



אקויטל בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2025



תוכן העניינים

דוח הדירקטוריון

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים (בלתי מבוקרים)

תמצית מידע כספי נפרד (בלתי מבוקר)

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אקויטל בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון אקויטל בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תאריך הדוח" או "מועד הדיווח") ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "תקופת הדוח") ולתקופה של שלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "הרבעון השלישי") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 תחומי פעילות

החברה הינה בעיקרה חברת החזקות שמחזיקה בחברה הציבורית איירפורט סיטי בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן: "איירפורט סיטי") ובחברה הציבורית נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן: "נפטא") (להלן ביחד: "הקבוצה"), ופועלת בארבעה מגזרי פעילות עיקריים: השכרת נכסים וניהולם בישראל והקמת בניינים למכירה בישראל, בעיקר באמצעות איירפורט סיטי; בתחום הנפט והגז בישראל ובתחום הנפט והגז בארה"ב, באמצעות נפטא. בהתאם, תוצאות פעילות החברה כוללות ומושפעות בעיקר מחלק החברה בתוצאות החברות הבנות ומתוצאות הנובעות מאירועים מיוחדים הקשורים להשקעה בחברות הבנות (זאת בהתחשב בכך שהחברה רואה בהשקעה כאמור, השקעה אסטרטגית לטווח ארוך).

1.2 מלחמת "התקומה" ומבצע "עם כלביא"

בהמשך לאמור בסעיף 6.1.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023400) (להלן: "הדוח התקופתי") אודות מלחמת "התקומה" (חרבות ברזל) (להלן: "המלחמה"), בחודש יוני 2025, פתחה מדינת ישראל במבצע הצבאי "עם כלביא" שנמשך 12 ימים. בתקופת הדוח נמשכה הלחימה בעזה כנגד ארגון הטרור חמאס וכן נגד המורדים החות'ים בתימן. לאחר מועד הדוח, בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בין ישראל לבין חמאס הכולל את הפסקת המלחמה ושחרור החטופים (להלן בסעיף זה: "ההסכם"). סיום המבצע מול איראן וסיום המלחמה מול חמאס, הביאו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון לרבות של מדדי הנדל"ן ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה והשיקום הארוך הצפוי עשויים להגדיל את הגרעון באופן שעלול לגרום להאטה בכלכלה.

נכון למועד אישור הדוח, טרם הושלמו כל שלבי ההסכם, ולא ניתן להעריך כיצד תתפתח הזירה הגיאוגרפית-פוליטית בעקבות חתימת ההסכם ויישומו, וכן מה יהיו ההשלכות והתוצאות של התפתחויות כאמור והשפעתן על פעילות הקבוצה. יובהר, כי לחידוש המלחמה, התרחבות העימות לחזיתות נוספות עלולה להיות השפעה שלילית מהותית על הקבוצה, עסקיה ותוצאות פעילותה.

באשר לנכסים פיננסיים ומימון, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה המלא של המלחמה על פעילות הקבוצה ועל תוצאותיה העסקיות. עם זאת, בשלב זה החברה לא צופה השפעה מהותית על איתנותה הפיננסית, בהתחשב ביתרות המזומנים שלה, תזרים המזומנים שלה, מסגרת האשראי הבלתי מנוצלת שלה, הרחבת אגרות חוב של הקבוצה, היקף נכסיה הבלתי משועבדים ואפשרויותיה לגיוס הון ו/או חוב. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון

העומדים לרשות הקבוצה ראו סעיף 2 להלן. התחדשות המלחמה לרבות התרחבותה לזירות נוספות עלולה לגרום לירידות בבורסה ולירידה בשווי ניירות הערך המוחזקים על ידי הקבוצה. כמו כן, לגרום לעלייה בעלויות המימון של הקבוצה. נכון למועד הדוח הקבוצה עומדת בכל היחסים הפיננסיים הנדרשים ממנה בהתאם להסכמי הלוואה ואגרות החוב שלה.

לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על פעילות הקבוצה ראו באור 1.1 בלוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הכלולים בדוח זה (להלן: "הדוחות הכספיים") וכן סעיף 1.2.1 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בדוח רבעון ראשון לשנת 2025 אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039349), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה (להלן: "דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון").

1.3 השפעת האינפלציה והריבית על עסקי הקבוצה

1.3.1 אינפלציה

מדדי המחירים לצרכן עמדו בחודשים ינואר 2025, פברואר 2025, מרס 2025, אפריל 2025, מאי 2025, יוני 2025, יולי 2025, אוגוסט 2025, ספטמבר 2025 ואוקטובר 2025 על 0.6%, ללא שינוי, 0.5%, 1.1%, -0.3%, 0.3%, 0.4%, 0.7%, -0.6% ו-0.5%, בהתאמה. ב-12 החודשים האחרונים (אוקטובר 2025 לעומת אוקטובר 2024) מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 2.5%, לתקופה שבין יולי 2025 לאוקטובר 2025 קצב העלייה השנתי של מדד המחירים לצרכן הינו בשיעור של 1.8%.

לקבוצה הלוואות ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה וחלקן צמודות למדד המחירים לצרכן. לעליה במדד המחירים לצרכן הייתה השפעה על הוצאות המימון בתקופת הדוח בסך של כ-172 מיליון ש"ח. המשך עליית מדד המחירים לצרכן צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה (כך שכן למועד הדוח, גידול נוסף של כל 1% במדד המחירים לצרכן יתרום כ-59 מיליון ש"ח להוצאות המימון), גידול אשר יקוזז בחלקו על ידי הגידול בהכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול, הצמודים למדד המחירים לצרכן.

לקבוצה פרויקטים בהקמה אשר עיקר החוזים בגינם צמודים למדד תשומות הבנייה וחלקם הקטן למדד המחירים לצרכן. עליית מדד תשומות הבניה ומדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח הביאה לגידול לא מהותי בעלויות הקמת הפרויקטים של הקבוצה בתקופת הדוח.

1.3.2 ריבית

נכון למועד אישור הדוח, ריבית בנק ישראל עומדת על 4.25%, וזאת לאחר החלטת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל מחודש נובמבר 2025 להוריד את הריבית ב-0.25%² בנק ישראל תמך את החלטתו ביום 24 בנובמבר 2025 בין היתר בהתמתנות קצב האינפלציה, קצב הצמיחה הכלכלית נמצא מתחת למגמת ארוכת הטווח, ירידה במחירי הדירות, ירידה בפרמיית הסיכון וייסוף השקל מנגד שוק העבודה נמצא במצב של ביקושים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקאליות. עליית ריבית ככל ותתממש, אינה צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה בגין החוב הקיים. נכון למועד הדוח, גידול נוסף של 0.5% בריבית יתרום כ-11 מיליון ש"ח להכנסות המימון וקטיון של 0.5% בריבית יפחית בכ-11 מיליון ש"ח את הכנסות המימון.

לפרטים אודות הנפקות אגרות חוב שבוצעו בקבוצה בתקופת הדוח ראו באור 1.7 בלוחות הכספיים.

1 קישור להודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
2 קישור להודעת בנק ישראל

1.3.3 השפעת האינפלציה והריבית על תחומי הפעילות של הקבוצה בתקופת הדוח
ראו סעיף 1.3.3 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון.

מידע צופה פני עתיד - הערכות החברה בדבר השפעת המלחמה, האינפלציה, העלייה בשיעור הריבית ותוכנית מתאר, על עסקי הקבוצה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בחברה אך לחברה אין יכולת להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה ו/או של השינוי במדד המחירים לצרכן ו/או במדד תשומות הבניה ו/או שינוי בריבית ו/או תוכנית מתאר, ככל שתהייה, על פעילות הקבוצה, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין לחברה שליטה עליהם או שיכולת ההשפעה של החברה עליהם מוגבלת, ובין היתר, החלטות ממשלת ישראל, שינוי במדיניות האשראי של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, שינויים מאקרו כלכליים בעולם ובישראל, שינויים בעלות החוב בשוק ההון, שינויים רגולטוריים ותוכנית מתאר, מחסור בעובדים וגידול בעלויות הבנייה, מוסר התשלומים של שוכרי הנכסים של הקבוצה, שיעור הצריכה הפרטית של הציבור, שינויים בשיעורי ריבית המשכנתאות ובביקוש לדירות וההשפעה על כל אלו בעקבות המלחמה.

1.4 תמצית הנתונים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
3,584	947	848	2,642	2,684	הכנסות הקבוצה
1,745	490	423	1,478	1,249	רווח תפעולי לאחר היטל רווחי נפט וגז
1,199	330	239	1,000	849	רווח נקי
474	131	101	409	367	רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה

הרווח הנקי המיוחס לבעלים של החברה ברבעון השלישי הסתכם לסך של כ-101 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-131 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון ברווח המיוחס לבעלים בסך של כ-30 מיליון ש"ח, נבע בעיקר מירידה בסך של כ-20 מיליון ש"ח בחלק החברה ברווחי נפט אשר נבעה בעיקר מגידול בהוצאות ההיטל, מירידה בהכנסות ממכירת נפט וגז ומהכנסות שנרשמו בישראל מקו אינק. בארה"ב בגין הלוואות ממשלתיות שהוכרו כמענקים ברבעון המקביל אשתקד. בנוסף, חלה ירידה בסך של כ-11 מיליון ש"ח בחלק החברה ברווחי איירפורט סיטי אשר נבעה בעיקר מגידול בהוצאות המימון.

הרווח הנקי המיוחס לבעלים של החברה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-367 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-409 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון ברווח המיוחס לבעלים של החברה, בסך של כ-42 מיליון ש"ח, נבע בעיקר מירידה בסך של כ-117 מיליון ש"ח בחלק החברה ברווחי נפט אשר נבעה בעיקר מגידול בהוצאות ההיטל, מעלייה בהוצאות המימון ומרישום הוצאות אחרות בגין הפרשה לתביעה משפטית בתקופת הדוח לעומת הכנסות אחרות ממכירת תמלוג העל מדור גז אשר נרשמו בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין כי בתקופת הדוח החזיקה החברה (באמצעות י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלוריישן

בע"מ (להלן: "יואל") בשיעור של כ- 88.3% מהון המניות המונפק והנפרע של נפטא, לעומת החזקה של כ-67.2% במחצית הראשונה של שנת 2024. מאידך, חלה עלייה בסך של כ- 78 מיליון ש"ח בחלק החברה ברווחי איירפורט סיטי אשר נבעה בעיקר מגידול בשווי נדל"ן להשקעה וקיטון בהוצאות המימון.

1.5 אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח

1.5.1 אירועים עיקריים בקבוצת נפטא

1.5.1.1 במהלך תקופת הדוח ולאחריה נמשכו פעולות בקשר עם השלב הראשון של פרויקט ההרחבה ושדרוג המדחסים וכן העבודות בקשר עם פרויקט שדרוג מערכת ההולכה מחוץ לישראל³. בהתאם למידע שנמסר לישראלמקו נגב 2, שותפות מוגבלת (להלן: "ישראלמקו נגב 2") על-ידי Chevron Mediterranean Limited, מפעילת פרויקט תמר (להלן: "המפעילה" או "שברון"), נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הושלמו כ-91% מהעבודות בשלב הראשון של פרויקט ההרחבה. אומדן העלויות המעודכן לסיום שלב זה, נכון למועד אישור הדוח, הינו כ-643 מיליון דולר (100% פרויקט, חלק ישראלמקו נגב 2 כ-185 מיליון דולר). המועד המוערך להגדלת יכולת ההפקה של פרויקט תמר הינו ברבעון הראשון לשנת 2026, כשסך ההשקעות ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו בכ-585 מיליון דולר (100% פרויקט, חלק ישראלמקו נגב 2 כ-168 מיליון דולר). במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 בוצעו עבודות תחזוקה מתוכננות בפרויקט תמר למשך כ-16 ימים ובכלל זאת עבודות לצורך השלמת השלב הראשון של פרויקט ההרחבה. בתקופת העבודות הופסקה הפקת הגז הטבעי והקונדנסט ממאגר תמר.

בהתאם למידע שנמסר לישראלמקו נגב 2 על-ידי המפעילה, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הושלמו כ-78% מהעבודות בפרויקט שדרוג מערכת ההולכה מחוץ לישראל. המועד המוערך להשלמת פרויקט שדרוג מערכת ההולכה מחוץ לישראל הינו במחצית השנייה של שנת 2026. סך ההשקעות של שותפי תמר בהקמת מערכת ההולכה מחוץ לישראל ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו בכ-121 מיליון דולר (100%, חלק ישראלמקו נגב 2 כ-35 מיליון דולר).⁴

1.5.1.2 בהמשך לאמור בסעיף 9.2.2.7 לדוח התקופתי בדבר מגבלת הפקת הגז הטבעי ממאגר תמר SW (להלן: "תמר SW"), של הכנסות בסך שלא יעלה על 575 מיליון דולר (100% מאגר), בחודש אוגוסט 2025 נחתם הסכם בין שותפי תמר לבין המדינה המסדיר את הנושא האמור. יצוין כי נכון למועד אישור הדוח מקיימים שותפי תמר משא ומתן עם יתר בעלי הזכויות ברישיון "ערן" שפקע (24% מהזכויות ברישיון האמור) בנוגע להסדרת זכויותיהם הכלכליות/מסחריות במאגר תמר SW.

בחודש ספטמבר 2025 הודיעה ישראלמקו נגב 2 לישראלמקו אינק. כי לאור ההסכם שנחתם כאמור בין שותפי תמר למדינה, היא בוחנת, באמצעות ועדת הביקורת שלה (בה חברים רק דירקטורים בלתי תלויים, ואשר הוסמכה ע"י דירקטוריון השותף הכללי לבחון ולטפל בנושא זה מטעם ישראלמקו נגב 2), את היקף התמלוגים אותו היא חבה בגין מאגר תמר SW החל משנת 2023 עת התחילה ישראלמקו נגב 2 בתשלום תמלוגים כאמור. בשלב זה ישראלמקו נגב 2 ממשיכה לשלם תמלוגים בהיקף המלא בגין מאגר תמר SW. ישראלמקו נגב 2 הודיעה לישראלמקו אינק. כי ככל שייקבע על ידה כי ישנם תמלוגים ששולמו בעודף היא

3 כהגדרתם בסעיף 9.2.2.8 לדוח התקופתי.

4 המידע בדבר המועד המוערך לגידול ביכולת ההפקה של פרויקט תמר וכן המידע בדבר המועד המוערך להשלמת פרויקט שדרוג מערכת ההולכה מחוץ לישראל מהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על הערכות ישראלמקו נגב 2 ותוכניות העבודה שלה, ועל הערכות המפעילה ותוכניותיה נכון למועד זה, בנוגע לזמינות ציוד ושירותים ולוחות זמנים. אין כל ודאות כי ההערכה דלעיל תתממש, כולה או חלקה, והיא עשויה להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם תלויים בחברה, לרבות המצב הביטחוני בישראל, שינויים בזמינות ציוד ונותני שירותים, וכן ממכלול גורמים שונים הקשורים בפרויקטים מהסוגים האמור, לרבות התקיימות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 9.20 בפרק א' לדוח התקופתי.

תקזזם מתמלוגים עתידיים שישולמו על ידה בעתיד, או ככל ולא ניתן יהיה לקזזם כאמור, היא תדרוש מאת ישראלמקו אינק. החזר. נכון למועד אישור הדוח, להערכת החברה אם וככל שיוחלט כי שולמו לישראלמקו אינק. תמלוגים בעודף, סכומים אלו לא צפויים להיות מהותיים. לפרטים ראו באור 9.א.7 לדוחות הכספיים.

1.5.1.3 בהמשך לאמור בסעיפים 9.2.2.8(ב) ו-9.1.2.17 לדוח התקופתי בקשר עם תחנת דחיסה באזור רמת חובב יחד עם הנחת צינור יבשתי מתחנה זו עד בסמוך למעבר ניצנה (להלן: "**פרויקט ניצנה**"), למכתבים קודמים של רשות הגז הטבעי בקשר עם ההקצאה בקו היצוא רמת חובב-ניצנה, ולמו"מ ששותפי תמר ניהלו עם נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן: "**נתג"ז**") לצורך חתימת הסכם הולכה, בחודש אוקטובר 2025 נחתמה מערכת הסכמים בקשר עם פרויקט ניצנה. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 26 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-079845), המובא כאן על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, ביום 5 בנובמבר 2025 נחתם בין המפעילה בפרויקט תמר לבין נתג"ז הסכם לתכנון, רכש והקמה (EPC) של תחנת המדחסים בפרויקט ניצנה.

1.5.1.4 ביום 10 באפריל 2025 נחתם הסכם למכירת גז לקסם אנרגיה בע"מ, על בסיס מחייב (firm), בהיקף שנתי מצטבר מקסימלי של כ-0.8 BCM. לפרטים נוספים ראו באור 4.א.7 לדוחות הכספיים.

1.5.1.5 ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון השותף הכללי בישראלמקו נגב 2 חלוקת דיבידנד בסכום של כ-70 מיליון דולר (כ-249 מיליון ש"ח). חלקה של הקבוצה בחלוקה הסתכם לסך של כ-16 מיליון דולר (כ-55 מיליון ש"ח). החלוקה בוצעה ביום 30 ביוני 2025.

1.5.1.6 בהמשך לאמור בסעיף 9.5.2(ג)(1)(ב)(9) לדוח התקופתי אודות הליך הגישור בין שברון לבין נתג"ז בעניין מועד תחילת ההזרמה על פי הסכם ההולכה עם נתג"ז מיום 18 בינואר 2021 (להלן: "**הסכם ההולכה**"), יצוין כי ביום 5 באוגוסט 2025 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה לפיו הוסכם, בין היתר, כי נתג"ז תזכה את שברון (וכפועל יוצא את השותפים בפרויקטים תמר ולוויתן) בחלק מדמי ההולכה ששולמו בגין שנת 2024. עוד הוסכם כי ההסדר האמור בהסכם ההולכה (כמפורט בבאור 5.1.1.38 ד.5 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024 המצורפים לדוח התקופתי (להלן: "**הדוחות הכספיים השנתיים**")), יחל במועד המאוחר מבין (1) מועד השלמת עבודות ההקמה ותחילת ההזרמה בפועל במקטע ההולכה הימי אשדוד - אשקלון או (2) יום 1 בינואר 2027. כמו כן סוכמו דמי ההולכה שישולמו החל משנת 2025 ועד למועד שבו יחל ההסדר האמור. בנוסף, הוסכם כי המנגנון לקביעת תקופת הסכם ההולכה יוארך בשנתיים. היקף ההחזר שהתקבל ברבעון השלישי לשנת 2025 על ידי ישראלמקו נגב 2 בהתאם להסכמות כאמור הינו כ-7 מיליון ש"ח (כ-2 מיליון דולר). ביום 19 באוגוסט 2025 ניתן תוקף של פסק בוררות להסכם הפשרה.

1.5.1.7 בהמשך לאמור בבאור 3.ב.22 לדוחות הכספיים השנתיים, תקופת מסגרת האשראי לטווח קצר שנטלה ישראלמקו נגב 2 הוארכה בשנה נוספת, עד ליום 7 במאי 2026, בתנאים זהים. לפרטים נוספים ראו באור 1.ה.7 לדוחות הכספיים.

1.5.1.8 בהמשך לאמור בבאור 2.ב.22 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש יוני 2025 משכה ישראלמקו נגב 2 סכום של 40 מיליון דולר נוספים מתוך מסגרת האשראי שלה לטווח ארוך. בחודש ספטמבר 2025 הוארכה מסגרת האשראי האמורה עד ליום 10 בינואר 2026. לפרטים נוספים ראו באור 2.ה.7 לדוחות הכספיים.

1.5.1.9 במהלך החודשים האחרונים נוקט ממשל ארה"ב שורת צעדים להטלת מכסים על ייבוא סחורה לארה"ב ממדינות שונות. מדיניות זו תורמת לחיזוק הייצור המקומי בארה"ב, אולם עלולה להוביל לגידול בעלויות הציוד והשירותים, לרבות אלו הנדרשים לפעילות הקבוצה בארה"ב. בחודש אוגוסט 2025, נכנס לתוקפו צו נשיאותי במסגרתו נקבעו שיעורי המכס על מדינות שונות, וכן התקבלה החלטת ביהמ"ש הפדרלי לערעורים בארה"ב, במסגרתה פסל ביהמ"ש את רוב המכסים שהטיל ממשל ארה"ב וקבע שאינם חוקיים. נכון למועד אישור הדוח בית המשפט העליון בארה"ב בוחן את נושא חוקיות המכסים. נכון למועד אישור

הדוח לא צפויה להיות למכסים האמורים השפעה מהותית. עם זאת, קיימת אי ודאות ולא ניתן להעריך את ההשלכות המלאות של מדיניות המכסים על הכלכלה העולמית ועל פעילות הקבוצה בארה"ב.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – ההערכה לגבי השפעת המכסים הינה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על הערכות ישראל מקו אינק. למועד אישור הדוח. יודגש, כי אין כל ודאות כי ההערכה כאמור תתממש, וכי היא עשויה להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שונים שאינם בשליטת החברה.

1.5.1.10 בהמשך לאמור בסעיף 9.16.3 לדוח התקופתי, בדבר הקמת הוועדה לבחינת מדיניות משק הגז הטבעי וחיזוק הבטחון האנרגטי (להלן: "הוועדה"), יצוין כי ביום 9 באפריל 2025 פרסמה הוועדה טיוטת דוח להתייחסות הציבור הכוללת מיפוי של אתגרים העומדים בפני משק הגז הטבעי והמלצות להתמודדות עם אתגרים אלה (להלן: "טיטוט הדוח")⁵.

