

246 מיליון ש"ח

סה"כ רווח גולמי חלק החברה:

68 מיליון ש"ח

חלק החברה האפקטיבי: 50%

AN ARCHITECTURAL MASTERPIECE

פרויקט בוטיק המשתלב באופן טבעי
באופייה של שכונת ל'

בורלא

בבנייה ושיווק

בורלא 15-19, תל אביב

3 בניינים בני 9 קומות

יח"ד לשיווק: 56 יח"ד

(מתוכנן נמכרו 28 יח"ד)

סה"כ הכנסות צפויות: 350 מיליון ש"ח

סה"כ רווח גולמי צפוי: 67 מיליון ש"ח

חלק החברה: 100%



המתמיד, רמת גן | בתכנון



מרים החשמונאית, תל אביב | בשיווק



אינשטיין, תל אביב | בשיווק בקרוב



גרינבוים, נתניה | בתכנון



התפוז, כפר סבא | בתכנון



בזל, תל אביב | בשיווק



משה שרת, תל אביב | בשיווק

פרויקטים נוספים בהתחדשות עירונית

INCOME-PRODUCING ASSETS

נדל"ן מניב

₪95M

NOI מתוקן בהנחת
תפוסה מלאה*

₪1.6B

שווי נכסים מניבים

₪303M

NOI צפוי בגין הנכסים
המניבים של החברה***

190K

היקף מ"ר בגין
נדל"ן להשקעה**

* יוער כי נתוני ה-NOI המתוקן המצוינים בשקף זה אינם נתונים ה-NOI הנגזרים מהדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה שקף 2 למצגת זו
** היקף מ"ר נכסים מניבים כ-52 אלפי מ"ר, היקף מ"ר נכסים בפיתוח כ-140 אלפי מ"ר
*** הגידול ב-NOI הצפוי של החברה נובע מזכיית החברה במכרז רמ"י בגן החשמל אשר צפוי להניב לחברה NOI שנתי של כ-44 מ' ש.
נתוני ה-NOI השנתי אינם כוללים הכנסות בגין נכסי ביניים של כ-6 מ' ש.



SwitchUP

AWARD-WINNING
VISION.
LEED CERTIFIED
EXCELLENCE

ONE TOWER

שיעור תפוסה 100%

מתחם הבורסה, רמת גן

בניין בעל 42 קומות

שטח משרדים*: 45,000 מ"ר

שטחים מסחריים*: 376 מ"ר

סל מוערך: 77 מ' ש"ח

סל חלק החברה: 24 מ' ש"ח

חלק החברה בפרויקט: 30.9%

* נתונים ב-100%

אקרו



THE GLOBAL BENCHMARK OF EXCELLENCE

MICROSOFT CAMPUS

שיעור תפוסה 100%

אזור תעשייה דרומי, הרצליה פיתוח

בניין בעל 42 קומות

שטח*: 50,000 מ"ר

NOI מוערך*: 68 מ' ש"ח

NOI חלק החברה: 16 מ' ש"ח

חלק החברה בפרויקט: 24.1%

GOLF

A BESPOKE
COMMUNITY VISION

GOLF OFFICES

שיעור תפוסה 100%

נאות אפקה, תל אביב

גודל משרדים ומסחר: 12,440 מ"ר

סל מוערך: 23 מ' ש"ח

חלק החברה בפרויקט: 100%

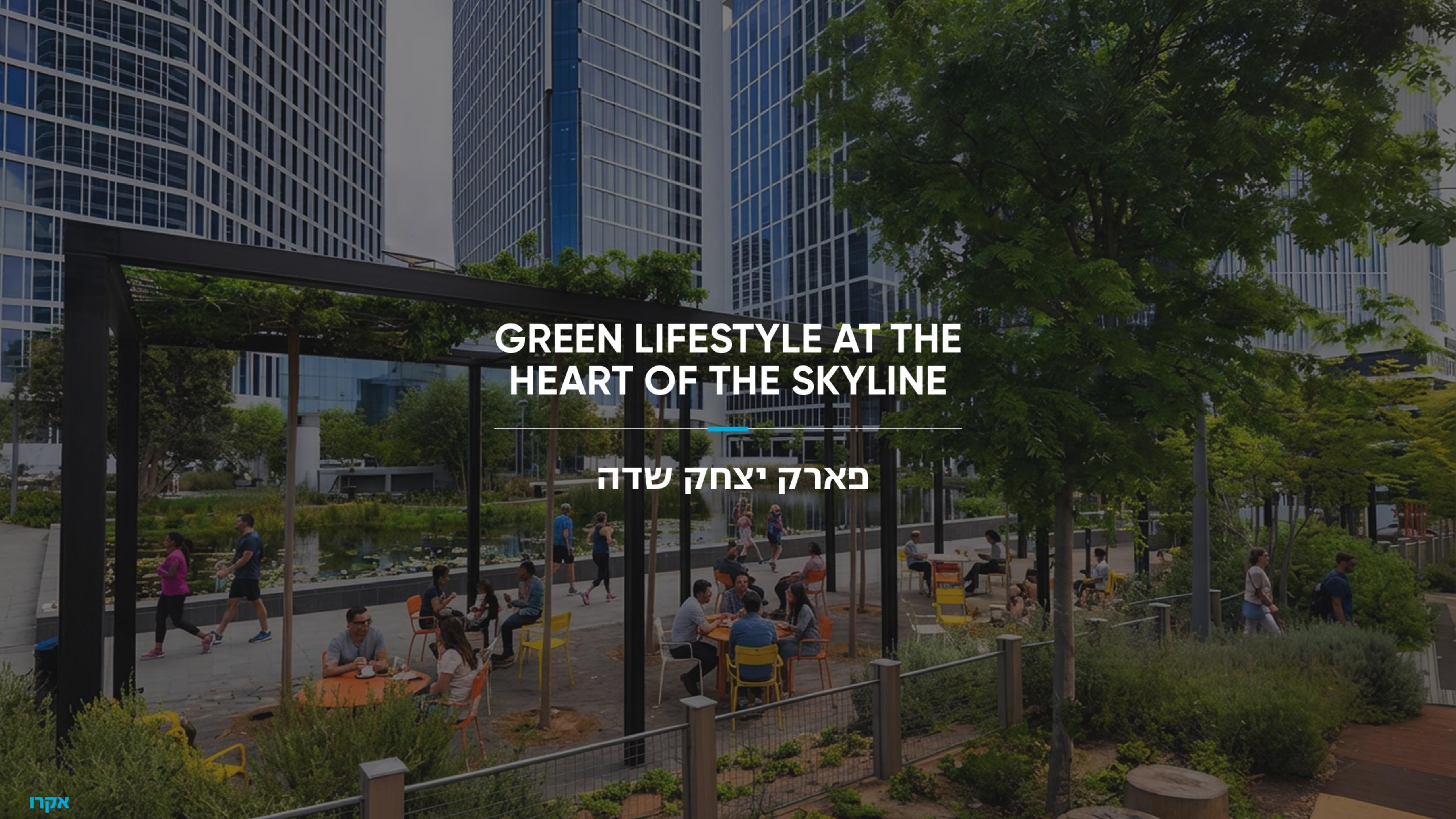
טיה טעם

סופר פארם

DELICATESSEN

tipalti

אקרו



GREEN LIFESTYLE AT THE HEART OF THE SKYLINE

פארק יצחק שדה

פארק יצחק שדה

מהפך מאזור תעשייה לפארק עירוב שימושים
חדשני הכולל ריאה ירוקה, מגורים, משרדים,
מסחר ומלונאות היוצר את ה-CITY החדש
והאקולוגי של תל אביב

אקרו

אקרו

אקרו

אקרו

אקרו

אקרו

אקרו

אקרו

אקרו

הרכבת הקלה - הקו האדום

אקרו



COSMO POLITAN

DESIGNED FOR A
COSMOPOLITAN
WAY OF LIFE

COSMOPOLITAN 1

בהליך עבודות חפירה, דיפון וביסוס

קמפוס יצחק שדה 1, תל אביב

שטח משרדים ומסחר*: 113,000 מ"ר

יח"ד*: 334 יח"ד (266 יח"ד לשיווק + 68

יח"ד לשכירות לטווח ארוך)