להלן תיאור תמציתי של עיקרי המלצות הוועדה שפורטו בטיטוט הדוח:

- (1) הבטחת צרכי המשק המקומי בגז טבעי, לצד עידוד השקעות בחיפוש והפקה, שמירת הבטחון האנרגטי ואיזון בין הסתמכות על גז טבעי לצמצום פליטות מזהמים;
 - (2) המשך בחינת שיקולי עידוד השקעות, ושיקולי תחרות במשק המקומי, לרבות שמירה על היצע גז טבעי תחרותי בהחלטות על מתן אישורי ייצוא;
 - (3) הוועדה שקלה את הגדלת חובת השמירה הכוללת של המאגרים המחויבים למשק המקומי, העומדת על כ-440 BCM⁶, בין היתר בהתחשב בכך שעל פי ממצאי טיוטת הדוח לתקופה של 25 שנה (2024-2048), תידרש כמות של 515 BCM לאספקת הביקוש המקומי, אך החליטה כי הגדלת חובת השמירה הכוללת לא תתרום באופן משמעותי להבטחת צרכי המשק המקומי ועל כן המליצה שלא לשנותה. עם זאת הוועדה המליצה כי במקרה של גילוי מאגרים חדשים, אשר להם חובת שמירה פרטנית למשק המקומי, תתווסף כמות מקבילה לחובת השמירה הכוללת, זאת עד לחובת שמירה כוללת של 515 BCM;
 - (4) שמירת מדרגות חובת החיבור למשק המקומי כפי שנקבעו בהחלטת הממשלה 4442;
 - (5) ביצוע עבודת מטה להגדרת אמת מידה לביטחון אנרגטי במשק הגז הטבעי וקידום פרויקטי תשתית לשיפור רמת הבטחון האנרגטי (לרבות התייחסות לאנרגיה גרעינית, אנרגיות מתחדשות והתייעלות אנרגטית);
 - (6) המלצות אופרטיביות לקידום תחרות במשק הגז הטבעי, דוגמת קידום ייבוא ואחסון, הקמת זירת סחר וקידום סחר משני ועוד, הסדרת מכר בנפרד ובחינת אפשרות לקביעת אמות מידה לחוזים חדשים ותכנית לשחרור גז (GRP);
 - (7) ביצוע עבודת מטה לבחינת חלופות להמשך שימוש בגז טבעי תוך מזעור פליטות גזי חממה, לרבות תפיסת והטמנת פחמן דו חמצני (CCS).
- עוד המליצה הוועדה כי בעוד חמש שנים תכנס ועדה בין-משרדית אשר תמליץ לממשלה אודות עדכונים נדרשים למדיניות הייצוא, בין היתר בהתחשב בקיומן או היעדרן של תגליות חדשות, בקצב כניסת אנרגיות חלופיות לגז טבעי ובהתפתחות הביקוש לגז טבעי במשק המקומי, ותגיש את מסקנותיה עד ליום 31 בדצמבר 2030. כמו כן, הומלץ כי יקום פורום חשיבה בראשות מנכ"ל משרד האנרגיה והתשתיות, אשר יבחן את יישומה של מדיניות הממשלה בנושא משק הגז הטבעי. הפורום ידון בין היתר באפשרויות לעידוד חיפושי גז טבעי, היבטי ביטחון אנרגטי, כלכלה, היבטים מדיניים וגיאופוליטיים, היבטים סביבתיים

5 [קישור לטיטוט הדוח](#)
6 500 BCM כפי שנקבע בהחלטת הממשלה 4442 בניכוי הגז הטבעי שנצרך במשק המקומי עד ליום 1 בינואר 2024.

והיבטי תחרות. הפורום יכונס לפחות אחת לשנה או טרם קבלת החלטה משמעותית בתחומי עיסוקה של הוועדה.

ביום 12 ביוני 2025 הגישו שותפי תמר את התייחסויותיהם לטיטות הדוח.

כמו כן, ביום 28 באפריל 2025 פרסם אגף התקציבים במשרד האוצר נייר עמדה נפרד המציג, בין היתר, המלצות שאינן מופיעות בטיטות הדוח (להלן: "**נייר העמדה**")⁷, כדלקמן:

(1) לקדם אסדרה שתאפשר מימון בידי תעריפי רשות הגז של חיבור מאגרים קטנים למשק המקומי וזאת בתמורה לחובת אספקה פרטנית למשק המקומי;

(2) לקבוע חובת היוועצות במתן היתרי ייצוא במשרד האוצר, משרד החוץ והמל"ל ולהגביר את השקיפות במתן היתרי הייצוא;

(3) לקבוע מדיניות open-access בתשתיות ייצוא שתבטיח את האפשרות של מאגרים חדשים לייצא גז. במסגרת נייר העמדה המליץ אגף התקציבים לעדכן את חובת השמירה הכוללת של גז טבעי למשק המקומי לסך של 515 BCM ל-25 השנים הקרובות. כן המליץ אגף התקציבים לשקול, בכפוף לבחינת התכנות וישימות, כי החל משנת 2030 תיאסר החזקה צולבת המצטברת לכדי החזקה של למעלה מ-80% מעתודות הגז במשק. המלצה נוספת של אגף התקציבים בנייר העמדה הייתה לקבוע בהחלטת הממשלה אסדרת ברירת מחדל שתביא ליישום מכר בנפרד במאגר לווייתן החל ממועד פקיעת ההיתר להסדר כובל שניתן לו במסגרת מתווה הגז (1.1.2030). מעבר לכך, המליץ אגף התקציבים לשר האנרגיה לקבוע בהחלטת הממשלה שתאמץ את מסקנות הוועדה, אסדרה למכר בנפרד על פיה תוטל חובה על שותפי מאגר לווייתן להציע עד ה-1.1.2028 מתווה לאסדרה של מכר בנפרד, בהתאם לסטנדרט הבינלאומי במשק הגז. רשות הגז ורשות התחרות יהיו רשאיות לאמץ את המתווה כפי שהמאגר הציע או לבצע בו שינויים לשם שיפור האטרקטיביות של המתווה ביצירת תחרות.

1.5.1.11 בהמשך לאמור בסעיף 9.1.2.18 לפרק א' לדוח התקופתי, ביום 26 ביוני 2025 התקבלה החלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי מספר 2/2025 בנושא תעריף בגין אספקת שירותי הולכה לא רציפים בפרויקטים לייצוא גז טבעי למדינות שכנות – הוראת שעה, אשר מאריכה את תוקף החלטה 2/2019 עד ליום 31 בדצמבר 2025.⁸

1.5.1.12 בהמשך לאמור בסעיף 9.4.4.3 לפרק א' לדוח התקופתי, בדבר הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין חברת החשמל (להלן: "**חח"י**"), ביום 24 ביולי 2025 נחתם בין השותפים בפרויקט תמר, למעט תמר פטרוליום בע"מ, Tamar Investment 2 Limited ו-Union Energy & Systems 2 Ltd, לבין חח"י מזכר הבנות לא מחייב, במסגרתו הסכימו הצדדים על תיקון הסכם חח"י. ביום 9 בספטמבר 2025 החליט דירקטוריון השותף הכללי בישראלמקו נגב 2 כי בשים לב לתמורות בתנאי השוק והסביבה הרגולטורית, לא יהיה זה לטובת ישראלמקו נגב 2 לקדם את התיקון להסכם חח"י לעת הזו. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062795) ומיום 9 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068087), המובאים כאן על דרך ההפניה, וכן באור 8.א.7 לדוחות הכספיים.

1.5.1.13 בהתאם להחלטת דירקטוריון נפטא מחודש יולי 2025 הופסקה פעילות השירותים הנלווים אותם מספקת חברה בת של ישראלמקו אינק. לצורך כך ננקטו מספר צעדים ביניהם הפסקת התקשרויות בחוזי שירות חדשים, סיום התחייבויות לפי חוזי שירות קיימים, גביית חובות לקוחות קיימים, צמצום כח האדם במטה הנותן שירותים לפעילות והעברת הכלים לאחסון והשבתתם. למועד אישור הדוח, ישראלמקו אינק. פועלת

למימוש הנכסים האמורים בדרך של מכירת הכלים בשוק. נכון למועד הדוח, עלותם המופחתת בספרים של הכלים כאמור (בניכוי הפרשה לירידת ערך) מסתכמת בכ-18 מיליון ש"ח (כ-5.5 מיליון דולר).
לפרטים נוספים אודות פעילות השירותים הנלווים ראו סעיפים 10.5 ו-10.12 לדוח התקופתי.

1.5.1.14 בהמשך לאמור בסעיף 9.2.2.5 לדוח התקופתי, בחודש אוגוסט 2025 אישרו שותפי תמר תקציב בסך של 16.1 מיליון דולר (100% פרויקט, חלק ישראל מקו נגב 2 כ-4.6 מיליון דולר) לביצוע תכנון הנדסי מפורט (FEED) ולהבטחת הזמנות ראשוניות של פריטים שזמן אספקתם ארוך (Long Lead Items) לשם שימור מועדי אספקה בקשר עם הקדמת קידוח של באר נוספת, אשר מתוכנן להתבצע במקביל לקידוח באר תמר 12 במהלך שנת 2027. מטרת הקדמת הקידוח האמור הינה שימור יכולת ההפקה ממאגר תמר והבטחת יתירות ההפקה ממנו. יצוין כי נכון למועד אישור הדוח פועלים שותפי תמר לקבלת החלטת השקעה סופית (FID) בשבועות הקרובים בקשר עם ביצוע שני קידוחי פיתוח חדשים (קידוח תמר 12 וקידוח תמר 3ST⁹), שמטרתם שימור יכולת ההפקה ממאגר תמר והבטחת היתירות ממנו.

1.5.1.15 בהמשך לאמור בסעיף 9.1.2.4 לדוח התקופתי, למיטב ידיעת החברה, ביום 7 בספטמבר 2025 החליטה הממשלה לחדש את האישור שניתן לשר האנרגיה להכריז על שעת חירום במשק הגז הטבעי, ככל שיש צורך בהפעלת הסמכויות הקבועות בתקנות לשעת חירום, החל מיום 14 בספטמבר 2025 ועד ליום 28 בנובמבר 2025.¹⁰

1.5.1.16 ביום 17 בספטמבר 2025, השלימה ישראל מקו נגב 2 הנפקה לציבור של 420,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), על פי דוח הצעת מדף. התמורה נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרות ד') הסתכמה לסך של כ-416.4 מיליון ש"ח (כ-124.7 מיליון דולר). לפרטים נוספים ראו באור 5.ג.7 לדוחות הכספיים.

1.5.1.17 ביום 10 באוקטובר 2025, פרעה ישראל מקו נגב 2 בפירעון סופי את אגרות חוב (סדרה א').

1.5.1.18 ביום 21 בנובמבר 2025, פורסמה להערות הציבור טיוטת התוכנית הכלכלית לשנת 2026 (להלן: "טיוטת התוכנית")¹¹, ובמסגרתה, מוצע לקדם מספר שינויים בקשר עם מדיניות משק הגז הטבעי בישראל¹². טיוטת התוכנית כוללת, בין היתר, הצעות בקשר עם: (א) עדכון כמות הגז הטבעי שתובטח למשק המקומי ל-515 BCM (במקום 440 BCM) עד ליום 31.12.2048, אלא אם יתקיימו תנאים מסוימים¹³; (ב) החלת חובת השמירה הפרטנית לאספקה למשק המקומי באופן מצרפי על מאגרים בהיקף הנמוך מ-50 BCM, ועל מאגרים נוספים המחוברים לאותו מתקן טיפול, והנמצאים בבעלות משותפת של מפעיל מתקן הטיפול; (ג) קביעת מדיניות של "גישה חופשית" לתשתיות יצוא ולמתקני טיפול בגז טבעי עבור תגליות חדשות; (ד) קביעה כי מתן אישור יצוא גדול (מעל ל-10 BCM) יחייב אישור של שר האוצר (בנוסף לשר האנרגיה); (ה) מנגנון להבטחת עודף היצע לשוק המקומי באישורי ייצוא¹⁴; (ו) קביעה כי מנהל רשות הגז הטבעי יבחן חוזים חדשים במשק המקומי על מנת לוודא שהם משקפים תנאים תחרותיים. כן נקבעו מספר חזקות לקיומו של מחיר או מנגנון הצמדה שאינם תחרותיים; (ז) התניית אישורי ייצוא שיינתנו החל משנת 2030 למאגרים גדולים מ-200 BCM, בהתחייבות למכר בנפרד במשק המקומי; ו-(ח) בחינה של הסכמי האיוון במשק על-ידי הממונה על התחרות. המועד האחרון להערות הציבור לטיוטת התוכנית הינו עד ליום 1 בדצמבר 2025.

9 קידוח תמר 3-Side Track, אשר הינו קידוח המבוסס על קידוח תמר 3 הקיים, שיבוצע לשכבה אחרת של המאגר.

10 [קישור להחלטת הממשלה מיום 7 בספטמבר 2025](#)

11 [קישור לטיוטת התוכנית](#)

12 לפרטים אודות החלטות הממשלה וטיוטת דוח להתייחסות הציבור שפורסמה על ידי הוועדה לבחינת מדיניות משק הגז הטבעי וחיזוק הביטחון האנרגטי, ראו סעיפים 9.13.1 ו-9.1.2.15 לדוח התקופתי וסעיף 1.5.1.10 לעיל.

13 בעיקר התנאים הבאים: לפחות 30% מייצור החשמל בפועל הינו מאנרגיות מתחדשות במשך שנתיים רצופות, אישור הפעלה של תשתיות יבוא בקיבולת שנתיית של 10 BCM או אישור תכנית מתאר למתקני ייבוא גז טבעי בקיבולת שנתיית של 15 BCM או למתקני אחסון של 1 BCM.

14 אשר יחול על אישורי ייצוא של שדות שכמות הגז הטבעי ביום תחילת ההפקה גדולה מ-100 BCM בלבד.

למיטב ידיעת החברה, טיוטת התוכנית נמצאת בשלב מקדמי, טרם הובאה לאישור הממשלה וכפופה, בין היתר, להשלמת אישור התקציב בכנסת, ככל שיאושר. כמו כן, על-פי פרסומים בתקשורת, משרד האנרגיה מתנגד לטיטות התוכנית וטוען כי מדובר בעקיפה של ועדת דיין בה משרד האוצר היה במיעוט, וכי נכון לסיים את דיוני הוועדה ולפרסם דוח סופי על דעת חבריה. לאור זאת, לא ניתן להעריך האם ההצעות המפורטות בטיטות התוכנית, כולן או חלקן, יתקבלו כהחלטת ממשלה ואם יושלמו הליכי החקיקה הנדרשים בקשר לכך. יובהר כי, החלטת ממשלת ישראל והחקיקה שתאושר בעקבות זאת, אם וכאשר יושלמו, עשויות להיות שונות באופן מהותי מההצעות כאמור.

1.5.1.19 המשך לאמור בסעיף 9.1.2.18 לדוח התקופתי בקשר עם החלטת המועצה לענייני משק הגז הטבעי מס' 2/2019 בנושא תעריף בגין אספקת שירותי הולכה לא רציפים בפרויקטים לייצוא גז טבעי למדינות שכנות – הוראת שעה (להלן: **"החלטה 2/2019"**), יצוין, כי ביום 12 בנובמבר 2025 פרסמה רשות הגז הטבעי להתייחסות הציבור¹⁵ טיוטת החלטה בנושא תעריפים בגין אספקת שירותי הולכה לא רציפים (להלן: **"טיטות ההחלטה"**), אשר נועדה להחליף את הוראת השעה שנקבעה בהחלטה 2/2019 על תיקוניה. במסגרת טיוטת ההחלטה מוצע לקבוע כי החל מיום 1.1.2026 מקדם ההעמסה לצורך חישוב תעריף ההולכה הלא רציפה, שיחול הן על צרכן והן על יצואן, ייקבע בהתאם לשני מסלולים: (א) עבור כמות שלא ניתן היה לחתום לגביה על הסכם להולכה רציפה (בשל החלטה רגולטורית או בשל אילוצים תפעוליים של מערכת ההולכה) - מקדם ההעמסה יהיה 0.95; (ב) עבור כמות שניתן היה לחתום לגביה על הסכם הולכה רציפה, אך הצרכן/היצואן בחר משיקוליו לחתום על הסכם להולכה לא רציפה - מקדם ההעמסה יהיה 0.45. כמו כן, נקבע לגבי יצואן, בין היתר, כי הסכמים להולכה לא רציפה ייחתמו למשך זמן של שנה או יותר ולא תהיה בהם כמות מינימלית. המועד האחרון להגשת הצעה או עמדה בנושא נקבע ליום 30 בנובמבר 2025.

1.5.1.20 בהמשך לאמור בסעיף 9.1.2.19 לדוח התקופתי אודות החלטות המועצה לענייני משק הגז הטבעי בנושא הוראות לעניין קביעת תעריף מערכתי, גביית וניהולו, יצוין, כי ביום 12 בנובמבר 2025 פרסמה רשות הגז הטבעי להתייחסות הציבור¹⁶ טיוטת החלטה בנושא קביעת תעריף מערכתי לשנת 2026, לפיה התעריף המערכתי לשנת 2026 יעמוד על 0.0038 ש"ח ל-MMBTU, והוא ישמש למטרות הקבועות בטיטות ההחלטה האמורה. המועד האחרון להגשת הצעה או עמדה בנושא נקבע ליום 30 בנובמבר 2025.

1.5.1.21 נפטא בוחנת השקעה (באמצעות ישראל מקו אינק). בפרויקט בטקסס להקמת מתקן להפרדה של נוזלי גז טבעי ומכירתם לשווקים בארה"ב ומקסיקו, יחד עם שותף מקומי שהינו צד ג' בלתי תלוי (להלן: **"הפרויקט"**). נכון למועד אישור הדוח, עלות הפרויקט (100%) נאמדת בסך של כ-100 מיליון דולר (חלק ישראל מקו אינק. כ-66.66%). במסגרת בחינת נאותות הפרויקט ופעולות נפטא לקידומו, בחודש ספטמבר 2025 ניתנה הלוואה לשותף המקומי בגובה של כ-4.5 מיליון דולר הנושאת ריבית שנתית בשיעור של SOFR בתוספת 3% וזאת כנגד שעבוד הקרקע עליה צפוי להיות מוקם הפרויקט. בכוונת נפטא לקדם השקעה כאמור בכפוף למציאת לקוחות לפרויקט ע"י השותף המקומי.

1.5.1.22 לפרטים אודות סבב גיוס הון בחודש נובמבר 2025 של אחת מחברות ההשקעה בהן השקיעה נפטא (באמצעות חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ), ראו באור 8.ג לדוחות הכספיים.

15 קישור לשימוע בנושא תיקון החלטה מס' 2/2019 בנושא תעריף בגין אספקת שירותי הולכה לא רציפים בפרויקטים לייצוא גז טבעי למדינות שכנות – הוראת שעה

16 קישור לשימוע בנושא קביעת תעריף מערכתי לשנת 2026

1.5.2 אירועים עיקריים קבוצת איירפורט סיטי

- 1.5.2.1 ביום 30 באפריל 2025, הוגשה בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברות בנות של איירפורט סיטי. לפרטים ראו באור 6.א.7 לדוחות הכספיים.
- 1.5.2.2 בחודש מאי 2025 אושרה תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, שמטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. תמ"א 70 מתווה את מדיניות התכנון האורבני סביב תחנות המטרו ומגדירה 3 סוגים של "מתחמי השפעה": (1) מתחם הליבה (2) הטבעת הראשונה בטווח של עד 300 מטר מהתחנה (3) הטבעת השנייה בטווח של עד 800 מטר מהתחנה. תמ"א 70 קובעת הוראות לכל אחד מהתחומים האמורים, בדגש על עוצמות הבינוי המינימאלי הנדרשות וכן הנחיות בנושאי איכות שונים (אופי המרחב הציבורי והרחובות הסמוכים לתחנה, עירוב שימושים ועוד). לכל טבעת מוגדר יחס "רצפה על קרקע" (רח"ק) מינימלי נדרש לצורך מימוש זכויות הבנייה, גביית היטלים ותמרוץ הפיתוח.
- תמ"א 70 הינה תכנית מתאר ארצית שאינה מקנה זכויות בנייה, אשר ייקבעו בתכנית מקומית או מפורטת שיאושרו מכוחה, אך צפויה להגדיל את זכויות הבנייה סביב תחנות המטרו. גבולותיה של תמ"א 70 יהיו את "תחום ההשפעה" כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן "חוק המטרו"). בהתאם לחוק המטרו, לרבות תיקון מס' 4 מחודש אוגוסט 2024, בעל מקרקעין המצויים ב"מתחם השפעה" (האזור הגאוגרפי הסובב תחנת מטרו, כפי שנקבע בתמ"א 70) אשר הושבחו עקב תכנית משביחה, ישלם מס בשיעור כולל של 72% מגובה ההשבחה: היטל השבחה מופחת בשיעור של 40% מההשבחה ישולם לוועדה המקומית ובנוסף ישולם לאוצר המדינה "מס השבחת מטרו" בשיעור של 32% מההשבחה. עוד נקבע במסגרת תיקון מס' 4 האמור, בין היתר, כי יזמים אשר יגישו את תכנית הבקשה להיתר בניה עד ליום 31.12.2030, מס השבחת המטרו יופחת ל-20%, דהיינו היטל ההשבחה הכולל יעמוד על 60% בלבד.
- בעקבות אישור תמ"א 70, חל גידול בשווי מתחם הסינמה סיטי בצומת גלילות ומתחם התחנה המרכזית בכפר סבא אשר נכללו במתחם ההשפעה כהגדרתו בחוק המטרו והביאו לתוספות זכויות בניה. בנוסף חל גידול בשווי של התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בעקבות אי הכללתה במתחם ההשפעה של תמ"א 70, דבר שהביא לקיטון בהיטלי ההשבחה.
- 1.5.2.3 בהתאם לטיוטת תקציב המדינה לשנת 2026 וטיוטת חוק ההסדרים הנלווה אליו, מוצע, בין היתר, לחדש החל משנת 2026 את גביית מס הרכוש על קרקעות פנויות (שאינן חקלאיות) (אשר מאז שנת 2000 שיעורו עומד על אפס) וזאת בשיעור של 1.5% משווי הקרקע לשנה. נכון למועד אישור דוח זה טרם אושר חוק מחייב בקשר עם החזרת גביית מס רכוש כאמור ואין כל וודאות כי חוק כאמור יאושר ו/או באיזה שינויים יאושר, ככל שיאושר. יצוין כי לקבוצה צבר קרקעות פנויות (שאינן חקלאיות) אשר יכול וחוק כאמור יחול עליהן.
- 1.5.2.4 בתקופת הדוח איירפורט סיטי הנפיקה אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה יב') באמצעות הרחבת סדרות. לפרטים ראו באור 2.ג.7, 3.ג.7 ו- 4.ג.7 לדוחות הכספיים.
- 1.5.2.5 ביום 26 באוגוסט 2025, איירפורט סיטי סגרה את מסגרת האשראי בסך 450-500 מיליון ש"ח מגופים מוסדיים ופועלת לביטול השעבודים בגינה. לפרטים ראו באור 7.ב.38 בדוחות כספיים השנתיים.
- 1.5.2.6 בהמשך לאמור בסעיף 1.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 1 בספטמבר 2025, ניתן תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים על פיהן התביעות ההדדיות בין הצדדים יופסקו בדרך של מחיקתן והמחלוקות בין הצדדים ילוכדו מחוץ לכתלי בית המשפט בהליך של בוררות. לפרטים ראו דוח מיידי מיום 1 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-066206), המובא כאן על דרך ההפניה.

- 1.5.2.7 ביום 7 בספטמבר 2025, בית המשפט אישר להגיש תובענה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת בגין אי אכיפת מניעת עישון בתחנה המרכזית באשקלון. לפרטים ראו דוח מידי מיום 8 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-067567), המובא כאן על דרך ההפניה, וכן באור 7.א.17 לדוחות הכספיים.
- 1.5.2.8 ביום 26 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון איירפורט סיטי תוכנית רכישה עצמית למניות איירפורט סיטי בסכום של עד 200 מיליון ש"ח, החל מיום 27 בנובמבר 2025, לתקופה של עד 12 חודשים.
- 1.5.3 אירועים עיקריים בחברה**
- 1.5.3.1 בהמשך לאמור בבאור 4.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 12 בפברואר 2025 המבקשים בבקשה לאישור התביעה הנגזרת הגישו ערעור לבית המשפט העליון על ביטול ההחלטה לאישור הגשת התביעה הנגזרת. נכון למועד אישור הדוח, המועד להגשת תשובה לערעור מטעם החברה ונושאי המשרה קבוע ליום 14 בדצמבר 2025. המועד לדיון בערעור קבוע ליום 24 בדצמבר 2026.
- 1.5.3.2 ביום 28 באפריל 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינוי משרד קוסט פורר גבאי את קסירר (EY), כמשרד רואה חשבון מבקר של החברה, חלף משרד סומך חייקין (KPMG), החל ממועד אישור האסיפה. כמו כן, ממועד זה משרד EY החל במקביל לכהן כרואה חשבון מבקר של יתר חברות הקבוצה. לפרטים ראו דוחות מיידים מיום 6 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-025185) ומיום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-030043), המובאים כאן על דרך ההפניה.
- 1.5.3.3 בהמשך לאמור בבאור 5.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 במאי 2025 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בקשה לאישור הסכם פשרה בבקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה כנגד החברה, איירפורט סיטי, יואל, י.ח.ק להשקעות, שותפות מוגבלת וכן כנגד נושאי משרה בחברות הנ"ל. לפרטים ראו דוח מידי מיום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-038477) וכן באור 7.א.7 לדוחות הכספיים.
- 1.5.3.4 ביום 30 ביוני 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול, את הארכתה של פוליסת ביטוח האחריות הקבוצתית לדירקטורים ונושאי משרה עד ליום 31 במאי 2026. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 30 ביוני 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-047174) אשר מובא כאן על דרך ההפניה.
- 1.5.3.5 ביום 4 בספטמבר 2025 החברה קיבלה את אישור רשות ני"ע להאריך את תקופת תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד לתאריך 11 בספטמבר 2026, לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 4 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-067014) אשר מובא כאן על דרך ההפניה.

1.6 עיקרי תוצאות פעילות – נפטא (במליוני ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
656	549	1,809	1,809	הכנסות החברה
369	291	1,025	964	רווח גולמי
(130)	(145)	(343)	(439)	היטל רווחי נפט וגז
215	129	806	454	רווח תפעולי לאחר היטל
158	87	621	317	רווח נקי
51	28	301	109	רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה

יצוין, כי נפטא מאחדת את תוצאות הפעילות של ישראלמקו נגב 2 בה מחזיקה נפטא (בשרשור) בכ-18.4% בלבד. בנוסף לאחזקותיה של נפטא בישראלמקו נגב 2 כאמור, החברה מחזיקה במישרין בכ-3.8% מיחידות ההשתתפות של ישראלמקו נגב 2. הנכס העיקרי של ישראלמקו נגב 2 הינו החזקה של 28.75% במאגר תמר. בתקופת הדוח נמכרה ממאגר תמר כמות כוללת של גז טבעי בהיקף של כ-7.90 BCM (100%), בהשוואה לכ-7.62 BCM (100%) בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בכמות שנמכרה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מהפסקת הפקה מתוכננת לצורך עבודות תחזוקה שבוצעו בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק מהותי מאספקת הגז הטבעי והקונדנסט מפרויקט תמר בתקופת הדוח סופק לחברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "חח"י") (כ-42% מסה"כ ההכנסות, לעומת כ-38% בתקופה המקבילה אשתקד), ללקוח במצרים, Blue Ocean Energy (כ-33% מסה"כ ההכנסות, לעומת כ-36% בתקופה המקבילה אשתקד), לדליה אנרגיות כח בע"מ (כ-9% מסה"כ ההכנסות, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד) ולמגוון לקוחות נוספים.

ברבעון השלישי נמכרה ממאגר תמר כמות כוללת של גז טבעי בהיקף של כ-2.70 BCM (100%), בהשוואה לכ-2.72 BCM (100%) ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי המיוחס לבעלים של נפטא ברבעון השלישי הסתכם לסך של כ-28 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-51 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך של כ-23 מיליון ש"ח נבע בעיקר מ:

(1) ירידה בסך של כ-10 מיליון ש"ח ברווח הנקי של ישראלמקו נגב 2 המיוחס לבעלים, הנובע בעיקר מגידול בהוצאות ההיטל ומירידה בהכנסות ממכירת נפט וגז הנובעת בעיקר מירידה במחיר הממוצע של הגז הטבעי שנמכר וכן משינוי בתמהיל המכירות.

(2) ירידה בסך של כ-14 מיליון ש"ח ברווח הנקי של ישראלמקו אינק. בארה"ב המיוחס לבעלים הנובע בעיקר מהכנסות שנרשמו בגין הלוואות ממשלתיות שהוכרו כמענקים ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי המיוחס לבעלים של נפטא בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-109 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-301 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך של כ-192 מיליון ש"ח נבע בעיקר מ:

- (1) רישום הכנסות אחרות, נטו ממס ממכירת תמלוג העל מדור גז בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-140 מיליון ש"ח.
- (2) ירידה בסך של כ-24 מיליון ש"ח ברווח הנקי של ישראלמקו נגב 2 המיוחס לבעלים הנובע בעיקר מגידול בהוצאות ההיטל ומעלייה בהוצאות המימון בעיקר בשל ירידת שער החליפין של הדולר.
- (3) ירידה בסך של כ-25 מיליון ש"ח ברווח הנקי של ישראלמקו אינק. בארה"ב המיוחס לבעלים הנובע בעיקר מהוצאות אחרות בגין הפרשה לתביעה משפטית ומהפרשה לחובות מסופקים אשר נרשמו בתקופת הדוח, מהכרה של הלוואות ממשלתיות כמענקים בתקופה המקבילה אשתקד ומירידה בתקבולים מתמלוגים בגין תקופות קודמות.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות פעילות החברה, ראו סעיפים 1.8 ו-1.9 להלן.

להלן טבלה הכוללת נתוני הפקה ממאגר הגז תמר בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025:

רבעון ראשון גז טבעי	רבעון ראשון קונדנסט	רבעון שני גז טבעי	רבעון שני קונדנסט	רבעון שלישי גז טבעי	רבעון שלישי קונדנסט
92,371	114.8	91,515	112.76	95,334	112.76
5,335	6.63	5,283	6.51	5,504	7.07
5.02	59.4	5.00	55.92	4.66	55.48
0.53	6.24	0.53	5.93	0.49	5.87
0.44	5.23	0.44	4.94	0.46	5.53
2.00	23.68	2.00	22.40	1.87	22.21
0.63	3.46	0.51	2.78	0.55	3.02
5.42	68.15	5.52	64.67	5.03	63.27

סה"כ תפוקה (100%) בתקופה (ב-MMCF (מיליון רגל מעוקב) לגז טבעי ובאלפי חביות לקונדנסט)

סה"כ תפוקה (המשויכת למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) בתקופה (ב-MMCF (מיליון רגל מעוקב) לגז טבעי ובאלפי חביות לקונדנסט)

מחיר ממוצע ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב) / בדולר לחבית)

תמלוגים (כל תשלום שנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב) / בדולר לחבית) - **המדינה**

תמלוגים (כל תשלום שנגזר מתפוקת הנכס המפיק לרבות מההכנסה ברוטו מנכס הנפט) ממוצעים ששולמו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב) / בדולר לחבית) - **בעלי עניין ואחרים**¹⁷

תקבולים מתמלוגים ממוצעים שנתקבלו ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב) / בדולר לחבית)

עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב) / בדולר לחבית)^{18 19}

תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב) / בדולר לחבית)

17 התמלוגים ששולמו ברבעון השלישי כוללים תמלוגים בגין החלק של מאגר תמר דרום מערב שגלש לשטח רישיון "ערן" שפקע. לפרטים נוספים ראו באור 9.א.7 לדוחות הכספיים.

18 עלויות הפקה יוחסו על בסיס הפקה ליחידת אנרגיה של גז טבעי וקונדנסט במונחי MMCF.

19 עלויות ההפקה הממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) כוללות עלויות בגין הולכת גז טבעי למצרים, הנגזרות באופן ישיר מכמות הגז שיוצאה למצרים בסך של כ- 1.1 מיליון דולר ברבעון הראשון ובסך של כ- 0.6 מיליון דולר ברבעון השני (הסכום הינו בניכוי החזר אשר צפוי להתקבל מנתג"ז בסך של כ- 2 מיליון דולר בהתאם להסכם פשרה אשר נחתם עימה כאמור בבאור 5.א.7 לדוחות הכספיים) ובסך של כ- 0.6 מיליון דולר ברבעון השלישי.

להלן טבלה הכוללת נתוני הפקה מנכסי נפט וגז בארה"ב בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2025 :

רבעון שלישי	רבעון שני	רבעון ראשון	
165.0	202.3	163.9	סה"כ תפוקת גז (המשויכת למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) בתקופה (ב-MMCF (מיליון רגל מעוקב))
2.44	1.47	3.06	מחיר ממוצע נטו (לאחר ניכוי התמלוגים) ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF (אלף רגל מעוקב))
39.2	44.6	41.3	סה"כ תפוקת נפט (המשויכת למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) בתקופה (באלפי חביות)
63.26	62.54	71.37	מחיר ממוצע נטו (לאחר ניכוי התמלוגים) ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר לחבית)
17	20	12.0	סה"כ תפוקת מוצרים נלווים (המשויכת למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) בתקופה (באלפי חביות)
20.7	22.5	25.1	מחיר ממוצע נטו (לאחר ניכוי התמלוגים) ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר לחבית)
500	588	486	סה"כ תפוקה משוקללת בתקופה (ב-MMCF כולל נתוני נפט ומוצרים נלווים שהומרו ל-MMCF)
6.44	6.01	7.73	מחיר ממוצע משוקלל נטו (לאחר ניכוי התמלוגים) ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF) ²⁰
6.28	5.84	5.62	עלויות הפקה ממוצעות ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF) ²¹
0.16	0.17	2.11	תקבולים נטו ממוצעים ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) (בדולר ל-MCF)

20 בחישוב המחיר הממוצע ליחידת תפוקה (המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) לרבעון הראשון, לא נלקחו בחשבון הכנסות מתמלוגים אשר נרשמו ברבעון הראשון בגין הפקה בתקופות שקדמו לרבעון הראשון בסך של כ-0.4 מיליון דולר. בחישוב המחיר הממוצע ליחידת תפוקה (המשויכים למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) לרבעון השני לא נלקחו בחשבון הכנסות מתמלוגים אשר נרשמו ברבעון השני בגין הפקה בתקופות קודמת לרבעון השני בסך של כ-1.9 מיליון דולר.

21 בחישוב העלות הממוצעת ליחידת תפוקה (המשויכת למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה) לרבעון השני לא נלקחו בחשבון זיכויים בגין עלויות סביבתיות בסך של כ-1.1 מיליון דולר.

1.7 עיקרי תוצאות פעילות - איירפורט סיטי

ה-NOI²² מנכסים מניבים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-598 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח חל גידול בהכנסות איירפורט סיטי בעקבות עלייה במדד המחירים לצרכן ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר. מנגד, חל גידול בהוצאות התפעול.

- רווחי קבוצת איירפורט סיטי בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-530 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-377 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך כ-94 מיליון ש"ח, גידול בהכנסות אחרות, נטו בסך של 23 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות מימון, נטו בסך של כ-48 מיליון ש"ח. מנגד, גידול בהוצאות מסים בסך של כ-24 מיליון ש"ח.
- רווחי קבוצת איירפורט סיטי לרבעון השלישי, הסתכמו לסך של כ-153 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ-176 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מגידול בהוצאות מימון, נטו בסך של כ-29 מיליון ש"ח ובהוצאות מסים בסך של כ-13 מיליון ש"ח. מנגד, גידול בשווי נדל"ן להשקעה בסך כ-11 מיליון ש"ח וגידול בהכנסות אחרות, נטו בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

1.7.1 תחום הנדל"ן המניב

תוצאות הפעילות של איירפורט סיטי (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	השינוי (%) בין התקופות שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
968	723	742	2.6%	הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם
808	598	598	-	NOI מנכסים מניבים
23	16	22	37.5%	NOI ממגורים
747	544	569	4.6%	EBITDA ללא מגורים
(41)	101	195	93.1%	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה, נטו
(196)	(191)	(143)	(25.1%)	עלויות המימון, נטו
428	377	530	40.6%	רווח נקי לתקופה
399	297	333	19.4%	FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך
561	416	455	9.4%	FFO ריאלי לפי גישת הנהלה

22 להערכת ההנהלה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: עסקאות השוואה, מחיר מכירה למ"ר וכו'). ה-NOI בניכוי ההשקעות בנכס לשיפורים ושמירה על הקיים (Capex) משמש למדידת התזרים הפנוי לשירות החוב הפיננסי שנלקח למימון הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI: לא מציג תזרים מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

נכסי איירפורט סיטי בחלוקה על פי השימושים השונים ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

שיעור תפוסה	שוי הוגן נדל"ן להשקעה	NOI 1-9/25	הכנסות 1-9/25	שטח (מ"ר)	שימושים
					נכסים המוצגים בשוי הוגן
					נדל"ן מניב
79%	3,098,673	158,007	184,601	240,761	משרדים
100%	2,077,924	98,892	111,385	298,450	אחסנה ותעשייה
91%	2,892,789	126,709	173,737	162,938	מסחר
100%	659,772	33,568	33,697	212,268	חניונים
90%	1,598,597	60,413	99,241	267,241	מרכזי תחבורה
100%	130,647	9,619	9,758	16,721	תחנות דלק
60%	598,779	24,154	32,415	113,160	אירופה
89%	11,057,181	511,362	644,834	1,311,539	סה"כ נדל"ן מניב
					נדל"ן שאינו מניב
	1,447,604	17,388	24,939		פרויקטים בהקמה
	2,199,550	14,751	15,037		מגרשים
	3,647,154	32,139	39,976		סה"כ נדל"ן שאינו מניב
		18,823	19,395		ניהול פארק עסקים
		18,823	19,395		סה"כ ניהול פארק עסקים
	14,704,335	562,324	704,205	1,311,539	סה"כ נכסים המוצגים בשוי הוגן
	עלות הנכסים	NOI 1-9/2025	הכנסות 1-9/2025		
					נכסים המוצגים בעלות
	849,894	31,224	32,621		השכרת מגורים
	224,721	4,399	5,012		מקרקעין לבניה
	1,074,615	35,623	37,633		סה"כ נכסים המוצגים בעלות
	15,778,950	597,947	741,838	1,311,539	סכום כולל

FFO (Funds from operations)

- ה-FFO הינו מדד מקובל בצפון אמריקה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב, מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים.
- FFO כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים או הפסדים ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות בגין נדל"ן, בנטרול הוצאות שאינן תזרימיות, ובנוסף בנטרול השפעת המס בגין ההתאמות הנ"ל.
- החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של קבוצת איירפורט סיטי על בסיס ה-FFO. יש להדגיש כי ה-FFO:
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - לא משקף מזומנים שבידי איירפורט סיטי ויכולתה לחלקם.
 - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של קבוצת איירפורט סיטי.

נתוני FFO (במיליוני ש"ח)	1-9-2025	*1-9-2024
רווח לתקופה	530	377
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(195)	(101)
פחת והפחותות בתי מלון	2	2
שינויים בשווי הוגן ניירות ערך סחירים, נטו	(44)	(12)
רווח ממכירת דירות	(19)	(16)
מסים בגין התאמות	59	29
FFO לפי גישת רשות ני"ע	333	279
נטרול חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(6)	(5)
FFO לפי גישת רשות ני"ע המיוחס לבעלי המניות של איירפורט סיטי	327	274
התאמות ל- FFO רשות ני"ע לצורך הצגת AFFO לפי גישת הנהלת איירפורט סיטי		
תשלום מבוסס מניות	2	1
הכנסות בגין הפרשי שער על הלוואות לחברות בנות בחו"ל	(10)	(17)
הפרשי הצמדה לתקופה	166	194
מסים נדחים בגין התאמות	(36)	(41)
AFFO לפי גישת הנהלה	455	416
נטרול חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(8)	(7)
AFFO לפי גישת הנהלת איירפורט סיטי המיוחס לבעלי המניות של איירפורט סיטי	447	409

* נתוני ה-FFO ו-AFFO לשנת 2024 הותאמו בהתאם להנחיות רשות ני"ע מחודש ינואר 2025.

1.7.2 תחום הנדל"ן למגורים

ליום 30 בספטמבר 2025 קבוצת איירפורט סיטי משווקת דירות מגורים (מכירה והשכרה) בארבעה פרויקטים:

פרויקט "נצבא סיטי" - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. נכון למועד הדיווח, מתוך 617 דירות שהוצעו להשכרה, הושכרו 581 דירות. בתקופת הדוח, הרשות להשקעות הודיעה לחברה הבת שהיא עמדה בתנאי התוכנית במסלול דירות להשכרה למגורים ביחס לכ-615 דירות מתוך סך הדירות שהוצעו להשכרה ושאירפורט סיטי רשאית למכור אותן בשוק החופשי.

פרויקט "מבשרת הקטנה" - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

פרויקט "נצבא פארק" בהרצליה - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. איירפורט סיטי פועלת לצורך קבלת ההיתרים הדרושים לשלב ב' להקמת 228 דירות (מתוכן 38 דירות אשר ייועדו להשכרה).

פרויקט יוספטל "רובע איילון" - לפרטים בדבר הפרויקט, ראו סעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי. נכון לתאריך הדוח נמכרו 371 דירות ולאחר תאריך הדוח ועד סמוך למועד אישור הדוח לא נמכרו דירות נוספות. נכון למועד הדוח בניית השלד הסתיימה בשלושת הבניינים והם נמצאים בשלבים שונים של עבודות הגמר, מערכות ואלומיניום. לפרטים לגבי השלכות אפשריות של המלחמה על הפרויקט, ראו סעיף 1.2.1 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון. מצלאוי והחברה הבת פועלות לצורך קבלת ההיתרים הדרושים לשלב ב' להקמת 502 דירות בשלושה בניינים.

פרויקט מגורים בנתניה "שער הים" - לפרטים בדבר הפרויקט, אשר נכון למועד אישור דוח זה הקמתו טרם הושלמה וטרם הוחל בשיווקו, ראו סעיף 1.7.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי.

תוצאות פעילות הנדל"ן למגורים של איירפורט סיטי (באלפי ש"ח):

בתקופת הדוח לא היו שינויים בתוצאות הפעילות בפרויקטים המתוארים לעיל למעט:

תוצאות הפעילות	פרויקט "רובע איילון"*
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו	383,765
סכום שהוכר כהכנסה בשנים 2022-2024	201,845
סכום שהוכר כהכנסה בתקופת הדוח	91,146
סה"כ הכנסות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהכנסות	90,774
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו	304,838
סכום שהוכר כהוצאה בשנים 2022-2024	157,960
סכום שהוכר כהוצאה בתקופת הדוח	70,778
סה"כ עלויות צפויות מיחידות שנמכרו, שטרם הוכרו כהוצאות	76,100

* מתייחס לפעילות הייזום בלבד ואינו כולל את שירותי הבניה הניתנים לבעלי הקרקע, ומהווה את חלקה של קבוצת איירפורט סיטי בפרויקט שהינו 50%.

פרויקט מהותי מאוד "נצבא סיטי" בראש העין שהקמתו הסתיימה לפני תקופת הדוח (ומכירתו טרם הסתיימה):
הקמת הפרויקט הסתיימה בחודש דצמבר 2020. 50% מהפרויקט שווק ונמכר עד סוף שנת 2020 ו-50% הנותרים מושכרים במסגרת חוק עידוד השקעות הון (ראו סעיף 1.7.2 לעיל לגבי אישור הרשות להשקעות).