הכנסות החברה**: 734 מיליון ש"ח

רווח גולמי**: 282 מיליון ש"ח

NOI צפוי**: 25 מיליון ש"ח

* נתונים לפי 100%

** מהווה את חלק החברה (30%)

נכון למועד הדוח נמכרו 28,000 מ"ר משרדים בהיקף של כ-1 מילארד ש"ח כולל מע"מ

אקרו



Cosmo
POLITAN

CONNECTING THE
NEW DISTRICT TO
THE CITY CORE

COSMOPOLITAN 2

בשלבי תכנון ועיצוב אדריכלי

יצחק שדה 2, מגרשים 44-49, תל אביב

שטח משרדים ומסחר*: 62,635 מ"ר

יח"ד*: 170 יח"ד (145 יח"ד לשיווק + 25

יח"ד לשכירות לטווח ארוך)

הכנסות החברה**: 225 מיליון ש"ח

רווח גולמי צפוי**: 59 מיליון ש"ח

NOI צפוי**: 37 מיליון ש"ח

* נתונים לפי 100%

** מהווה את חלק החברה (33%)

זכייה במכרז גן החשמל לבונטין

גן החשמל

בשלבי תכנון ועיצוב אדריכלי

שטח משרדים ומסחר: כ-36,000 מ"ר

יח"ד: 120 יח"ד (102 יח"ד לשיווק + 18

יח"ד לשכירות לטווח ארוך)

הכנסות החברה (חלק מגורים בלבד):

כ-440 מיליון ש"ח

NOI צפוי: 44 מיליון ש"ח

חלק החברה: 100%

רחוב החשמל

רחוב מקווה ישראל

דרך מנחם בגין

FINANCIAL DATA SUMMARY



THE SCALE OF EXCELLENCE

A3.i

דירוג אשראי

₪802M

אג"ח

₪2.5B

סך ההון

₪95M

NOI מתוקנן

33%

יחס הון למאזן

59%

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP

יוער כי נתוני ה-NOI המתוקנן המצוינים בשקף זה אינם נתונים ה-NOI הנגזרים מהדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה שקף 2 למצגת זו

עיקרי דו"ח מאזן 31 בדצמבר 2025

(באלפ"ש)

858,847
אשראי צמוד מדד
(נדל"ן מניב מגובה בטוחות)

2,253,474
אשראי בריבית משתנה
(פריים)