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד - פרויקט "רובע איילון" בבת-ים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בת 50%)	רבעון 3 2025	רבעון 2 2025	רבעון 1 2025	מצטבר עד 31.12.2024
מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	2	2	366
שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	58	150	148	32,899
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	29,700	29,100	30,000	22,600

* הנתונים לפי 100%, חלק איירפורט סיטי 50%

הסברי החברה לשינויים המהותיים	שינוי ביחס ליום 31.12.2024	ליום			
		31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
					נכסים שוטפים
ראו מקורות ושימושים להלן.	216	2,044	1,922	2,260	מזומנים ושווי מזומנים
הגידול נובע מפיקדונות שהפקידה ישראלמקו נגב 2 לאחר הנפקת אגרות חוב סדרה ד'.	301	-	97	301	פקדונות לזמן קצר
הגידול נובע בעיקר משערוך של כ-69 מיליון ש"ח ומרכישת ניירות ערך סחירים, נטו בסך של כ-128 מיליון ש"ח.	197	365	311	562	ניירות ערך מוחזקים למסחר
בתקופת הדוח בוצעה חלוקת רווחים בסך של כ-54 מיליון ש"ח מחשבונות הנאמנות עבור בעלי הזכויות בשותפויות המוגבלות נפטא חיפושים וחנ"ל ים המלח לשעבר. מתוך הסכומים האמורים, קיבלו חברות הקבוצה סכום של כ- 33 מיליון ש"ח אשר סווג לסעיף מזומנים. לפרטים ראו באור 1.7 ב.1 לדוחות הכספיים.	(41)	179	143	138	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
הירידה נובעת בעיקר מ: (1) קיטון במכירותיה של ישראלמקו נגב 2 ללקוח במצרים (BOE) ברבעון השלישי לעומת הרבעון הרביעי בשנת 2024 (2) ירידה ביתרות הלקוחות של חברות בנות של ישראלמקו אינק. בארה"ב במסגרת פעילות שיווק הנפט ופעילות השירותים הנלווים (לפרטים בדבר הפסקת פעילותה של חברה בת של ישראלמקו אינק. בתחום השירותים הנלווים ראו באור 7.א.10 לדוחות הכספיים) (3) השפעת ירידת שער החליפין של הדולר לעומת השקל (אשר נזקפה לקרן הפרשי תרגום). מנגד, חלה עלייה בלקוחות בקבוצת איירפורט סיטי, בין היתר, מעיתוי הפקת החיובים והגבייה במהלך הרבעון.	(131)	487	442	356	לקוחות
	(19)	57	76	38	נכסי מסים שוטפים
הגידול נובע מגידול בחלויות השוטפות של הלוואה לשותף בנכס.	231	268	248	499	חייבים ויתרות חובה
היתרה מושפעת מהתקדמות בביצוע העבודות ומתנאי התשלום של רוכשי הדירות, שחלקם במועד השלמת הבנייה, בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	59	62	45	121	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
	(1)	531	536	530	מלאי בניינים למכירה
	812	3,993	3,820	4,805	סך הכל נכסים שוטפים
					נכסים שאינם שוטפים
	(6)	1,106	1,103	1,100	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
	8	278	277	286	מקרקעין לבנייה
	(1)	4	11	3	השקעה בחברות כלולות
קיטון נובע בעיקר מגידול בחלויות שוטפות של הלוואה לשותף בנכס. מנגד, רישום חייבים לזמן ארוך בגין זכאות לפיצויי הפקעה (חלף גריעה של הנכס מסעיף נדל"ן להשקעה) באיירפורט סיטי והשקעות שביצעה ישראלמקו נגב 2 בקשר עם הרחבת תשתיות ההולכה לצורך הזרמת גז טבעי ממאגר תמר למצרים.	(36)	601	657	565	השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
הקיטון נובע בעיקר מהשפעת ירידת שער החליפין של הדולר לעומת השקל (אשר נזקפה לקרן הפרשי תרגום) בסך של כ-376 מיליון ש"ח ומפחת והפחתות בתקופה בסך של כ- 166 מיליון ש"ח. מנגד תוספות בהשקעות (בעיקר בפרוייקט תמר) בסך של כ- 109 מיליון ש"ח.	(433)	4,072	4,128	3,639	השקעה בנכסי נפט וגז, נטו
הגידול נובע בעיקר מ: (1) עליית ערך בסך כ-195 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70), מעליית דמי השכירות כתוצאה מעליית המדד וחוזים חדשים בקיזוז ירידה בשעורי התפוסה. (2) מרכישת נכסים בסך של כ- 223 מיליון ש"ח (לפרטים בדבר רכישת 50% מהנכסים בחורב ובתחנת הדלק באשדוד ראו באור 7.3.1. לדוחות הכספיים) (3) מנגד, סיווג נכס שנמצא בתהליכי הפקעה לסעיף חייבים לזמן ארוך.	360	14,587	14,792	14,947	נדל"ן להשקעה
	7	14	8	21	מיסים נדחים
	(11)	378	407	367	רכוש קבוע
	(112)	21,040	21,383	20,928	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
	699	25,034	25,202	25,733	סך הכל נכסים

שיעור היחס השוטף לתאריך הדוח הינו כ-187% לעומת כ-163% ליום 31 בדצמבר 2024. ההון החוזר לתאריך הדוח מסתכם לכ- 2,234 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,542 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

הסברי החברה לשינויים המהותיים	השינוי ביחס ליום 31.12.2024	ליום			
		31.12.2024	30.9.2024	30.9.2025	
					התחייבויות שוטפות
הגידול נובע בעיקר מעלייה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח במסגרת האשראי של פרויקט רובע איילון ומנגד, ירידה בחלויות של הלוואות ואגרות חוב	55	1,397	1,378	1,452	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב
	9	137	121	146	ספקים ונותני שירותים
הגידול נובע בעיקר מגידול בהתחייבות לתשלום היטל ששינסקי בסך של כ- 126 מיליון ש"ח. מנגד ירידה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח אשר נובעת מירידת שער החליפין של הדולר ביחס לשקל בתקופת הדוח (אשר נזקפה לקרן הפרשי תרגום).	92	474	657	566	זכאים ויתרות זכות
הקיטון נובע בעיקר מתשלום מס הכנסה בגין שומות לשנים 2019-2021 בחברה בת בסך כ- 33 מיליון ש"ח.	(31)	145	121	114	התחייבויות מיסים שוטפים
הגידול נובע בעיקר בגין רישום הפרשה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בגין תביעה שהוגשה בארה"ב כנגד ישראלמקו אינק. וחברות בנות שלה.	34	221	224	255	הפרשות
	(20)	25	32	5	מקדמות מרוכשי דירות
	(21)	45	53	24	התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
	-	7	7	7	התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
	120	2,451	2,594	2,571	סך הכל התחייבויות שוטפות
					התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נובע בעיקר מהלוואה של כ- 136 מיליון ש"ח (כ-40 מיליון דולר) שמשכה ישראלמקו נגב 2 מתוך מסגרת האשראי הבנקאית (לפרטים ראו באור 7.ה.2 לדוחות הכספיים). מנגד מיון לחלויות שוטפות של כ-37 מיליון ש"ח, ירידה בסך של כ- 27 מיליון ש"ח אשר נובעת מירידת שער החליפין של הדולר ביחס לשקל בתקופת הדוח (אשר נזקפה לקרן הפרשי תרגום) ופירעונות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח.	61	511	257	572	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הגידול נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בתקופה בסך של כ- 1,063 מיליון ש"ח, ממיון סך של כ- 53 מיליון ש"ח מחלויות שוטפות ומשיערוך אגרות החוב בשל העלייה במדד בסך של כ-163 מיליון ש"ח מנגד, פירעון אגרות חוב בסך של כ- 1,146 מיליון ש"ח וירידה של כ- 25 מיליון ש"ח אשר נובעת מירידת שער החליפין של הדולר ביחס לשקל בתקופת הדוח (אשר נזקפה לקרן הפרשי תרגום).	112	6,426	6,639	6,538	אגרות חוב
	-	2	2	2	הטבות לעובדים
	2	275	291	277	הפרשות
הקיטון נובע בעיקר מירידת שער החליפין של הדולר ביחס לשקל בתקופת הדוח (אשר נזקפה לקרן הפרשי תרגום).	(42)	2,567	2,575	2,525	מסים נדחים
	6	185	176	191	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
	139	9,966	9,940	10,105	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הגידול נובע בעיקר מרווח הכולל לתקופה.	309	5,758	5,755	6,067	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
	131	6,859	6,914	6,990	זכויות שאינן מקנות שליטה
	440	12,617	12,670	13,057	סך הכל הון
	699	25,034	25,203	25,733	סך הכל התחייבויות והון

הסברי החברה לשינויים המהותיים	השינוי ביחס לתקופה המקבילה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	
					הכנסות
ההכנסות ממכירת גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים ממאגר תמר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 1,250 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 1,325 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר לעומת השקל ומירידה במחיר הממוצע של הגז הטבעי שנמכר כתוצאה מירידת מחיר חבית ברנט אליו צמודים מחירי הגז לייצוא. מנגד, בתקופת הדוח חלה עלייה בכמות שנמכרה לעומת התקופה המקבילה אשתקד בו בוצעו עבודות תחזוקה. הכנסות ממכירת גז ונפט בארה"ב, הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 51 מיליון ש"ח, לעומת 63 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה במחירי הנפט ומהכנסות שנרשמו בגין תקבולים שנתקבלו בתקופה אשתקד, מידי מפעילים צד ג', בגין הפקה שבוצעה על ידם בתקופות קודמות. מנגד, בתקופת הדוח נרשמה עלייה בכמות הנפט שחופק.	(87)	1,843	1,388	1,301	ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים
	(3)	20	15	12	מתמלוגים מצד שלישי
הגידול נובע בעיקר מעליה בהיקף פעילות שיווק הנפט בארה"ב הכוללת רכישת נפט מיצרנים ומכירתו ללקוחות.	86	402	264	350	שיווק נפט
	(1)	147	111	110	מדמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים
הגידול נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות עקב עליית המדד ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר שקוזז בחלקו על ידי ירידה באחוז התפוסה.	20	1,045	781	801	מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם
ההכנסות נובעות מהתקדמות עבודות הבנייה בגין הדירות שנמכרו בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	27	128	83	110	מכירת דירות
	42	3,584	2,642	2,684	סך הכל הכנסות
הקיטון נובע בעיקר מירידה מהיקף עבודות התחזוקה שבוצעו בפרויקט תמר בתקופת הדוח וכן מזיכוי בדמי הולכה שהתקבל בהתאם להסכם פשרה שנחתם עם נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (לפרטים ראו באור 5.א.7 לדוחות הכספיים).	(39)	318	232	193	עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט (ללא פחת והפחתות)
	14	222	165	179	הוצאות פחת והפחתות
הגידול נובע בעיקר מעליה בהיקף פעילות שיווק הנפט בארה"ב הכוללת רכישת נפט מיצרנים ומכירתו ללקוחות.	84	399	262	346	עלויות שיווק נפט
	(4)	133	101	97	עלות מתן שירותים נלווים בתחום הנפט והגז
	(1)	-	1	-	הוצאות חיפוש נפט וגז
הגידול נובע מעלייה בהוצאות ארנונה ואחזקה וכן מעלייה בהוצאות שכר במסגרת הפעילות המלונאית של הקבוצה באירופה.	25	208	160	185	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
העלויות נובעות בעיקרן מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	20	105	67	87	עלות דירות שנמכרו
	101	1,386	987	1,088	סך הכל הוצאות
	(59)	2,198	1,655	1,596	רווח גולמי

הסברי החברה לשינויים המהותיים	השינוי ביחס לתקופה המקבילה	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	
עיקר השערוך נובע משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70) מעליית דמי השכירות כתוצאה מעליית המדד וחוזים חדשים בקיזוז ירידה בשיעור התפוסה.	94	(37)	101	195	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	-	(1)	-	-	הפסד מירידת ערך נכסי נפט וגז
	3	(132)	(101)	(98)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח נרשמה הפרשה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בגין תביעה שהוגשה בארה"ב כנגד ישראל מקו אינק. וחברות בנות שלה, מנגד נרשם רווח של כ- 10 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש זכויות מיעוט בקרקע למגורים. בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח הון ממכירת תמלוג העל מדור גז בסך של כ-185 מיליון ש"ח ומנגד הפסד בסך של כ-8 מיליון ש"ח מירידת ערך של חברת מו"פ.	(172)	167	168	(4)	(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו
	(134)	2,195	1,823	1,689	רווח תפעולי לפני היטל רווחי נפט וגז
הגידול נובע בעיקר מעלייה ברווחי פרויקט תמר לצורך חישוב ההיטל וכן מעלייה בשיעור ההיטל. העלייה ברווחי פרויקט תמר לצורך חישוב ההיטל, המחושבים על בסיס מזומן (דהיינו תקבולים בניכוי תשלומים), נבעה בעיקר מירידה בהשקעות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד וכן מעלייה בתקבולים מלקוחות.	(95)	(451)	(345)	(440)	היטל רווחי נפט וגז
	(229)	1,745	1,478	1,249	רווח תפעולי לאחר היטל רווחי נפט וגז
הקיטון בהוצאות המימון, נטו נובע בעיקר מעלייה בהכנסות בשערוך ניירות ערך בתקופת הדוח לעומת תקופה המקבילה, וקיטון בהפרשי הצמדה של אגרות חוב והלוואות לעומת התקופה המקבילה עקב עליה מתונה יותר של המדד. מנגד, בתקופת הדוח נרשמו הוצאות הפרשי שער (בעיקר בגין ירידת שער החליפין של הדולר לעומת השקל) לעומת הכנסות הפרשי שער בתקופה המקבילה אשתקד.	16	(209)	(200)	(184)	הוצאות מימון, נטו
	1	(2)	(2)	(1)	חלק בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
	(212)	1,534	1,276	1,064	רווח לפני מסים על ההכנסה
הירידה נובעת בעיקר מהירידה ברווח לפני מס ומרישום הכנסות מיסים בגין שנים קודמות עקב הסכם שומות מס של אירפורט סיטי לשנים 2022-2023.	61	(335)	(276)	(215)	הוצאות מסים על ההכנסה
	(151)	1,199	1,000	849	רווח לתקופה
					רווח מיוחס ל:
	(42)	474	409	367	בעלים של החברה
	(109)	725	591	482	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(151)	1,199	1,000	849	רווח לתקופה

הסברי החברה לשינויים המהותיים	השינוי ביחס לתקופה המקבילה	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	
				הכנסות
ההכנסות ממכירת גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים ממאגר תמר הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 385 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 464 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר לעומת השקל ומירידה במחיר הממוצע של הגז הטבעי שנמכר כתוצאה מירידת מחיר חבית ברנט אליו צמודים מחירי הגז לייצוא. הכנסות ממכירת גז ונפט בארה"ב, הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 12 מיליון ש"ח, לעומת כ- 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר לעומת השקל ומירידה במחירי הנפט. מנגד, בתקופת הדוח נרשמה עלייה בכמות הנפט שהופק.	(83)	481	398	ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים
	(1)	6	5	מתמלוגים מצד שלישי
הקיטון נובע בעיקר מירידה בהיקף פעילות שיווק הנפט בארה"ב בשל סיום חוזה של אחד הלקוחות ומירידת שער החליפין של הדולר ביחס לשקל ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.	(20)	122	102	שיווק נפט
	(4)	36	32	מדמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים
הגידול נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות עקב עליית המדד ומחידוש הסכמי שכירות בדמי שכירות גבוהים יותר שקוזז בחלקו על ידי ירידה באחוז התפוסה.	7	268	275	מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם
ההכנסות נובעות מהתקדמות עבודות הבנייה בגין הדירות שנמכרו בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	1	35	36	מכירת דירות
	(99)	947	848	סך הכל הכנסות
	(7)	70	63	עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט (ללא פחת והפחתות)
	(4)	58	54	הוצאות פחת והפחתות
הקיטון נובע בעיקר מירידה בהיקף פעילות שיווק הנפט בארה"ב בשל סיום חוזה של אחד הלקוחות ומירידת שער החליפין של הדולר ביחס לשקל ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.	(20)	121	101	עלויות שיווק נפט
	2	27	29	עלות מתן שירותים נלווים בתחום הנפט והגז
	11	62	73	עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם
העלויות נובעות בעיקרן מהתקדמות בביצוע העבודות בפרויקט "רובע איילון" בבת-ים.	1	28	29	עלות דירות שנמכרו

הסברי החברה לשינויים המהותיים	השינוי ביחס לתקופה המקבילה	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30.9.2025	
	(17)	367	350	סך הכל הוצאות
	(82)	580	498	רווח גולמי
עיקר השערוך בתקופת הדוח נובע משינוי זכויות בניה והיטלים (בעיקר בגין תמ"א 70) ומעליית דמי השכירות כתוצאה מעליית המדד וחוזים חדשים בקיזוז ירידה בשיעור התפוסה.	12	85	97	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
	-	(33)	(33)	הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות
	19	(12)	7	(הוצאות) הכנסות אחרות, נטו
	(52)	621	569	רווח תפעולי לפני היטל רווחי נפט וגז
הגידול נובע בעיקר מעלייה ברווחי פרויקט תמר לצורך חישוב ההיטל וכן מעלייה בשיעור ההיטל. העלייה ברווחי פרויקט תמר לצורך חישוב ההיטל, המחושבים על בסיס מזומן (דהיינו תקבולים בניכוי תשלומים), נבעה בעיקר מירידה בהשקעות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד וכן מעלייה בתקבולים מלקוחות.	(15)	(131)	(146)	היטל רווחי נפט וגז
	(67)	490	423	רווח תפעולי לאחר היטל רווחי נפט וגז
הגידול בהוצאות המימון, נטו נובע בעיקר מירידה בהכנסות משערוך של ניירות ערך למסחר	(36)	(75)	(111)	הוצאות מימון, נטו
	(103)	415	312	רווח לפני מסים על ההכנסה
	12	(85)	(73)	הוצאות מסים על ההכנסה
	(91)	330	239	רווח לתקופה
				רווח מיוחס ל:
	(30)	131	101	בעלים של החברה
	(61)	198	137	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(91)	330	239	רווח לתקופה

1.10 מידע נוסף אודות החברה (לרבות יואל, חברה פרטית בשליטה מלאה)

החוב הפיננסי, נטו למועד הדיווח מסתכם לסך של כ- 413 מיליון ש"ח.
הכנסותיה של יואל ברוטו (בעיקר מתמלוגים) בתקופת הדוח מסתכמות לסך של כ- 12 מיליון ש"ח.
השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן של יואל למועד הדיווח מסתכם לסך של כ-83 מיליון ש"ח.

2. נזילות ומקורות מימון

להלן טבלת המקורות והשימושים העיקריים בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

מקורות

1,203	תזרים מפעילות שוטפת
1,063	תמורה מהנפקת אג"ח
81	ריבית ודיבידנדים שהתקבלו
136	קבלת הלוואה לזמן ארוך
49	אחרים
2,532	סה"כ מקורות

שימושים

(1,164)	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
(165)	ריבית ששולמה
(105)	השקעה בנכסי נפט וגז
(223)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(341)	שינוי בפקדונות, השקעות וחייבים אחרים, נטו
(127)	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
(184)	דיבידנד למיעוט
(8)	אחרים
(2,317)	סה"כ שימושים

סה"כ גידול במזומנים ושווי מזומנים 215

בהקשר זה יצוין, כי לקבוצה:

- יתרת מזומנים, פקדונות (לרבות מוגבלים) וניירות ערך המוחזקים למסחר בסך של כ-3,261 מיליון ש"ח.
- תזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בסך של כ- 1,203 מיליון ש"ח.
- נדל"ן להשקעה שאינו משועבד בסך של כ-11 מיליארד ש"ח.

3. פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 30 בספטמבר 2025

ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה שתי סדרות אגרות חוב כמפורט להלן:

סדרה 3 - סדרה 3, הינה סדרה שקלית אשר הונפקה לראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 13 באוקטובר 2020, בהיקף של 227,200 אלפי ש"ח. והורחבה על פי דוח הצעת מדף מיום 11 באוגוסט, 2024, בהיקף של כ- 148,165 אלפי ש"ח.

התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרה 3) עולה על 5% מסך התחייבויות החברה נכון למועד הדוח ובהתאם הינה סדרה מהותית.

סדרה 4 - סדרה 4, הינה סדרה שקלית אשר הונפקה לראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 3 ביולי 2023, בהיקף של 161,815 אלפי ש"ח. והורחבה על פי דוח הצעת מדף מיום 11 באוגוסט, 2024, בהיקף של כ- 153,580 אלפי ש"ח.

התחייבות החברה בגין אגרות החוב (סדרה 4) עולה על 5% מסך התחייבויות החברה נכון למועד הדוח ובהתאם הינה סדרה מהותית.

3.1 עמידה ביחסים פיננסיים:

היחס נכון למועד הדוח*	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה 3
כ-94%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 45%
כ-6.07 מיליארד ש"ח	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא יפחת ממיליארד ש"ח
כ-6.8%	היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסי החברה (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55%

היחס נכון למועד הדוח*	אמות מידה נדרשות - אג"ח סדרה 4
כ-94%	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין ההון העצמי של החברה בתוספת החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 45%
כ-6.07 מיליארד ש"ח	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא יפחת מ- 2.2 מיליארד ש"ח
כ-6.8%	היחס בין החוב הפיננסי נטו (סולו מורחב) לבין שווי נכסי החברה (סולו מורחב) (כהגדרתם בשטר הנאמנות), לא יעלה על 55%

* חוב פיננסי נטו, סולו מורחב לתאריך הדוח הסתכם לסך של כ- 413 מיליון ש"ח (התחייבויות בסך של-520 בניכוי נכסים פיננסיים בסך של כ-107 מיליון ש"ח).

שווי נכסי החברה לתאריך הדוח הסתכם לסך של כ- 6,066 מיליון ש"ח בעבור אג"ח סדרה 3 וסך של כ-6,079 מיליון ש"ח בעבור אג"ח סדרה 4.²³

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות 3 ו-4), ולא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרות 3 ו-4) לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות באגרות החוב (סדרות 3 ו-4).

23 שווי נכסי החברה בעבור אג"ח סדרה 4 (כהגדרתו בשטר) הינו בתוספת 80% משווי התמלוג הנובע מפרויקט תמר בגין חלק התמלוג לו זכאית יואל (סך של כ-13 מיליון ש"ח).

3.2 דירוג אגרות החוב:

דירוגים (מעדכנים) נוספים בין מועד ההנפקה לתאריך הדוח	הדירוג הקבוע לתאריך הדוח	הדירוג שנקבע למועד ההנפקה	חברה מדרגת	סדרת אגרות חוב
אין	ilAA	ilAA	STANDARD&POOR'S Maalot	סדרה 3
אין	ilAA	ilAA	STANDARD&POOR'S Maalot	סדרה 4

לפרטים בדבר דוח דירוג אחרון של החברה, ראו דוח מיידי מיום 3 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008399), המובא כאן על דרך ההפניה.

3.3 שעבדים:

לפרטים בדבר הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרות 3 ו-4), ראו באור 1.ב.23 לדוחות הכספיים השנתיים.

ערן לנדנר, מנכ"ל

חיים צוף, יו"ר הדירקטוריון

30 בנובמבר 2025



Shape the future
with confidence

טל. 972-3-6232525
ey.com

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

תאריך: 30 בנובמבר, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של חברת אקויטל בע"מ - (להלן: "החברה")

גרניט 8, פתח תקווה

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה

(להלן: מסמך ההצעה)

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) במסמך ההצעה שבנדון את הדוח שלנו המפורט להלן:

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

2. דוח סקירה מיום 30 בנובמבר, 2025 על המידע הכספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

אקויטל בע"מ

**תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 בספטמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
12	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
14	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אקויטל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אקויטל בע"מ וחברות מאוחדות (להלן "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוחות שלו עליהם מיום 30 במרץ 2025, ומיום 28 בנובמבר 2024, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 0.05% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 1.02% וכ- 0.74% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "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 נהלי 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, 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 ומידיים), התש"ל-1970.

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			נכסים שוטפים
2,044,590	1,920,996	2,259,586	מזומנים ושווי מזומנים
-	97,168	300,503	פקדונות לזמן קצר
365,163	311,436	561,974	ניירות ערך מוחזקים למסחר
178,599	142,815	138,126	פקדונות מוגבלים לזמן קצר
487,000	442,141	356,170	לקוחות
57,421	75,856	37,925	נכסי מסים שוטפים
267,529	247,753	499,312	חייבים ויתרות חובה
62,020	45,480	120,785	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
530,870	536,246	530,414	מלאי בניינים למכירה
<u>3,993,192</u>	<u>3,819,891</u>	<u>4,804,795</u>	סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
1,106,023	1,102,715	1,099,664	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
278,156	277,460	286,084	מקרקעין לבנייה
3,717	10,940	2,761	השקעה בחברות כלולות
601,215	657,307	564,612	השקעות, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
4,072,218	4,128,125	3,639,370	השקעה בנכסי נפט וגז, נטו
14,586,966	14,791,738	14,946,932	נדל"ן להשקעה
14,438	7,869	21,456	מיסים נדחים
377,753	407,338	367,241	רכוש קבוע
<u>21,040,486</u>	<u>21,383,492</u>	<u>20,928,120</u>	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
<u><u>25,033,678</u></u>	<u><u>25,203,383</u></u>	<u><u>25,732,915</u></u>	סך הכל נכסים

31 בדצמבר 2024	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2025	
(מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
			התחייבויות שוטפות
1,396,951	1,377,986	1,452,078	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב
137,290	121,429	146,488	ספקים ונותני שירותים
474,074	656,778	566,078	זכאים ויתרות זכות
144,934	121,301	114,041	התחייבויות מיסים שוטפים
220,733	224,489	255,224	הפרשות
24,656	31,775	5,227	מקדמות מרוכשי דירות
45,214	53,331	24,188	התחייבויות למתן שירותי בנייה ולעסקת קומבינציה
7,096	7,040	7,293	התחייבות לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
<u>2,450,948</u>	<u>2,594,129</u>	<u>2,570,617</u>	סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
511,052	256,781	572,151	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,426,217	6,639,139	6,537,540	אגרות חוב
2,068	2,417	2,046	הטבות לעובדים
274,730	290,545	276,577	הפרשות
2,566,652	2,574,515	2,525,027	מסים נדחים
185,214	176,186	191,394	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>9,965,933</u>	<u>9,939,583</u>	<u>10,104,735</u>	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
<u>12,416,881</u>	<u>12,533,712</u>	<u>12,675,352</u>	סך הכל התחייבויות
			הון
34,352	34,352	34,352	הון מניות
1,774,910	1,774,910	1,774,910	פרמיה על מניות
1,946	1,946	1,946	קרנות הון
(126,315)	(55,826)	(180,459)	קרן הון מהפרשי תרגום
3,888	3,888	3,888	קרן הון הערכה מחדש
(402,935)	(411,527)	(406,184)	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(6)	(361)	(97)	קרנות הון בגין עסקאות גידור
(48,088)	(48,088)	(48,088)	מניות באוצר
<u>4,520,390</u>	<u>4,455,918</u>	<u>4,887,203</u>	יתרת עודפים
5,758,142	5,755,212	6,067,471	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
6,858,655	6,914,459	6,990,092	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>12,616,797</u>	<u>12,669,671</u>	<u>13,057,563</u>	סך הכל הון
<u>25,033,678</u>	<u>25,203,383</u>	<u>25,732,915</u>	סך הכל התחייבויות והון
איתן וולוך סמנכ"ל כספים	ערן לנדנר סמנכ"ל	חיים צוף יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 בנובמבר 2025

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על הרווח והפסד ביניים מאוחדים

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח
הכנסות				
ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים	1,300,706	1,387,983	397,731	1,843,110
מתמלוגים מצד שלישי	11,904	14,827	4,762	19,635
שיווק נפט	349,810	*264,174	102,323	401,856
מדמי מפעיל, דמי ניהול ומתן שירותים	110,490	*110,645	32,171	146,510
מהשכרה, תפעול נכסים וניהולם	801,396	781,014	274,917	1,044,789
מכירת דירות	109,629	83,081	35,873	127,794
סך הכל הכנסות	2,683,935	2,641,724	847,777	3,583,694
הוצאות				
עלות הפקת נפט, גז וקונדנסט (ללא פחת והפחתות)	192,982	232,032	63,213	318,146
הוצאות פחת והפחתות	179,176	164,881	54,236	221,884
עלויות שיווק נפט	345,625	*261,592	100,992	398,675
עלות מתן שירותים נלווים בתחום הנפט והגז	96,753	*100,562	29,170	133,466
הוצאות חיפושי נפט וגז	394	577	128	442
עלות השכרה, תפעול נכסים וניהולם	185,464	160,233	73,469	208,488
עלות דירות שנמכרו	87,278	67,255	28,791	104,666
סך הכל הוצאות	1,087,672	987,132	349,999	1,385,767
רווח גולמי	1,596,263	1,654,592	497,778	2,197,927
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	195,026	101,196	96,863	(37,338)
הפסד מירידת ערך נכסי נפט וגז	-	-	-	(506)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות	(98,371)	(100,903)	(33,232)	(132,262)
הכנסות אחרות	22,220	190,720	8,957	200,531
הוצאות אחרות	(25,938)	(23,094)	(1,776)	(33,065)
רווח תפעולי לפני היטל רווחי נפט וגז	1,689,200	1,822,511	568,590	2,195,287
היטל רווחי נפט וגז	(440,247)	(344,767)	(145,947)	(450,533)
רווח תפעולי לאחר היטל רווחי נפט וגז	1,248,953	1,477,744	422,643	1,744,754
הוצאות מימון	(379,854)	(361,465)	(143,676)	(424,645)
הכנסות מימון	196,214	161,559	33,109	215,960
הוצאות מימון, נטו	(183,640)	(199,906)	(110,567)	(208,685)
חלק בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	(956)	(1,522)	(30)	(2,491)
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,064,357	1,276,316	312,046	1,533,578
הוצאות מסים על ההכנסה	(215,274)	(276,201)	(73,290)	(334,847)
רווח לתקופה	849,083	1,000,115	238,756	1,198,731
רווח מיוחס ל:				
בעלים של החברה	366,813	409,477	101,394	473,949
זכויות שאינן מקנות שליטה	482,270	590,638	137,362	724,782
רווח לתקופה	849,083	1,000,115	238,756	1,198,731
רווח למניה רגילה המיוחס לבעלים של החברה:				
רווח בסיסי ומדולל למניה	11.6	12.9	3.2	15.0

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* סווג מחדש.

תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,198,731	329,556	238,756	1,000,115	849,083	רווח לתקופה

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד

(43,167)	(3,614)	(58,943)	80,415	(212,397)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
(4,436)	(643)	3,330	(9,373)	13,294	החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים
3,501	(1,664)	(2,832)	5,604	(14,020)	שינוי נטו בשווי ההוגן של מכשירים המשמשים לגידור תזרימי מזומנים שהועבר לרווח והפסד
217	531	(115)	867	167	מסים בגין פריטי רווח כולל אחר
(43,885)	(5,390)	(58,560)	77,513	(212,956)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
1,154,846	324,166	180,196	1,077,628	636,127	סך הכל רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

439,159	139,814	79,880	436,148	312,615	בעלים של החברה
715,687	184,352	100,316	641,480	323,512	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,154,846	324,166	180,196	1,077,628	636,127	סך הכל רווח כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה	הון המיוחס לבעלים של החברה
קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,616,797	6,858,655	5,758,142	4,520,390	(48,088)	(402,935)	3,888	(6)	(126,315)	1,946	1,774,910	34,352	יתרה ליום 1 בינואר 2025
849,083	482,270	366,813	366,813	-	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה:
(559)	(468)	(91)	-	-	-	-	(91)	-	-	-	-	רווח לתקופה החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים (נטו ממס)
(212,397)	(158,290)	(54,107)	-	-	-	-	-	(54,107)	-	-	-	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(194,219)	(194,219)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:
2,507	2,596	(89)	-	-	(174)	-	-	85	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה מימוש כתבי אופציה בחברות ושותפויות מאוחדות
3,852	3,852	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
(7,501)	(4,304)	(3,197)	-	-	(3,075)	-	-	(122)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
13,057,563	6,990,092	6,067,471	4,887,203	(48,088)	(406,184)	3,888	(97)	(180,459)	1,946	1,774,910	34,352	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אקויטל בע"מ

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

[illegible]

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025												
יתרה ליום 1 ביולי 2025	34,352	1,774,910	1,946	(158,883)	(159)	3,888	(406,184)	(48,088)	4,785,809	5,987,591	6,888,488	12,876,079
סך הכל רווח כולל לשנה:	-	-	-	-	-	-	-	-	101,394	101,394	137,362	238,756
רווח לתקופה החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי הוגן של גידור תזרימי מזומנים (נטו ממס) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ	-	-	-	(21,576)	-	-	-	-	-	(21,576)	(37,367)	(58,943)
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,288	1,288
תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,288	1,288
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	34,352	1,774,910	1,946	(180,459)	(97)	3,888	(406,184)	(48,088)	4,887,203	6,067,471	6,990,092	13,057,563

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

[illegible]

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

הון המיוחס לבעלים של החברה הון מניות (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה פרמיה על מניות (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרנות הון (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות גידור (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות גידור (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח	הון המיוחס לבעלים של החברה קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה (מבוקר) אלפי ש"ח
34,352	1,774,910	1,946	(75,230)	72	3,888	(372,539)	(48,088)	4,046,441	5,365,752	7,225,110	12,590,862
-	-	-	-	-	-	-	-	473,949	473,949	724,782	1,198,731
-	-	-	(34,712)	-	-	-	-	-	-	(8,455)	(43,167)
-	-	-	-	(78)	-	-	-	-	-	(640)	(718)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,553	5,553
-	-	-	-	-	-	(13,225)	-	-	-	22,691	9,466
-	-	-	(2,201)	-	-	89,621	-	-	-	(489,673)	(402,253)
-	-	-	(14,211)	-	-	(106,144)	-	-	-	(289,225)	(409,580)
-	-	-	39	-	-	(648)	-	-	-	1,052	443
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(332,540)	(332,540)
34,352	1,774,910	1,946	(126,315)	(6)	3,888	(402,935)	(48,088)	4,520,390	5,758,142	6,858,655	12,616,797

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

יתרה ליום 1 בינואר 2024

סך הכל רווח כולל לשנה:

רווח לשנה
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
החלק האפקטיבי של השינוי נטו בשווי
הוגן של גידור תזרימי מזומנים (נטו ממש)

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון:

תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש כתבי אופציה בחברות ושותפויות מאוחדות

חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
1,198,731	329,556	238,756	1,000,115	849,083	רווח לתקופה
229,044	60,019	56,354	170,524	185,512	התאמות :
2,491	228	30	1,522	956	פחת והפחתות
37,338	(85,400)	(96,863)	(101,196)	(195,026)	חלק בהפסדי חברות מוחזקות
506	-	-	-	-	ירידה (עליה) בשווי הוגן של נדל"ן
280,497	*115,527	113,103	*219,551	257,341	להשקעה, נטו
(33)	22	-	(33)	-	הפסד מירידת ערך נכסי נפט וגז
3,441	(1,664)	(2,832)	5,604	(14,020)	הוצאות ריבית, הפרשי הצמדה והפרשי
(10,153)	(10,153)	-	(10,153)	-	שער, נטו
(75,623)	(37,850)	(2,002)	(19,807)	(69,417)	הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע
13,939	7,684	-	7,684	-	הפסד (רווח) ממכשירים פיננסיים נגזרים,
(185,394)	-	-	(185,394)	-	נטו
334,847	85,212	73,295	276,201	215,274	הכנסות ממענק ממשלתי
5,553	1,536	1,288	3,822	3,852	רווח משערוך ניירות ערך למסחר
1,835,184	464,717	381,129	1,368,440	1,233,555	הפסד מירידת ערך החברה כלולה
(3,869)	9,932	(17,050)	20,355	(12,361)	רווח ממכירת תמלוג
(47,708)	(9,592)	(21,625)	(31,168)	(58,980)	מסים על ההכנסה
(54,242)	66,012	98,928	(1,456)	93,379	תשלומים מבוססי מניות
2,072	*11,387	(23,995)	*13,356	(27,870)	שינוי במפעיל עסקת תמר
28,082	2,457	11,987	9,327	13,752	שינוי בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
*203,655	50,395	46,594	185,058	191,365	שינוי בחייבים ויתרות חובה
1,711	(217)	1,326	(356)	1,557	שינוי בספקים ונותני שירותים
7,124	3,313	(5,725)	14,243	(19,429)	שינוי בזכאים, יתרות זכות והתחייבויות
(26,834)	(16,790)	7,756	(16,343)	(10,087)	אחרות לזמן ארוך
1,945,175	581,614	479,325	1,561,456	1,404,881	שינוי במלאי בניינים למכירה
(189,238)	(62,005)	15,938	(175,423)	(201,998)	שינוי במקדמות מרוכשי דירות
1,755,937	519,609	495,263	1,386,033	1,202,883	שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים
החזרי מס שהתקבלו (מס הכנסה ששולם)					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת					

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* סווג מחדש.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
-	(409,579)	-	(409,579)	-
(432,129)	(106,059)	(50,553)	(240,620)	(104,822)
185,394	-	-	185,394	-
(42,611)	-	-	-	-
(11,615)	(1,394)	(1,138)	(8,510)	(2,919)
(58,882)	(33,122)	(33,303)	(51,604)	(67,150)
(167)	-	(152,815)	(167)	(152,815)
51,759	2,178	4,723	49,697	25,407
1,704	(28,766)	(343,108)	(40,563)	(340,884)
-	-	-	(42,611)	-
272	79	-	272	-
5,414	(619)	1,204	2,386	3,620
(269)	1,234	(1,787)	4,214	1,682
-	-	(156,132)	-	(156,132)
103,365	*17,857	26,269	*77,809	81,333
(197,765)	(558,191)	(706,640)	(473,882)	(712,680)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון				
(409,579)	-	-	-	(7,500)
(402,253)	-	-	(402,253)	-
262,290	-	-	-	136,080
983,886	695,827	716,457	983,886	1,063,265
(336,353)	-	-	(202,448)	(183,919)
(1,275,459)	(275,840)	(303,996)	(1,063,487)	(1,163,900)
*44,803	*(3,671)	26,941	*20,328	71,034
10,291	(1,526)	(250)	10,526	2,256
*(184,247)	*(20,192)	(28,224)	*(147,215)	(165,045)
(1,306,621)	394,598	410,928	(800,663)	(247,729)
251,551	356,016	199,551	111,488	242,474
(4,175)	260	(9,109)	12,294	(27,478)
1,797,214	1,564,720	2,069,144	1,797,214	2,044,590
2,044,590	1,920,996	2,259,586	1,920,996	2,259,586

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

* סווג מחדש.

באור 1 - כללי

א. היישות המדווחת

אקויטל בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל בשנת 1977. המען הרשמי של החברה הינו רחוב גרניט 8, פתח תקווה. החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן - הקבוצה) פועלות בעיקר בתחום הנדל"ן, הנפט והגז, בישראל ומחוצה לה. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. מלחמת "התקומה" ומבצע "עם כלביא"

בהמשך לאמור בבאור 1.ב לדוחות הכספיים השנתיים (כהגדרתם בבאור 2.א), בחודש יוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע הצבאי "עם כלביא" (להלן - המבצע) והכריזה על מצב מיוחד בעורף ועל סגירת המרחב האווירי שלה. עם פתיחת המבצע הופסקה הפקת הגז ממאגרי לווייתן וכריש בהתאם להוראת שר האנרגיה והתשתיות (להלן - שר האנרגיה). הוראה כאמור לא ניתנה ביחס למאגר תמר וההפקה ממאגר תמר המשיכה כסדרה. בנוסף, הורה שר האנרגיה על הפעלת תקנות משק הגז הטבעי (ניהול משק גז טבעי בעת שעת חירום), התשע"ז-2017, וכתוצאה מכך, סיפקו שותפי תמר גז גם למספר לקוחות של מאגרי לווייתן וכריש במשק המקומי. כפועל יוצא מכך, הופחתה אספקת הגז ממאגר תמר למספר לקוחות ובעיקר לייצוא למצרים. לאור האמור, נמסרה לחלק מלקוחות תמר הודעה על הפעלת סעיף "כוח עליון". בסמוך לאחר סיום המבצע (שנמשך 12 ימים) חודשה הזרמת הגז ממאגרי לווייתן וכריש. במהלך המבצע נגרמה פגיעה בעורף ובפעילות במשק הישראלי. עם זאת, למבצע לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של הקבוצה בישראל.

בתקופת הדוח נמשכה הלחימה בעזה נגד ארגון הטרור חמאס וכן נגד המורדים החותיים בתימן. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בין ישראל לבין חמאס הכולל את הפסקת המלחמה ושחרור החטופים (להלן - ההסכם). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם הושלמו כל שלבי ההסכם, ולא ניתן להעריך כיצד תתפתח הזירה הגיאוגרפית בעקבות חתימת ההסכם ויישומו, וכן מה יהיו ההשלכות והתוצאות של התפתחויות כאמור והשפעתן על פעילות הקבוצה בישראל.

ג. תוכנית המכסים של ממשל ארה"ב

במהלך החודשים האחרונים נוקט ממשל ארה"ב בשורת צעדים להטלת מכסים על ייבוא סחורה לארה"ב ממדינות שונות. מדיניות זו תורמת לחיזוק הייצור המקומי בארה"ב, אולם עלולה להוביל לגידול בעלויות הציוד והשירותים, לרבות אלו הנדרשים לפעילות הקבוצה בארה"ב. בחודש אוגוסט 2025, נכנס לתוקפו צו נשיאותי במסגרתו נקבעו שיעורי המכס על מדינות שונות. יצוין כי בית המשפט העליון בארה"ב בוחן את נושא חוקיות המכסים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לא צפויה להיות למכסים האמורים השפעה מהותית. עם זאת, קיימת אי ודאות ולא ניתן להעריך את ההשלכות המלאות של מדיניות המכסים על הכלכלה העולמית ועל פעילות הקבוצה בארה"ב.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בנובמבר 2025.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.

שיעורי השינויים במדד המחירים לצרכן ובשער החליפין של מטבע חוץ

להלן שיעורי השינוי שחלו במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין של הדולר של ארה"ב והאירו בתקופות החשבון :

שער החליפין של האירו	שער החליפין של הדולר של ארה"ב	מדד המחירים לצרכן	
		בגין	ידוע
%	%	%	%

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום :

2.22	(9.35)	2.64	2.95	30 בספטמבר 2025
3.51	2.29	3.43	3.52	30 בספטמבר 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום :

(1.88)	(1.96)	0.48	1.36	30 בספטמבר 2025
3.29	(1.30)	1.31	1.59	30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

(5.36)	0.55	3.24	3.43
--------	------	------	------

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מידע בדבר מגזרי פעילות

לקבוצה ארבעה מגזרים בני דיווח אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות. יחידות עסקיות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים לאור הסיכונים והתשואות השונים.