340,574
מזומנים ושווי מזומנים

173,699
מזומנים ופקדונות
בחשבונות בנק מיועדים

2,618,608
נדל"ן להשקעה ותשלומים
על חשבון נדל"ן

801,969
אגרות חוב לא צמודות

1,049,038
התחייבויות אחרות **

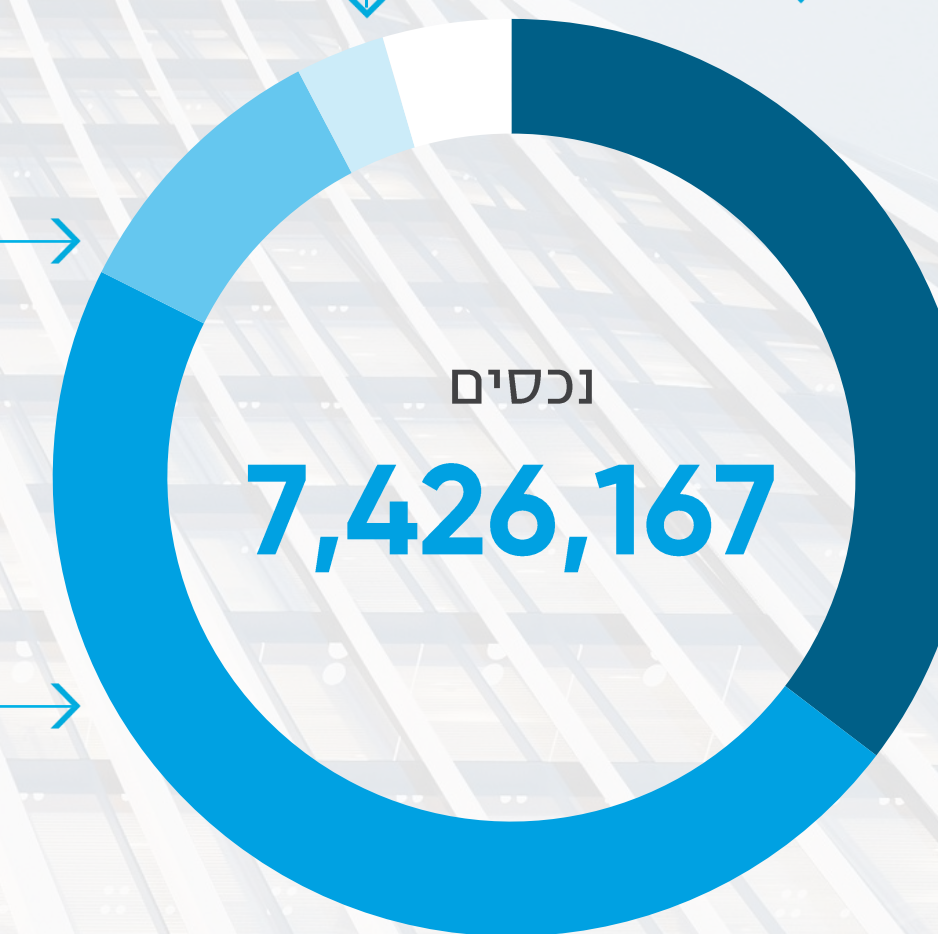
2,462,839
סך ההון



708,375
נכסים אחרים *

3,584,911
מלאי מקרקעין, דירות למכירה
ותשלומים על חשבון מקרקעין

7,426,167
נכסים



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

נתונים פיננסיים

עיקרי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

FY 2024	FY 2025	
645,095	499,208	הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה
106,822	157,237	הכנסות אחרות (*)
13,613	22,562	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
765,530	679,007	סך הכנסות
		הוצאות ועלויות:
536,575	394,998	עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה
62,606	67,903	הוצאות הנהלה וכלליות
28,960	25,192	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
18,051	11,740	הוצאות אחרות
56,843	44,029	הוצאות מימון, נטו
62,495	135,145	רווח לפני מיסים על הכנסה
108,520	104,210	רווח גולמי
41,947	101,477	רווח לתקופה
25,853	59,363	רווח (הפסד) לתקופה לבעלי המניות

דו"ח ESG

אחריות ניהולית וממשל תאגידי

- 100% מעובדי החברה השלימו היכרות עם תוכנית האכיפה
- 100% השלימו לומדה על הקוד האתי
- 90% ממוצע השתתפות בשיבות דירקטוריון
- 0 פרצות אבטחה או אירועי דליפת מידע במערכות החברה

אחריות חברתית

- 45% נשים בדרגי ניהול
- 16% שיעור תחלופת עובדים
- 100% מעובדי החברה השלימו תהליך הערכה וביצוע
- 1.85 מיליון ש"ח תרומות בשנת 2024

אחריות סביבתית

- עמידה בתקני בנייה ירוקה בינלאומיים
- 0 התראות, קנסות או תביעות בנושאים סביבתיים
- 100% שימוש בגופי תאורה בעלי נצילות אנרגטית גבוהה במשרדי החברה
- 16% רכבים חשמליים בצי הרכבים בחברה

יסודות לעתיד

- בחינת תחומי מיקוד לתוכנית עבודה ארגונית בתחום, לרבות הנחות
- תשתית ארגונית למידת מדרך הפחמן של החברה בהמשך ודיאלוג
- אקטיבי עם ארגוני אחריות תאגידית בישראל

תמצית פעילות בשנת 2025

- סקר סיכוני סביבה ואקלים
- סקר פערים ESG
- פרסום דוח ESG ראשון הסוקר את פעילות החברה בשנת 2024



תודה

אקרו