1. השכרת נכסים וניהולם בישראל.
 2. הקמת בניינים למכירה בישראל.
 3. נפט וגז בארה"ב – חיפושי נפט וגז והפקתם בארה"ב, שיווק נפט ומתן שירותים נלווים בתחום נפט וגז בארה"ב.
 4. נפט וגז בישראל – חיפושי נפט וגז והפקתם בישראל.
- אחר - פעילויות אחרות כוללות, השכרת נכסים וניהולם באירופה וכן שירותי ניהול והפעלת בתי מלון. פעילויות אלו אינן מגזרים ברי דיווח.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעולי הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר, לרבות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מנכסי מטה הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, עלויות מימון וכן מסים על ההכנסה.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות, בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהים לאלו שהוצגו בבאור 42 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025:

השכרת נכסים וניהולם בישראל (בלתי מבוקר)	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר)	נפט וגז בארה"ב (בלתי מבוקר)	נפט וגז בישראל (בלתי מבוקר)	אחר (בלתי מבוקר)	סה"כ (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
712,990	**109,629	510,932	1,261,803	88,581	2,683,935
(134,601)	**(87,278)	(487,902)	(767,275)	(50,863)	(1,527,919)
217,210	-	-	-	(22,184)	195,026
809,193	**22,351	*5,703	494,528	15,549	1,347,324
הוצאות הנהלה וכלליות	הכנסות מימון	הוצאות מימון	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	רווח לפני מסים על ההכנסה	מסים על ההכנסה
הכנסות	עלות ההכנסות	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	תוצאות המגזר	הוצאות הנהלה וכלליות	הכנסות מימון
14,503,730	2,185,674	311,408	4,136,172	1,353,743	22,490,727
					2,761
					3,239,427
					25,732,915
					(98,371)
					196,214
					(379,854)
					(956)
					1,064,357
					(215,274)
					849,083

נכסים
נכסים המשמשים את המגזר
השקעה בחברות מוחזקות
נכסים שאינם מיוחסים

*תוצאות פעילות נכסי נפט וגז בארה"ב כוללת הוצאות אחרות בסך של כ-16,596 אלפי ש"ח בגין הפרשה לתביעה (לפריטים ראה באור 7.2).

** פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 21,592 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 18,781 אלפי ש"ח.

באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 :

השכרת נכסים וניהולם בישראל	הקמת בניינים למכירה בישראל	נפט וגז בארה"ב	נפט וגז בישראל	אחר	סה"כ
(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
697,521	* 83,081	437,606	1,340,023	83,493	2,641,724
מידע על רווח והפסד הכנסות					
-	-	-	185,394	-	185,394
(114,205)	*(67,255)	(415,035)	(689,376)	(45,988)	(1,331,859)
117,129	-	-	-	(15,833)	101,296
690,790	15,826	22,332	836,041	21,342	1,586,331
רווח ממכירת תמלוג (ראו באור 8. T. 38 לדוחות הכספיים השנתיים)					
עלות ההכנסות					
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן					
להשקעה, נטו					
תוצאות המגזר					
הוצאות מכירה הנהלה וכלליות					
הוצאות אחרות					
הוצאות מימון, נטו					
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
נכסי המגזר					
14,163,712	2,090,531	349,612	4,568,513	1,473,543	22,645,911
נכסים המשמשים את המגזר					
השקעה בחברות כלולות					
נכסים שאינם מיוחסים					
					10,940
					2,546,532
					25,203,383

* פעילות הקמת בניינים למכירה בישראל כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 18,483 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 16,500 אלפי ש"ח.

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 :

השכרת נכסים ונייהולם בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	נפט וגז באר"ב (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	נפט וגז בישראל (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	אחר (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	סה"כ (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
מידע על רווח והפסד					
הכנסות	242,259	*35,873	146,690	32,719	847,777
עלות ההכנסות	(55,149)	*(28,791)	(145,796)	(18,320)	(495,946)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	102,639	-	-	(5,776)	96,863
תוצאות המגזר	296,618	*7,082	810	9,019	455,875
הוצאות הנהלה וכלליות					(33,232)
הכנסות מימון					33,109
הוצאות מימון					(143,676)
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו					(30)
רווח לפני מסים על ההכנסה					312,046
מסים על ההכנסה					(73,290)
רווח לתקופה					238,756

* פעילות בניינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 7,102 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 6,384 אלפי ש"ח.

באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 :

השכרת נכסים ונייהולם בישראל (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	הקמת בניינים למכירה בישראל (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	אחר (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	סה"כ (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח
מידע על רווח והפסד					
238,035	* 34,668	174,858	469,733	30,106	947,400
הכנסות					
(43,174)	(28,434)	(163,672)	(243,114)	(18,627)	(497,021)
עלות ההכנסות					
101,333	-	-	-	(18,833)	85,500
291,313	* 6,237	10,978	226,619	(4,354)	530,793
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו תוצאות המגזר					
הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות אחרות הוצאות מימון, נטו חלק החברה בהפסדי חברות כלולות					
(32,713) (7,684) (75,400)					
(228)					
רווח לפני מסים על ההכנסה					
414,768					

* פעילות הקמת בניינים למכירה בישראל כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 7,396 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 6,600 אלפי ש"ח.

באור 4 - דיווח על מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

השכרת נכסים וניחולם בישראל (מבוקר) באלפי ש"ח	הקמת בנינים למכירה בישראל (מבוקר) באלפי ש"ח	נפט וגז בארה"ב (מבוקר) באלפי ש"ח	נפט וגז בישראל (מבוקר) באלפי ש"ח	אחר באלפי (מבוקר) ש"ח	סה"כ באלפי (מבוקר) ש"ח
934,009	127,794	626,006	1,784,975	110,910	3,583,694
-	-	-	185,394	-	185,394
(150,234)	(104,666)	(600,329)	(922,034)	(63,026)	(1,840,289)
(19,996)	-	-	-	(17,342)	(37,338)
-	-	(506)	-	-	(506)
763,779	23,128	25,171	1,048,335	30,542	1,890,955
					(132,262)
					(13,939)
					215,960
					(424,645)
					(2,491)
					1,533,578
					(334,847)
					1,198,731
13,967,696	2,078,043	373,665	4,621,699	1,429,366	22,470,469
					3,717
					2,559,492
					25,033,678
80,043	54,870	14,182	408,211	3,689	560,995

מידע על רווח והפסד
הכנסות

רווח ממכירת תמלוג (ראו
באור 8.ד.38 לדוחות
הכספיים השנתיים)
עלות ההכנסות

שינוי בשווי הון של נדל"ן
להשקעה, נטו

הפסד מירידת ערך נכסי
נפט וגז

תוצאות המגזר

הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד מירידת ערך של
חברות כלולות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
חלק החברה בהפסדי
חברות מוחזקות, נטו

רווח לפני מסים על
ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לשנה

נכסים

נכסים המשמשים את
המגזר
השקעה בחברות מוחזקות
נכסים שאינם מיוחסים

השקעות הוניות

(*) פעילות בנינים למכירה כוללת הכנסות בגין שירותי בניה בסך 27,711 אלפי ש"ח ועלויות שירותי בניה בסך 24,755 אלפי ש"ח.

באור 5 - שווי הוגן

א. שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, פקדונות, השקעות וחייבים לזמן ארוך, הלוואות ואשראי לזמן קצר, אשראי בריבית משתנה, ספקים וזכאים אחרים, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

לייום 30 בספטמבר 2025 הערך בספרים (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	לייום 30 בספטמבר 2025 שווי הוגן (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	לייום 30 בספטמבר 2024 הערך בספרים (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	לייום 30 בספטמבר 2024 שווי הוגן (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2024 הערך בספרים (מבוקר) באלפי ש"ח	לייום 31 בדצמבר 2024 שווי הוגן (מבוקר) באלפי ש"ח
נכסים שאינם שוטפים					
199,607	196,956	198,877	192,773	197,488	193,416
התחייבויות שאינן שוטפות (כולל חלויות שוטפות) אגרות חוב					
8,262,231	8,081,282	8,041,107	7,651,222	7,832,099	7,586,786
624,208	617,989	253,044	243,078	520,665	504,248
8,886,439	8,699,271	8,294,151	7,894,300	8,352,764	8,091,034

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 6 – הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסנט בניכוי תמלוגים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
--	---	---	---	---

1,938,875	510,874	430,057	1,456,274	1,382,852
32,132	8,207	6,569	24,648	20,149
(205,667)	(54,946)	(51,152)	(155,726)	(153,102)
1,765,340	464,135	385,474	1,325,196	1,249,899

מאגר תמר :
מכירת גז (1-3)
מכירת קונדנסט
בניכוי תמלוגים

6,605	1,519	1,550	5,718	5,021
65,408	13,771	9,240	52,684	41,163
5,757	1,157	1,467	4,385	4,623
77,770	16,447	12,257	62,787	50,807
1,843,110	480,582	397,731	1,387,983	1,300,706

בארות יבשתיים בארה"ב :
מכירת גז
מכירת נפט
מכירת מוצרים נלווים

סך הכל הכנסות בניכוי תמלוגים

להלן הרכב הכנסות החברה ממאגר תמר ממכירת גז טבעי לשוק המקומי וליצוא :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
--	---	---	---	---

1,137,491	338,070	320,888	888,427	881,486
801,384	172,804	109,169	567,847	501,366
1,938,875	510,874	430,057	1,456,274	1,382,852

מכירת גז טבעי לשוק המקומי
מכירת גז טבעי לייצוא

- המכירות לשוק המקומי בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 כוללות סך של כ- 585 מיליון ש"ח וכ- 225 מיליון ש"ח בהתאמה בגין מכירות לחברת החשמל לישראל בע"מ (כ- 567 מיליון ש"ח וכ- 213 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד וכ- 723 מיליון ש"ח בשנת 2024).
- המכירות לייצוא בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 כוללות סך של כ- 465 מיליון ש"ח וכ- 97 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין מכירות ללקוח במצרים (בלו אושן) (כ- 530 מיליון ש"ח וכ- 159 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד וכ- 753 מיליון ש"ח בשנת 2024).
- להלן כמויות הגז (ב-BCM) אשר נמכרו ממאגר תמר (100%) לשוק המקומי וליצוא :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)
--	--	--	---	---

6.68	2.00	2.11	5.25	5.48
3.41	0.72	0.59	2.37	2.42
10.09	2.72	2.70	7.62	7.90

כמות גז טבעי לשוק מקומי
כמות גז טבעי לייצוא

באור 7 - מידע נוסף

א. התחייבויות תלויות והתקשרויות

1. בהמשך לאמור בבאורים 1.ג.1. ו- 38.ב.1.ד.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר פרויקט דו שלבי לשימור, פיתוח והרחבת יכולת ההפקה של מאגר תמר ולשדרוג מערכות ההולכה לייצוא, סך ההשקעות שבוצעו עד ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמו כדלקמן: (1) השלב הראשון של פרויקט ההרחבה: כ-585 מיליון דולר (100% מהפרויקט, חלק ישראל מקו נגב 2 כ-168 מיליון דולר); (2) שדרוג מערכת ההולכה מחוץ לישראל: כ-121 מיליון דולר (100% שותפי תמר, חלק ישראל מקו נגב 2 כ-35 מיליון דולר); (3) פרויקט ניצנה: כ-33 מיליון דולר (100% שותפי תמר, חלק ישראל מקו נגב 2 כ-9 מיליון דולר) ששולמו בקשר עם תקציבים שאושרו להבטחת רכישה מראש של פריטים שזמן אספקתם ארוך (Long lead items) לשם שימור מועדי האספקה. בחודש אוקטובר 2025 נכנסה לתוקף מערכת הסכמים להקמת פרויקט ניצנה ולאספקת שירותי ההולכה בקו רמת חובב-ניצנה. לפרטים נוספים ראה באור 8.א להלן.
2. בהמשך לאמור בבאור 38.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בתקופת הדוח רשמה ישראל מקו אינק. הפרשה בסך של כ-17 מיליון ש"ח בגין תביעה שהוגשה בארה"ב כנגדה וחברות בנות שלה.
3. בהמשך לאמור בבאור 38.א. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם בקשה לאישור תביעה נגזרת בטענה כי עסקת המיזוג המשולש ההופכי של החברה עם יואל הייתה טעונה אישור משולש של ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, ביום 12 בפברואר 2025 הגיש המבקש ערעור על פסק הדין אשר ביטל את ההחלטה לאישור הגשת התביעה הנגזרת, במסגרתו נתבקש בית המשפט העליון להורות על ביטול פסק הדין ולהשיב את החלטת האישור על כנה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, המועד להגשת תשובה לערעור מטעם החברה ונושאי המשרה קבוע ליום 14 בדצמבר 2025. המועד לדיון בערעור קבוע ליום 24 בדצמבר 2026. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכוי של הערעור להתקבל קטנים מסיכויי להידחות.
4. ביום 10 באפריל 2025 התקשרו השותפים בפרויקט תמר (להלן - שותפי תמר) עם קסם אנרגיה בע"מ (להלן - הרוכשת) בהסכם למכירת גז טבעי (להלן - ההסכם), אשר ישמש את תחנת הכוח במחזור משולב שעתידה לקום בסמוך למחלף קסם (להלן - התחנה). על-פי ההסכם, התחייבו שותפי תמר לספק לרוכשת, על בסיס מחייב, (firm) כמויות גז יומיות בהיקף שנתי מצטבר מקסימלי של כ-0.8 BCM החל ממועד תחילת האספקה המסחרית, הצפוי בשנת 2029, ולמשך 5 שנים או עד ליום 1 בינואר 2035 (אלא אם כן הופסק קודם לכן או הוארך בהתאם לתנאי ההסכם), לפי המאוחר מביניהם. הרוכשת התחייבה לרכוש או לשלם (Take or Pay) עבור כמות שנתית מינימלית בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם. מחיר הגז הקבוע בהסכם יוצמד, החל מתום 6 חודשים ממועד תחילת תקופת ההרצה או ביום 30 ביוני 2030, לפי המוקדם מביניהם, בהתאם למנגנון הצמדה המשקלל תעריפים במשק החשמל, ובכפוף למחיר מינימום. כמו כן, בהתקיים תנאים מסוימים, רשאי כל צד להסכם לבקש התאמה של המחיר בטווח של עד 10% (תוספת או הפחתה), ושל מנגנון הצמדה, שיהיו בתוקף החל מיום 1 בינואר 2030, וזאת בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, ובכפוף להסכמות הצדדים או למנגנון בוררות ככל שלא תושג הסכמה כאמור. בהסכם נקבעו הוראות נוספות, כמקובל בהסכמים מסוג זה, בין היתר, בנוגע לאירועי כוח עליון, פיצוי במקרה של אי אספקת גז, הגבלת אחריות, יישוב סכסוכים, עילות לסיום ההסכם לפני תום תקופתו ועוד. כניסתו לתוקף של ההסכם כפופה לתנאים המתלים הבאים: משיכה ראשונה של כספים במסגרת הסכם המימון של הרוכשת (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התנאי כאמור טרם התקיים) ואישור ההסכם על-ידי האורגנים המוסמכים של כל אחד משותפי תמר (נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקיים התנאי כאמור). ככל שהתנאים המתלים לא יתקיימו עד ליום 1 במרץ 2026 לכל אחד מהצדדים תהא הזכות לבטל את ההסכם, אלא אם תוארך התקופה האמורה.
5. בהמשך לאמור בבאור 38.ב.1.ד.5. לדוחות הכספיים השנתיים אודות הליך הגישור בין Chervon Mediterranean Limited, המפעילה בפרויקט תמר (להלן - שברון) לבין נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ (להלן - נתג"ז) בעניין מועד תחילת ההזרמה על פי הסכם ההולכה עם נתג"ז מיום 18 בינואר 2021 (להלן - הסכם ההולכה), יצוין כי ביום 5 באוגוסט 2025 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה לפיו הוסכם, בין היתר, כי נתג"ז תזכה את שברון (וכפועל יוצא את השותפים בפרויקטים תמר ולוויתן) בחלק מדמי ההולכה ששולמו בגין שנת 2024. עוד הוסכם כי ההסדר האמור בהסכם ההולכה (כמפורט בבאור 38.ב.1.ד.5. לדוחות הכספיים השנתיים), יחל במועד המאוחר מבין (1) מועד השלמת עבודות ההקמה ותחילת ההזרמה בפועל במקטע ההולכה הימי אשדוד - אשקלון או (2) יום 1 בינואר 2027. כמו כן סוכמו דמי ההולכה שישולמו החל משנת 2025 ועד למועד שבו יחל ההסדר האמור. בנוסף, הוסכם כי המנגנון לקביעת תקופת הסכם ההולכה יוארך בשנתיים. היקף החוזר שהתקבל ברבעון השלישי לשנת 2025 על ידי ישראל מקו נגב 2 בהתאם להסכמות כאמור הינו כ-7 מיליון ש"ח (כ-2 מיליון דולר). ביום 19 באוגוסט 2025 ניתן תוקף של פסק בוררות להסכם הפשרה.

באור 7 - מידע נוסף (המשך)

א. התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

6. ביום 30 באפריל 2025 הוגשו לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית (להלן –

בקשת האישור) נגד חברות מאוחדות - החברה לניהול התחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (1988) בע"מ (להלן-חברת הניהול), נצבא החזקות 1995 בע"מ והתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב בע"מ (להלן ביחד- המשיבות).

עיקר טענתו של המבקש, שהינו בעל חנות בתחנה המרכזית החדשה בתל-אביב (להלן- התחנה) היא כי חברת הניהול הפרה את התחייבויותיה על פי הסכם הניהול שנחתם עם רוכשי החנויות בתחנה (להלן- הסכם הניהול), לרבות התחייבות חברת הניהול לנהל ולתחזק את מתחם התחנה בצורה ראויה ולא לקפח אף בעל חנות.

לטענת המבקש, חברת הניהול מקפחת את בעלי החנויות וגובה מהם דמי ניהול שלא בהתאם להסכם הניהול ואשר הינם גבוהים בשיעור ניכר משיעור דמי הניהול שנקבעו בעבר במסגרת הליכים משפטיים שונים שהתנהלו בקשר עם דמי הניהול בתחנה ומאלו הנהוגים במתחמים דומים בעלי רמת אחזקה גבוהה יותר, כי חברת הניהול מעמיסה על בעלי החנויות בתחנה הוצאות אשר אין להעמיסן על בעלי החנויות וכי אופן חלוקת דמי הניהול בין בעלי הנכסים השונים בתחנה שגוי ובהתאם נדרשת חוו"ד מומחה לרבות מפתח חיובים עדכני. בנוסף טוען המבקש כי חברת הניהול לא סיפקה ואינה מספקת שירותי ניהול בסיסיים וכי מצבה התחזוקתי של התחנה ירוד.

הקבוצה אותה מבקש המבקש לייצג הינה בעלי חנויות ו/או השוכרים ו/או המפעילים במתחם התחנה במשך 7 שנים עובר להגשת הבקשה אשר חתמו על הסכם ניהול עם מי מהמשיבות וחויבו מכוחו בדמי ניהול הגבוהים מאלו שייקבעו על ידי בית המשפט.

לטענת המבקש, יש לחייב את המשיבות להשיב לחברי הקבוצה את דמי הניהול שנגבו ביתר בצרוף הפרשי הצמדה וריבית וכן להורות להן ליתן פיצוי כספי לחברי הקבוצה בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם, כאשר אומדן הסכום בגין דמי ניהול שנגבו ביתר כאמור הינו כ- 189.7 מיליון ש"ח, מתוכו אומדן סכום התביעה האישית של המבקש, הינו 156,420 ש"ח.

ביום 11 בספטמבר 2025 הגישו המשיבות בקשה לסילוק בקשת האישור על הסף, אשר נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם נידונה.

להערכת איירפורט סיטי, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי וראשוני זה, טרם ניתן להעריך את סיכויי בקשת האישור להתקבל.

7. בהמשך לאמור בבאור 5.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 28 במאי 2025 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל

אביב-יפו בקשה לאישור הסכם פשרה בבקשה לאישור תובענה כייצוגית שהוגשה כנגד החברה, איירפורט סיטי, יואל, י.ח.ק. להשקעות, שותפות מוגבלת (להלן - יחק), וכן כנגד נושאי משרה בחברות הנ"ל (להלן - נושאי המשרה). במסגרת

הסכם הפשרה שהוגש לאישור, לאחר הליך הגישור שהתקיים בין הצדדים, הוסכם כפי המלצת המגשר, בין היתר, כי כנגד ויתור, סילוק ומיצוי סופיים, מלאים ומוחלטים של כל טענה הכרוכה במישרין או בעקיפין בתובענה, ישולם סך

כולל של 12 מיליון ש"ח (להלן - סכום הפשרה). רובו המכריע של סכום הפשרה ישולם על ידי חברת הביטוח (במסגרת פוליסת הביטוח הקבוצתית) והיתרה על ידי יחק. סכום הפשרה כולל בתוכו, בין היתר, תשלום לחברי הקבוצה

הזכאים, מתן גמול למבקשים, ותשלום שכר טרחה לבאי-כוחם. כן הוסכם במסגרת הסכם הפשרה כי התובענה כנגד נושאי המשרה תידחה. ביום 23 ביוני 2025 הורה בית המשפט על פרסום הסכם הפשרה לציבור והמצאתו לגורמים

המנויים בחוק וכי התנגדויות להסכם הפשרה יוגשו עד ליום 14 באוגוסט 2025. הסדר הפשרה פורסם בעיתונות ונשלח לגורמים הרלבנטיים. ביום 27 בנובמבר 2025 הגישה המדינה את עמדתה ביחס להסכם הפשרה.

8. בהמשך לאמור בבאור 1.ב.38 לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם אספקת גז בין שותפי תמר לבין חברת

החשמל שנחתם ביום 14 במרץ 2012 ותוקן מעת לעת (להלן - הסכם חח"י), ובדבר משא ומתן שהתנהל בין הצדדים בנוגע להתאמת המחיר החל ממועד ההתאמה השני, ביום 24 ביולי 2025 נחתם בין השותפים בפריקט תמר, למעט

תמר פטרוליום בע"מ, Tamar Investment 2 Limited ו-Union Energy & Systems 2 Ltd. (להלן - שותפי תמר ו- השותפים האחרים, לפי העניין), לבין חברת החשמל מזכר הבנות לא מחייב (להלן - מזכר ההבנות). במסגרת מזכר

ההבנות הסכימו הצדדים על תיקון הסכם חח"י, ובכלל זאת על שיעור התאמת מחיר הגז עבור הכמות המינימאלית לחיוב החל מיום 1 בינואר 2025, שיעור התאמת המחיר התפעולי החל מיום 1 ביולי 2028, אפשרות לאספקה של

כמויות גז נוספים בשנים 2026-2028 (מעבר לכמות היומית המקסימלית הקבועה בהסכם חח"י) ואספקת כמויות גז בהיקף שנתי של כ-3 BCM בשנים 2031-2035. ביום 9 בספטמבר 2025 החליט דירקטוריון השותף הכללי בישראלמקו

נגב 2 כי בשים לב לתמורות בתנאי השוק והסביבה הרגולטורית, לא יהיה זה לטובת ישראלמקו נגב 2 לקדם את התיקון להסכם חח"י לעת הזו. בהתאם להסכם חח"י, אם מי משותפי תמר וחברת החשמל לא יגיעו להסכמה על שיעור

התאמת המחיר רשאי כל צד להפנות את העניין להליך בוררות.

9. בהמשך לאמור בבאור 3.ג.15 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר משא ומתן עם המדינה בקשר עם הגעה להסכמה בדבר

אופן הסדרת הזכויות הכלכליות/מסחריות של המדינה במאגר תמר South West (להלן - מאגר תמר SW), בחודש אוגוסט 2025 הגיעו שותפי תמר להסדר עם המדינה (להלן בבאור זה - ההסכם). לפיו, בין היתר, שותפי תמר ישלמו

למדינה תמלוג על בשיעור 5.9% בגין הכנסותיהם שינבעו מהגז המופק ממאגר תמר SW לפי שווי השוק על-פי הבאר (להלן בבאור זה - התמלוג למדינה) וזאת החל מחודש יולי 2025. לאור האמור, נתן הממונה על ענייני הנפט הודעה

לשותפי תמר על הסרת מגבלת הפקת הגז הטבעי ממאגר תמר SW (להלן - מגבלת ההפקה), זאת עד למועד קיום התנאים המתלים להסכם הכוללים, בין היתר, את אישור האורגנים המוסמכים של כל אחת מבעלות הזכויות במאגר

באור 7 - מידע נוסף (המשך)

א. התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

9. (המשך)

תמר SW, קבלת כל האישורים הדרושים למדינה להסכם לרבות בנוגע לשינוי גבולות חזקת תמר כך שיקללו את כל שטח מאגר תמר SW, אישורים של רשויות המס בקשר עם חבות המיסוי והיטל רווחי הנפט והגז של שותפי תמר, אישור הממונה להענקת התמלוג למדינה ואישור קבוע של הממונה להסרת מגבלת ההפקה. אם התנאים האמורים לא יתקיימו בתוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם או מועד מאוחר יותר שיוסכם בין הצדדים, ינסו הצדדים להגיע להסכמות חליפיות שיגלמו את ההסדרים הכלכליים ביניהם בתוך 90 ימים. ככל שהצדדים לא יצליחו להגיע להסכמות כאמור, לכל צד תהיה הזכות לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת הקבועה בהסכם. אם יבוא ההסכם לידי סיום בהתאם לאמור לעיל, תוחזר מגבלת ההפקה, שותפי תמר יפסיקו לשלם את התמלוג למדינה, ותשלומי התמלוג למדינה שבוצעו עד לאותו מועד לא יוחזרו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מקיימים שותפי תמר משא ומתן עם שאר בעלי הזכויות ברישיון "ערן" (24%) בנוגע להסדרת זכויותיהם הכלכליות/מסחריות במאגר תמר SW. הוצאות התמלוגים נרשמו בתוצאות הפעילות בסעיף "הכנסות ממכירת נפט, גז וקונדנסט בניכוי תמלוגים" ולהערכת הנהלת החברה, ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים הינה מספקת.

בחודש ספטמבר 2025 הודיעה ישראלמקו נגב 2 לישראלמקו אינק. כי לאור ההסכם שנחתם כאמור בין שותפי תמר למדינה, היא בוחנת, באמצעות ועדת הביקורת שלה (בה חברים רק דירקטורים בלתי תלויים, ואשר הוסמכה ע"י דירקטוריון השותף הכללי לבחון ולטפל בנושא זה מטעם ישראלמקו נגב 2), את היקף התמלוגים אותו היא חבה בגין מאגר תמר SW החל משנת 2023 עת התחילה ישראלמקו נגב 2 בתשלום תמלוגים כאמור. בשלב זה ישראלמקו נגב 2 ממשיכה לשלם תמלוגים בהיקף המלא בגין מאגר תמר SW. ישראלמקו נגב 2 הודיעה לישראלמקו אינק. כי ככל שייקבע על ידה כי ישנם תמלוגים ששולמו בעודף היא תקזזם מתמלוגים עתידיים שישולמו על ידה בעתיד, או ככל ולא ניתן יהיה לקזזם כאמור, היא תדרוש מאת ישראלמקו אינק. החזר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, להערכת החברה אם וככל שיוחלט כי שולמו לישראלמקו אינק. תמלוגים בעודף, סכומים אלו לא צפויים להיות מהותיים.

10. בהתאם להחלטת דירקטוריון נפטא מחודש יולי 2025, הופסקה פעילות השירותים הנלווים אותם מספקת חברה בת של ישראלמקו אינק. לצורך כך ננקטו מספר צעדים ביניהם הפסקת התקשרויות בחוזי שירות חדשים, סיום התחייבויות לפי חוזי שירות קיימים, גביית חובות לקוחות קיימים, צמצום כח האדם במטה הנותן שירותים לפעילות והעברת הכלים לאחסון והשבתתם. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, ישראלמקו אינק. פועלת למימוש הנכסים האמורים בדרך של מכירת הכלים בשוק. נכון ל-30 בספטמבר 2025 עלותם המופחתת בספרים של הכלים כאמור (בניכוי הפרשה לירידת ערך) מסתכמת בכ- 18 מיליון ש"ח (כ- 5.5 מיליון דולר).

11. בהמשך לאמור בבאור 11.ב.37 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם התקשרות חנ"ל - חברת הנפט לישראל בע"מ (להלן - חנ"ל) בהסכמים למתן שירותים לחברות הקבוצה, ביום 25 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של נפטא (לאחר אישור דירקטוריון וועדת הביקורת), את תיקון הסכם השירותים שבין חנ"ל לבין איירפורט סיטי, באופן בו נוספה האפשרות שאיירפורט סיטי תעניק לחנ"ל שירותי ייעוץ בתחום הנדל"ן, בתמורה לחיוב שעתי של העובדים שיעניקו את שירותי הייעוץ, לפי עלות השכר שלהם באיירפורט סיטי (כנגזרת מעלות שכרם החודשי), ללא רווח, וזאת עד לתקרה שנתית של 100 אלפי ש"ח. לאחר מועד הדיווח, בחודש אוקטובר 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של איירפורט סיטי את התיקון להסכם השירותים.

12. ביום 24 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי את העסקתו של מר אורי מימון, בנו של מר יעקב מימון, מנכ"ל איירפורט סיטי, בחברה בת מאוחדת זוה, בתפקיד הכולל מתן שירותים בקשר עם ניהול, תפעול והשבחת נכסי החברות הבנות הזרות בברצלונה, במשרה מלאה בכפיפות ליו"ר דירקטוריון איירפורט סיטי. עלות העסקתו החודשית של אורי מימון לא תעלה על סכום כולל של 8,500 אירו (כ- 33,500 ש"ח) ומע"מ ככל שיידרש, כנגד חשבונית מס. כל צד יהיה רשאי להביא את ההתקשרות לסיומה בכל עת בהודעה של 90 יום מראש ובכתב. י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה הודיעה לחברה ולאיירפורט סיטי בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובי משפחתו כעסקה שיש לה ענין אישי בה.

13. בחודש אוגוסט 2025 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי את התקשרות חברה מאוחדת שהינה בעלת הזכויות בפרויקט "נצבא פארק" בהרצליה, בהסכם שכירות עם גב' רומי כהן, מנהלת שיווק ארצית באיירפורט סיטי, בתו של מנכ"ל איירפורט סיטי, יעקב מימון (להלן - רומי) ובעלה גאי כהן (להלן - גאי), אחראי תפעול חניונים בחברות בנות, על פיו תשכיר החברה המאוחדת לרומי וגאי דירה בת 5 חדרים בשטח של כ- 138 מ"ר עם מרפסת בשטח של כ- 60 מ"ר בדמי שכירות חודשיים של 9,335 ש"ח צמודים למדד בהתאם להוראות חוק עידוד השקעות הון לתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה ל- 12 חודשים נוספים ועם בטחונות כנדרש. רומי וגאי ישכרו את הדירה האמורה באותם תנאים בה הושכרה לשוכר שביקש לסיים את תקופת השכירות, בתוספת אופציה כאמור. החברה המאוחדת תהיה רשאית להודיע בתקופת האופציה על סיום הסכם השכירות בהתראה של 30 ימים. י.ח.ק. להשקעות - שותפות מוגבלת, בעלת השליטה (בעקיפין) בחברה הודיעה לחברה ולאיירפורט סיטי בשנת 2019 כי היא תראה כל עסקה עם מר מימון לרבות קרובי משפחתו כעסקה שיש לה ענין אישי בה.

14. בהמשך לאמור בבאור 14(1) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 1 ביולי 2025 דחה בית המשפט את הערעורים שהוגשו על ידי נאמני התמח"ת בעניין שכר טרחתם. בהתאם, בחודש יולי 2025 קיבלה חברה מאוחדת את יתרת המזומנים בקופת הנאמנים בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

באור 7 - מידע נוסף (המשך)

א. התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

15. ביום 12 באוגוסט 2025 התקבלה באיירפורט סיטי תביעה כספית בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים נגד חברה מאוחדת (להלן-הנתבעת). התובעת הינה חברה העוסקת בייזום והקמה של תחנות תדלוק אשר לטענתה יזמה והקימה תחנת תדלוק על חלק מהמקרקעין של הנתבעת בשכונת מלחה בירושלים וכי למרות שבהתאם להחלטות שיפוטיות קודמות נקבע כי התובעת זכאית למחצית מהכספים שקיבלה הנתבעת ממפעילת תחנת התדלוק, הנתבעת עיכבה במשך תקופה ארוכה מאוד תשלומים של מיליוני שקלים שהגיעו לתובעת וכאשר שולמו, שולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית חוקית בלבד, בעוד שלטענת התובעת נגרמו לה נזקים מעבר לכך, אשר הינם מושא התביעה האמורה. הסעד העיקרי הנתבע הוא תשלום ריבית פיגורים חריגה של בנק הפועלים בסך של כ-36.7 מיליון ש"ח ולחילופין ריבית פיגורים של 11% לשנה בסך של כ-19.5 מיליון ש"ח. לחילופין, פיצוי בגין אובדן תשואה עבור השקעה אלטרנטיבית של הכספים שעוכבו בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח ובנוסף, פיצוי בגין תשלומי ריבית עודפים בגין הלוואה מצד ג' בסך של כ-805.2 אלפי ש"ח. כל הסכומים האמורים כוללים מע"מ. בשלב מוקדם זה טרם ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

16. ביום 20 באוגוסט 2025 ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, פסק דין בתביעה שהגישו בת"מ-ארגון בעלי עסקים בתחנה המרכזית בת"א ואח' (להלן- התובעים) נגד התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בע"מ וחברות בנות נוספות של איירפורט סיטי. עיקרה של התביעה הוא בקשת התובעים למתן פס"ד הצהרתי על פיו השטחים המצויים במתחם התחנה המרכזית בתל אביב אשר אינם חנויות או מסופי תחבורה ציבורית, מהווים רכוש ו/או נכס השייך במשותף לכלל בעלי הזכויות במתחם ובהתאם להצהיר כי התובעים זכאים לחלק מזכויות הבניה העתידיות במתחם התחנה המרכזית. התביעה האמורה נדחתה ע"י כב' בית המשפט המחוזי בת"א מחמת מעשה בי-דין והפטור שבהסדר הנושים. לאחר מועד הדוח, ביום 13 בנובמבר 2025, הגישו התובעים ערעור על פסק הדין.

17. בהמשך לאמור בבאור 9.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 4 בספטמבר 2025 בית המשפט המחוזי מרכז-לוד החליט לאשר הגשת תובענה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת בגין התקופה מיום 1 בנובמבר 2020 ועד יום 15 במאי 2022, בגין אי אכיפת מניעת עישון בתחנה המרכזית באשקלון.

18. בהמשך לאמור בבאור 11.א.38 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 1 בספטמבר 2025 ניתן תוקף של פסק דין להסכמות בין הצדדים על פיהן התביעות ההדדיות בין הצדדים יופסקו בדרך של מחיקתן והמחלוקות בין הצדדים ילובנו מחוץ לכתלי בית המשפט בהליך של בוררות. הצדדים יהיו רשאים לחדש את תביעותיהם בכל עת ללא טענת שיהיו או התיישנות.

ב. חלוקת רווחים

1. בהמשך לאמור בבאור 4.ב.37 לדוחות הכספיים השנתיים, אודות נאמנות נפטא עבור מי שהיו מחזיקי יחידות ההשתתפות של השותפויות המוגבלות לשעבר נפטא חיפושיים (להלן – שותפות נפטא) וחנ"ל ים המלח (להלן – שותפות חנ"ל), בחודש פברואר 2025, בצעה נפטא (כנאמן) חלוקת רווחים בגין השנים 2017-2020 לבעלי הזכויות לשעבר בשותפות נפטא ובשותפות חנ"ל בסכום כולל של כ-54.27 מיליון ש"ח (כ-27.13 מיליון ש"ח עבור בעלי הזכויות לשעבר בשותפות נפטא וסך של כ-27.14 מיליון ש"ח עבור בעלי הזכויות לשעבר בשותפות חנ"ל). מתוך הסכומים האמורים, קיבלה החברה (בכובעה כמחזיקה יחידות השתתפות לשעבר בשותפויות) ונפטא (בהתחשב בהחזקותיה כשותף הכללי בשותפויות ובכובעה כמחזיקה יחידות השתתפות לשעבר בשותפויות), סך של כ-2.3 ושל כ-31 מיליון ש"ח בהתאמה. בעקבות החלוקה כאמור סווג סכום בסך של כ-33 מיליון ש"ח מסעיף פקדונות מוגבלים לסעיף מזומנים ושווי מזומנים.

2. ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון השותף הכללי בישראל נגב 2 חלוקת דיבידנד בסכום של כ-70 מיליון דולר (כ-249 מיליון ש"ח) כאשר המועד הקובע לחלוקה הינו ביום 3 ביוני 2025. חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בחלוקה האמורה הסתכם לסך של כ-55 מיליון דולר (כ-194 מיליון ש"ח). החלוקה בוצעה ביום 30 ביוני 2025.

ג. אגרות חוב

1. בהמשך לאמור בבאור 4.ד.13 לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש ינואר 2025 ביצעה נפטא פירעון סופי של אגרות החוב (סדרה ח'), ובחודש פברואר 2025, לבקשת נפטא הופסק דירוג נפטא ע"י מעלות בעקבות הפירעון הסופי כאמור.

2. בחודש ינואר 2025 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של כ-331.6 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה יב') הסתכמה לסך של כ-346.1 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד של כ-3.12%.

3. בחודש יולי 2025 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של כ-144.5 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה יב') הסתכמה לסך של כ-155.2 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית שנתית אפקטיבית צמודה למדד של כ-2.98%.

באור 7 - מידע נוסף (המשך)

- ג. אגרות חוב (המשך)
4. בחודש יולי 2025 ביצעה איירפורט סיטי הנפקה לציבור של כ- 143.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרה. התמורה שהתקבלה מהרחבת אגרות חוב (סדרה י') הסתכמה לסך של כ-145.5 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח), בשיעור ריבית שנתית אפקטיבית לא צמודה של כ- 4.87%.
5. ביום 17 בספטמבר 2025 ביצעה ישראלמקו נגב 2 הנפקה לציבור של 420,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. קרן אגרות החוב (סדרה ד') תיפרע בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים שווים (כל תשלום בשיעור של 10% מהקרן), אשר ישולמו ביום 25 בינואר של כל אחת מהשנים 2031 ועד 2035 (כולל) וביום 25 ביולי בכל אחת מהשנים 2031 ועד 2035 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 25 בינואר 2031 והתשלום האחרון של הקרן ישולם ביום 25 ביולי 2035. אגרות החוב (סדרה ד') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.01% אשר תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, אשר ישולמו ביום 25 בינואר ו- 25 ביולי בכל אחת מהשנים 2026 עד 2035 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 25 בינואר 2026 (באופן יחסי לתקופה שהחלה ממועד ההנפקה) והתשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 25 ביולי 2035. קרן אגרות החוב (סדרה ד') והריבית בגינן אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו. התמורה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח) שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב האמורות הסתכמה לסך של כ- 416.4 מיליון ש"ח (כ-124.7 מיליון דולר). אגרות החוב הונפקו בריבית שנתית אפקטיבית בשיעור של כ-5.2%. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), קיימות אמות מידה פיננסיות כדלקמן: ההון הכלכלי של ישראלמקו נגב 2 (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 675 מיליון דולר במשך 2 רבעונים עוקבים והיחס שבין החוב הפיננסי נטו ל- EBITDA (כהגדרתם בשטר הנאמנות) לא יעלה על 400% במשך 2 רבעונים עוקבים. היחסים הפיננסיים האמורים יבחנו אחת לרבעון. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ישראלמקו נגב 2 עומדת באמות המידה האמורות.

ד. כתבי אופציה

1. בהמשך לאמור בבאורים 1.א.2.37 ו-2.א.2.37 לדוחות הכספיים השנתיים, אודות כתבי האופציה שהוענקו לנושא משרה בנפטא, בחודש ינואר 2025 מנכ"ל נפטא (המכהן גם כמנכ"ל החברה) מימש 233,528 כתבי אופציה ל- 233,528 מניות יסוד של נפטא, המנכ"ל מכר לחברה (באמצעות יואל) מניות אלה במחיר השוק במועד המכירה. כמו כן, סמנכ"ל הכספים של נפטא (המכהן גם כסמנכ"ל הכספים של החברה ושל השותף הכללי בישראלמקו נגב 2) מימש 93,411 כתבי אופציה ל- 93,411 מניות יסוד של נפטא, סמנכ"ל הכספים מכר לחברה (באמצעות יואל) מניות אלה במחיר השוק במועד המכירה.
2. בהמשך לאמור בבאורים 3.א.2.37 ו-2.א.2.37 לדוחות הכספיים השנתיים, אודות כתבי האופציה שהוענקו לנושא משרה בשותף הכללי בישראלמקו נגב 2, בחודש ינואר 2025 מנכ"ל השותף הכללי מימש 6,686,275 (cashless) כתבי אופציה ל- 2,212,554 יחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2, וסמנכ"ל הכספים מימש 3,851,294 (cashless) כתבי אופציה ל- 1,848,300 יחידות השתתפות של ישראלמקו נגב 2.

ה. מסגרות אשראי

1. בהמשך לאמור בבאור 3.ב.22 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם התקשרות ישראלמקו נגב 2 ביום 7 במאי 2024 בהסכם לקבלת מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי לתקופה של 12 חודשים, על פיו התחייב התאגיד הבנקאי להעמיד לישראלמקו נגב 2 מסגרת אשראי בסכום של עד 100 מיליון דולר, תקופת מסגרת האשראי הוארכה בשנה נוספת, עד ליום 7 במאי 2026, בתנאים זהים לאלו המפורטים בבאור האמור. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, מסגרת האשראי טרם נוצלה.
2. בהמשך לאמור בבאור 2.ב.22 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר עם התקשרות ישראלמקו נגב 2 ביום 10 באוקטובר 2024 בהסכם לקבלת מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי לתקופה של 12 חודשים בסכום של עד 150 מיליון דולר. המשיכה הראשונה ממסגרת האשראי בסך של 70 מיליון דולר התבצעה בחודש אוקטובר 2024 והינה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 6% לשנה. המשיכה השנייה ממסגרת האשראי בסך של 40 מיליון דולר התבצעה בחודש יוני 2025 והינה נושאת ריבית קבועה בשיעור של 5.87% לשנה. בחודש ספטמבר 2025 הוארכה מסגרת האשראי האמורה עד ליום 10 בינואר 2026. נכון למועד אישור הדוח, יתרת מסגרת האשראי שטרם נוצלה מסתכמת ב- 40 מיליון דולר.

ו. הסכמי שומות

1. בחודש מאי 2025, חתמה איירפורט סיטי על הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2022-2023, ובהתאם נרשמו הטבות מיסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח.

באור 7 - מידע נוסף (המשך)

- ז. נדל"ן להשקעה
1. בתקופת הדוח רשמה הקבוצה גידול בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, בסך נטו של כ- 195 מיליון ש"ח המורכב מ:
- א. עליית ערך בגין נכסי הקבוצה בישראל בסך כ- 338 מיליון ש"ח, מתוכם עליית ערך של כ- 100 מיליון ש"ח בגין תוכנית תמ"א 70. בחודש מאי 2025 אושרה תמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית שאינה מקנה זכויות בנייה, אשר ייקבעו בתכנית מקומית או מפורטת שיאושרו מכוחה, למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב, שמטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות. בעקבות אישור תמ"א 70, חל גידול בשווי מתחם הסינמה סיטי בצומת גלילות ומתחם התחנה המרכזית בכפר סבא שנכללו במתחם ההשפעה כהגדרתו בחוק רכבת תחתית (מטרו), תשפ"ב-2021 (להלן - חוק המטרו) והביאו לתוספות זכויות בנייה. בנוסף חל גידול בשווי של התחנה המרכזית החדשה בתל אביב בעקבות אי הכללתה במתחם ההשפעה של תמ"א 70, דבר שהביא לקיטון בהיטלי ההשבחה מ-72% ל-50%, וכ- 156 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי השכירות עקב עליית המדד וחידושי שכירות במחירים גבוהים יותר. יתר עליית הערך נובעת מעדכון שווי זכויות בניה בקרקעות.
- ב. ירידת ערך בגין נכסי הקבוצה בישראל בסך כ- 121 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מעדכון תקציבים בפרויקטים בהקמה, מירידה בשווי זכויות מגורים וגידול בשטחים הפנויים בנכסים מניבים.
- ג. ירידת ערך בגין נכסי הקבוצה בצרפת בסך כ- 22 מיליון ש"ח, הנובעת בעיקר מעלייה במיסוי מקרקעין.
2. ברבעון השלישי של שנת 2025, רשמה הקבוצה גידול בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה שלה, בסך נטו של כ- 97 מיליון ש"ח המורכב מ:
- א. עליית ערך בגין נכסי הקבוצה בישראל בסך כ- 183 מיליון ש"ח, כ- 108 מיליון ש"ח בגין עליית מחירי השכירות עקב עליית המדד וחידושי שכירות במחירים גבוהים יותר והיתר מעדכון שווי זכויות בניה בקרקעות.
- ב. ירידת ערך בגין נכסי הקבוצה בישראל בסך כ- 81 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מירידה בשווי זכויות מגורים וגידול בשטחים הפנויים בנכסים מניבים.
- ג. ירידת ערך בגין נכסי הקבוצה בצרפת בסך כ- 6 מיליון ש"ח.
3. בחודש יולי 2025, רכשה חברה מאוחדת המחזיקה ב-50% מתחנת הדלק באשדוד הנמצאת בסמוך לתחנת המרכזית וקניון אשדוד סיטי, את יתרת הזכויות (50%) בתחנת הדלק האמורה (המופעלת על ידי צד ג') בתמורה לסך של כ- 26 מיליון ש"ח. עלויות העסקה נזקפו ברבעון השלישי של שנת 2025 לרווח והפסד.
4. בחודש אוגוסט 2025, רכשה איירפורט סיטי 50% מהזכויות בנכס המשמש כמרכז המסחרי "חורב" בחיפה וכן קרקעות נוספות (להלן-הנכס) בתמורה לסך של 125 מיליון ש"ח. יתרת הנכס מוחזקת בידי חברה מאוחדת. כמו כן רכשה חברה מאוחדת 50% ממניות בחברת הניהול של מרכז חורב בתמורה של 5 מיליון ש"ח. הסכומים האמורים שולמו במלואם. עלויות העסקה נזקפו ברבעון השלישי של שנת 2025 לרווח והפסד.
- ח. השקעות
- נפטא בוחנת השקעה (באמצעות ישראל מקו אינק). בפרויקט בטקסס להקמת מתקן להפרדה של נוזלי גז טבעי ומכירתם לשווקים בארה"ב ומקסיקו, יחד עם שותף מקומי שהינו צד ג' בלתי תלוי (להלן – הפרויקט). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, עלות הפרויקט (100%) נאמדת בסך של כ-100 מיליון דולר (חלק ישראל מקו אינק. כ-66.66%). במסגרת בחינת נאותות הפרויקט ופעולות נפטא לקידומו, בחודש ספטמבר 2025 ניתנה הלוואה לשותף המקומי בגובה של כ-4.5 מיליון דולר הנושאת ריבית שנתית בשיעור של SOFR בתוספת 3% וזאת כנגד שעבוד הקרקע עליה צפוי להיות מוקם הפרויקט. בכוונת נפטא לקדם השקעה כאמור בכפוף למציאת לקוחות לפרויקט ע"י השותף המקומי.

באור 8 - אירועים לאחר מועד הדיווח

א. בהמשך לאמור בבאור 1.ג.15, לדוחות הכספיים השנתיים אודות פרויקט להקמת תחנת דחיסה באזור רמת חובב יחד עם הנחת צינור יבשתי מתחנה זו עד בסמוך למעבר ניצנה (להלן - פרויקט ניצנה או הפרויקט), ביום 23 באוקטובר 2025 נכנסה לתוקף מערכת הסכמים בקשר עם פרויקט ניצנה (לאחר חתימת הסכמי הולכת גז עם נתג"ז על-ידי כל היצואנים שקיבלו הקצאה בקו רמת חובב-ניצנה, המכסים את מלוא עלויות הקמת הפרויקט), כמפורט להלן:

1. הסכם בין שברון לבין נתג"ז להקמת פרויקט ניצנה ולאספקת שירותי הולכה של גז טבעי ממאגר תמר דרך קו רמת חובב-ניצנה (להלן - הסכם ההולכה). להלן יפורטו עיקרי הסכם ההולכה:

(א) נתג"ז התחייבה להקים את פרויקט ניצנה בכפוף ובהתאם להוראות הסכם ההולכה. חלקה של שברון (בגין חלקם של כלל שותפי תמר) במימון הכולל של הקמת פרויקט ניצנה יהיה בהתאם לשיעור ההקצאה לשותפי תמר בקו רמת חובב-ניצנה, אשר עומד על 41.8%. בהסכם ההולכה נקבע תקציב מוערך להקמת הפרויקט בסך כולל של כ-609 מיליון דולר (חלק שותפי תמר כ-255 מיליון דולר, וחלק ישראל מקו נגב 2 כ-73 מיליון דולר) (להלן - התקציב המוערך). נתג"ז תהא רשאית לעדכן את התקציב המוערך בשיעור שלא יעלה על 12%, בהתאם לעלויות הפרויקט בפועל (מעבר להפרכי הצמדה למדד ולשערי חליפין קבוע בהסכם). התשלום יבוצע בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם, כאשר 40% מהסכום (חלק שותפי תמר כ-102 מיליון דולר, חלק ישראל מקו נגב 2 כ-29 מיליון דולר) שולמו בסמוך למועד חתימת ההסכם, והיתרה תשולם בהתאם להתקדמות הפרויקט. שותפי תמר נדרשים להעמיד ערבויות לנתג"ז (כל שותף בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט תמר) להבטחת התחייבויות שברון למימון הפרויקט ולתשלומים בגין ההולכה על-פי ההסכם. במסגרת זו, ישראל מקו נגב 2 העמידה ערבות בנקאית בשיעור של 35% מחלקה בתקציב המוערך וכן בגין חלקה בתשלומים העתידיים בגין ההולכה בסך כולל של כ-26 מיליון דולר וערבות שותפות בשיעור של 25% מחלקה בתקציב המוערך בסך של כ-18 מיליון דולר.

(ב) נתג"ז התחייבה לספק שירותי הולכה על בסיס מחייב (Firm) לגז הטבעי שיופק ממאגר תמר, ולשמור על קיבולת בסיסית יומית בהיקף של כ-175,560 MMBTU (להלן - הקיבולת הבסיסית) בתמורה לתשלום דמי קיבולת בגין הקיבולת הבסיסית (Capacity Fee) ודמי הולכה בגין כמות הגז שתוזרם בפועל (Throughput Fee), בהתאם לתעריפי ההולכה המקובלים בישראל, כפי שיעודכנו מעת לעת. כמו כן, התחייבה נתג"ז לספק שירותי הולכה לא רציפים (Interruptible) של כמויות גז נוספות מעבר לקיבולת הבסיסית, בכפוף לקיבולת שתהיה זמינה במערכת ההולכה, וזאת בהיקף מינימלי שלא יפחת מ-1.8 BCM לשנה (עבור כלל היצואנים שהתקשרו עם נתג"ז בהסכם הולכה בקשר עם פרויקט ניצנה) (להלן - הכמויות הנוספות). בגין הולכת הכמויות הנוספות תשלם שברון תעריף הולכה בגין שירותי הולכה לא רציפים בהתאם לכמויות שיוזרמו בפועל, כפי שייקבע על-ידי רשות הגז הטבעי. בנוסף, תישא שברון בחלקה היחסי (בהתאם לשיעור ההקצאה לשותפי תמר) בעלויות התפעול של מתקני פרויקט ניצנה, הכוללות עלויות קבועות של מתקני הפרויקט, לרבות תחנת המדחסים, ועלויות משתנות בגין צריכת החשמל להפעלת תחנת המדחסים, בהתאם לשיעור השימוש בפועל, הכל כמפורט בהסכם ההולכה.

(ג) הולכת הגז על-פי הסכם ההולכה תחל לא יאוחר מ-36 חודשים ממועד כניסת ההסכם לתוקף (להלן - מועד תחילת ההזרמה).

(ד) הסכם ההולכה יסתיים במועד המוקדם מבין: (1) המועד שבו ההסכם יתבטל לפי תנאיו; (2) בחלוף 15 שנים ממועד תחילת ההזרמה (שברון תהיה רשאית להאריך את הסכם ההולכה בהודעה מראש, לתקופה של 5 שנים נוספות); (3) פקיעת רישיון ההולכה של נתג"ז.

(ה) שברון תהיה רשאית לסיים את הסכם ההולכה בהודעה מראש בתנאים מסויימים שהוגדרו בו. נתג"ז תהא רשאית לסיים את הסכם ההולכה במקרה בו אחד מהיצואנים שחתמו על הסכם ההולכה לא יעמוד בהתחייבויותיו כאמור בהסכם (ובמקרה כאמור יאבד את חלקו בקו), ואף יצואן אחר לא יאחז מוכן לשאת בחלקו של היצואן המפר. כן כולל הסכם ההולכה הוראות מקובלות נוספות המאפשרות לכל אחד מהצדדים להביא לסימום במקרים של הפרה.

(ו) בתקופה שעד למועד תחילת ההזרמה, וכן לאחר מועד תחילת ההזרמה במקרה שהולכת הגז בקו רמת חובב-ניצנה לא תהא אפשרית מסיבה כלשהי, שברון תהיה רשאית להסיט את הקיבולת הבסיסית או חלק ממנה לקו ירדן צפון, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם ההולכה.

(ז) הסכם ההולכה כולל הוראות בדבר הגבלת אחריות הצדדים ופיצויים מוסכמים שיחולו על נתג"ז במקרה של כשל ואף איחור באספקת שירותי הולכה על-ידי נתג"ז.

2. הסכם back-to-back להסכם ההולכה בין שברון לבין יתר שותפי תמר, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי התקשרות שברון בהסכם ההולכה נעשית עבור ובשם שותפי תמר על בסיס 'back-to-back', באופן שכל הסיכונים, העלויות, ההתחייבויות והזכויות הכרוכות בקיום הסכם ההולכה ייוחסו להם, בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט תמר, כאילו הם היו צד להסכם ההולכה. בהסכם האמור נקבעו מנגנוני קבלת החלטות לפיהם שברון תממש את הזכויות, הסמכויות ושיקול הדעת המוקנים לה בהסכם ההולכה. כמו כן, נקבע כי כל שותף יישא, בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט תמר, בעלויות הקשורות בהסכם ההולכה, ובכלל זה עלויות ההקמה, דמי ההולכה, ועלויות התפעול של פרויקט ניצנה.

3. בחודש נובמבר 2025 שברון התקשרה עם נתג"ז בהסכם תכנון, רכש והקמה (EPC) להקמת תחנת המדחסים בפרויקט ניצנה בסכום קבוע של כ-285 מיליון דולר (להלן - העלות הקבועה), הכולל בתקציב המוערך כאמור בס"ק 1(א) לעיל, ומשקף את העלות שהוערכה לתחנת המדחסים בחודש דצמבר 2024. הואיל ועל פי הערכת שברון העלויות בפועל של הקמת תחנת המדחסים צפויות להיות גבוהות מהעלות הקבועה (להלן - העלויות העודפות), חתמו שברון ויתר שותפי תמר על הסכם 'back-to-back' נוסף, במסגרתו התחייבו שותפי תמר, כל אחד לפי חלקו היחסי בפרויקט תמר, לשאת ב-50% מהעלויות העודפות, ככל שיהיו, מעבר לעלות הקבועה. להערכת שברון, העלויות העודפות עומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים על סך של כ-64 מיליון דולר (100% פרויקט; חלק שותפי תמר כ-32 מיליון דולר, וחלק ישראל מקו נגב 2 כ-9.2 מיליון דולר).

באור 8 - אירועים לאחר מועד הדיווח (המשך)

ב. ביום 10 באוקטובר 2025, פרעה ישראל מקו נגב 2 בפירעון סופי את אגרות חוב (סדרה א') שלה.

ג. בהמשך לאמור בבאור 11.ב.38 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם השקעת נפטא (באמצעות חנ"ל) בחברות הזנק העוסקות בטכנולוגיות מתקדמות, בחודש נובמבר 2025 ביצעה אחת מחברות ההשקעה (להלן – חברת ההשקעה) סבב גיוס הון (ללא השתתפות מצד נפטא), לפי שווי חברה (אחרי הכסף) של כ- 250 מיליון דולר. כתוצאה מכך, שיעור האחזקה של נפטא בחברת ההשקעה ירד מכ- 10% לכ- 6%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, סבב הגיוס האמור עדיין פתוח וייתכן כי היקף גיוס ההון כאמור יגדל.

נפטא בוחנת את הטיפול החשבונאי בהשקעה האמורה, בין היתר לאור הירידה בשיעור האחזקה של נפטא והשינוי האפשרי בהרכב דירקטוריון חברת ההשקעה.

כיוון שההשקעה נכללת כיום בסעיף השקעות בחברות כלולות, אזי ככל ולאחר הבחינה האמורה, המסקנה תהיה כי יש לשנות את הטיפול החשבונאי בהשקעה לנכס פיננסי לפי שווי הוגן, נפטא תבחן את שווי אחזקתה בחברת ההשקעה נוכח, בין היתר, סוגי המניות השונים בחברת ההשקעה. בהתאם, עשוי להיווצר לנפטא רווח חד פעמי משערוך בסכום משמעותי.

ד. ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון איירפורט סיטי, לאחר סיומה של תוכנית הרכישה העצמית הקודמת למניות איירפורט סיטי, תוכנית רכישה עצמית חדשה של מניות איירפורט סיטי בסכום של עד 200 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים.

אקוויטל בע"מ

**תמצית מידע כספי נפרד
(בלתי מבוקר)
ליום 30 בספטמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים
6	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
7	מידע נוסף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

**לכבוד
בעלי המניות של אקויטל בע"מ
א.ג.נ.**

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של "אקויטל בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי הנפרד ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואה חשבון מבקר אחר אשר הדוחות שלו עליהם מיום 30 במרץ, 2025 ומיום 28 בנובמבר, 2024, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו מסתכמות לסך של כ- 1,098 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 7,758 ו- 3,065 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים של החברה ליום

31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
165,631	10,600	61,611	נכסים שוטפים
25,636	22,184	35,903	מזומנים ושווי מזומנים
43,484	45,037	39,723	ניירות ערך למסחר
344	508	395	הלוואות לחברות מוחזקות
235,095	78,329	137,632	חייבים ויתרות חובה
			סך הכל נכסים שוטפים
235,771	230,379	196,949	נכסים שאינם שוטפים
5,960,729	6,058,118	6,254,865	הלוואות לחברות מוחזקות
6,196,500	6,288,497	6,451,814	השקעות בחברות מוחזקות
			סך הכל נכסים שאינם שוטפים
6,431,595	6,366,826	6,589,446	סך הכל נכסים
90,951	90,537	92,211	התחייבויות שוטפות
55,000	-	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,592	4,358	3,875	יתרה מול חברה מוחזקת
-	-	1,352	זכאים ויתרות זכות
155,543	94,895	97,438	התחייבויות מס שוטפות
			סך הכל התחייבויות שוטפות
517,910	516,719	424,537	התחייבויות שאינן שוטפות
517,910	516,719	424,537	אגרות חוב
			סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות
673,453	611,614	521,975	סך הכל התחייבויות
34,352	34,352	34,352	הון
1,774,910	1,774,910	1,774,910	הון מניות
(48,088)	(48,088)	(48,088)	פרמיה על מניות
1,946	1,946	1,946	מניות באוצר
(126,315)	(55,826)	(180,459)	קרנות הון
3,888	3,888	3,888	קרן הון מהפרשי תרגום
(6)	(361)	(97)	קרן הון הערכה מחדש
(402,935)	(411,527)	(406,184)	קרן הון בגין עסקאות גידור
4,520,390	4,455,918	4,887,203	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
5,758,142	5,755,212	6,067,471	יתרת עודפים
6,431,595	6,366,826	6,589,446	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
			סך הכל התחייבויות והון
איתן וולוך סמנכ"ל כספים	ערן לנדנר מנכ"ל	חיים צוף יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 30 בנובמבר 2025

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

תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
(4,662)	(1,371)	(823)	(3,969)	(1,997)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,662)	(1,371)	(823)	(3,969)	(1,997)	הפסד תפעולי
8,433	6,920	2,530	8,605	15,589	הכנסות מימון
(12,810)	(7,432)	(3,148)	(13,588)	(9,719)	הוצאות מימון
(4,377)	(512)	(618)	(4,983)	5,870	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(9,039)	(1,883)	(1,441)	(8,952)	3,873	רווח (הפסד) לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
485,347	135,444	102,835	420,788	362,940	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
476,308	133,561	101,394	411,836	366,813	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,359)	(2,359)	-	(2,359)	-	מסים על ההכנסה
473,949	131,202	101,394	409,477	366,813	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על הרווח הכולל ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
473,949	131,202	101,394	409,477	366,813	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
(34,790)	8,612	(21,514)	26,671	(54,198)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
439,159	139,814	79,880	436,148	312,615	סך הכל רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
473,949	131,202	101,394	409,477	366,813	רווח לתקופה
התאמות:					
(6,283)	(2,554)	(1,229)	(2,831)	(11,071)	שערך ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
(7,256)	(4,027)	(3,467)	(3,418)	(11,048)	עסקאות עם חברות מוחזקות
18,546	2,359	6,221	2,359	16,982	הוצאות ריבית ושיערוך נכסים
2,359	6,920	-	11,727	-	והתחייבויות, נטו
(485,347)	(135,444)	(102,835)	(420,788)	(362,940)	מיסים על ההכנסה
(4,032)	(1,544)	84	(3,474)	(1,264)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	-	-	-	1,352	מיסים שנתקבלו
61	(380)	(105)	176	74	שינוי ביתרות חובה וזכות
-	-	(387)	-	(51)	שינוי בחיובים ויתרות חובה
(3,971)	(1,924)	(408)	(3,298)	111	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
7,522	-	-	7,522	804	מכירת ניירות ערך מוחזקים למסחר, נטו
1,878	396	250	1,579	3,461	ריבית ודיבידנד שהתקבלו
110,395	-	-	9,989	11,325	חלוקות דיבידנד מחברות מוחזקות
(271,390)	(245,850)	46,379	(271,389)	53,631	פירעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות
(151,595)	(245,454)	46,629	(252,299)	69,221	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
55,000	-	-	-	(55,000)	פעילות מימון מול חברה מוחזקת
299,636	299,636	-	299,636	-	הנפקת אגרות חוב, נטו
(45,440)	(45,440)	(96,321)	(45,440)	(96,321)	פירעון אגרות חוב
(14,450)	(8,064)	(11,016)	(14,450)	(22,031)	ריבית ששולמה
294,746	246,132	(107,337)	239,746	(173,352)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
139,180	(1,246)	(61,116)	(15,851)	(104,020)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
26,451	11,846	122,727	26,451	165,631	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
165,631	10,600	61,611	10,600	61,611	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד ביניים

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן - הדוחות המאוחדים), 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 ביניים הנפרד של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 3 - מידע נוסף

- א. חלק החברה בחלוקת רווחים שבצעה נפטא בחודש פברואר 2025 (כנאמן עבור בעלי הזכויות בשותפויות המוגבלות לשעבר נפטא חיפושים וחנ"ל ים המלח) בגין השנים 2017-2020, הסתכם לסך של כ-2.3 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים אודות ערעור שהוגש לבית המשפט העליון על פסיקת בית המשפט המחוזי, אשר דחה את הבקשה לאישור תובענה נגזרת בעניין עסקת המיזוג המשולש ההופכי עם יואל, ראו באור 7.א.3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ג. ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון השותף הכללי של ישראל מקו נגב 2 חלוקת דיבידנד למחזיקי יחידות ההשתתפות בסך של כ-70 מיליון דולר (כ-249 מיליון ש"ח). חלק החברה הסתכם לסך של כ-2.7 מיליון דולר (כ-9 מיליון ש"ח). חלוקת הדיבידנד בוצעה ביום 30 ביוני 2025.
- ד. לפרטים אודות הסכם פשרה שהוגש ביום 28 במאי 2025 לאישור בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בתביעה ייצוגית שהוגשה, בין היתר, כנגד החברה ראו באור 7.א.7 לדוחות הכספיים המאוחדים.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 5.ה לדוחות הכספיים בדבר הלוואת אשר העמידה החברה ליואל, בתקופת הדוח פרעה יואל לחברה סך של כ-53.6 מיליון ש"ח (קרן וריבית).

**דוח רבעון שלישי של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח
הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),
תש"ל-1970**

מצורף בזאת דוח רבעון שלישי של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

(1) דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

דוח רבעון שלישי של שנת 2025 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ערן לנדנר, מנהל כללי;
2. איתן וולך, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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, בקורות 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 לדרישת 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 שנתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח 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.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל הכללי

אני, ערן לנדנר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אקויטל 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 הרבעוני ליום 30 ביוני 2025 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.

30 בנובמבר, 2025

ערן לנדנר, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, איתן וולך, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אקויטל 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 הרבעוני ליום 30 ביוני 2025 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.

30 בנובמבר, 2025

איתן וולך, סמנכ"ל כספים