

קבוצת אקרו בע"מ

(לשעבר ארבוש השקעות בע"מ)

("החברה")

תשקיף להשלמה

של

הנפקה ראשונה לציבור

של

50,049,000 מניות רגילות ללא ע.נ. הקיימות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה שתרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ו-1,409,000 מניות שתנבענה מימוש כתבי האופציה (סדרה 9/2020) (לא סחירים) ו-181,000 מניות שתנבענה מימוש יחידות מניה חסומות (לא סחירות) והכל כמפורט בפרק 3 להלן.

7,160,000 מניות רגילות, רשומות על שם ללא ערך נקוב כ"א של החברה (להלן: "המניות המוצעות" ו/או "ניירות הערך המוצעים"), אשר יוצעו לציבור על-פי תשקיף זה.

הצעה לציבור

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור להלן, המניות המוצעות מוצעות למשקיעים מוסדיים, בדרך של הצעה לא אחידה, כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: "תקנות ההצעה"), ב-71,600 יחידות, במחיר אחיד ליחידה בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות ההצעה, כשהרכב ומחיר של כל יחידה הינו כדלקמן:

במחיר 69.9 ש"ח למניה
6,990 ש"ח

100 מניות רגילות
סה"כ מחיר ליחידה

בחודש פברואר 2022, עובר לפרסום התשקיף נוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתם המתמחר (כהגדרתו להלן). החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת היחידות בין המשקיעים המוסדיים, כהגדרתם בתקנות ההצעה, תיקבע על פי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה.

החברה תהיה רשאית למכור עד 30% מהמניות המוצעות על-פי התשקיף למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר ליחידה שיוקצו בו היחידות למשקיעים המוסדיים ובאותו היום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל הזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד. לפרטים ראו סעיף 2.5.5 לתשקיף.

לאחר פרסומו של תשקיף זה, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכן התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה. התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עיבוד חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת התשקיף מיום 21 בפברואר 2022 ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 11(א)(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 6 במאי 2022) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מתשקיף זה.

ככל שיתקיים מכרז לציבור, החברה תפרסם במסגרת ההודעה המשלימה, את מועד פתיחת רשימת החתימות במכרז לציבור ואת מועד סגירת רשימת החתימות במכרז (להלן: "יום הגשת הבקשות" או "יום המכרז").

הצעת החברה מהווה הצעה ראשונה לציבור של ניירות הערך של החברה והמניות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות לציבור על פי תשקיף זה תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיף 2.9 לתשקיף. לפרטים אודות הרכב היחידות ראו סעיף 2.2 לתשקיף.

וכן תשקיף מדף

תשקיף זה מהווה גם תשקיף מדף, אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), כפי שיהיו באותה עת.

יצוין כי מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים, וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (לעיל ולהלן: "**ניירות הערך**").

לפרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים על תחומי הפעילות של החברה, להערכת הנהלת החברה, ראו סעיפים 6.17 ו-6.22 לתשקיף. להערכת הנהלת החברה, גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, הינם שינויים במיסוי על נדל"ן, מדיניות ממשלתית, אי שינוי תב"ע ואי קבלת היתרים, אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים, הרעה בסביבה הכלכלית ובתחום הנדל"ן בפרט, תנודתיות בענף הבנייה, הליכי תכנון ואישור.

בין החברה לבין בעלי השליטה בה נקבע הסדר לתיחום פעילות כמפורט בסעיף 6.1.3 לתשקיף.

לפרטים אודות עסקאות במניות החברה בתקופה של 12 חודשים שקדמו למועד תשקיף זה ראה פרק 3 להלן ולרבות: (א) עסקת שינוי המבנה כהגדרת המונח בסעיף 3.6 לפרק 3 להלן במסגרתה הקצתה החברה 9,478 מניות רגילות של החברה לפי שווי (לפני ההקצאה) של כ-1.6 מיליארד ש"ח; (ב) עסקת הסכמי המרת הלוואות להון, כהגדרת המונח בסעיף 3.7 לפרק 3 להלן במסגרתה הקצתה החברה 3,091 מניות של החברה לפי שווי (לפני ההקצאה) של כ-1.6 מיליארד ש"ח; (ג) הקצאת מניות לנושאי משרה, ללא תמורה, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] כמפורט בסעיף 3.2.2.2 עד 3.2.2.4 לפרק 3 להלן.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 6.3.3 לתשקיף. לפרטים אודות מדיניות חלוקת דיבידנד ראו בסעיף 6.3.1 לתשקיף.

סך כל ההוצאות הכרוכות בהנפקת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, בהתבסס על הכמות המקסימלית המוצעת, מוערכים על ידי החברה בסך של כ-13 מיליון ש"ח והכל כפי שיפורט בהודעה משלימה.

חתם מתמחר: ברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "**ברק קפיטל**"). בהתאם לנדרש על פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, תובטח ההצעה על פי תשקיף זה בחלקה (25%) לפחות בחיתום, כאשר ברק קפיטל מיועדת לשמש כחתם מתמחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך) (להלן: "**החתם המתמחר**"). החתם המתמחר יחתום על ההודעה המשלימה, אשר מכוחה יוצעו ניירות ערך לציבור ויראו בחתימתו כאמור כחתימה על התשקיף. פרטי הסכם החיתום יובאו במסגרת ההודעה המשלימה. לפרטים ראו סעיף 2.14 לתשקיף.

עותק מתשקיף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

תאריך התשקיף: 24 בפברואר 2022

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תוכן העניינים

פרק 1 - מבוא א-1

1-א	כללי	1.1
1-א	היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על פי התשקיף	1.2
2-א	היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	1.3
3-א	הון המניות, קרנות ויתרת רווח	1.4

פרק 2 - פרטי ההצעה – פרטי הצעת ניירות ערך ב-1

2-ב	ניירות הערך המוצעים לציבור	2.1
2-ב	הצעה לא אחידה של ניירות ערך	2.2
2-ב	תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור	2.3
3-ב	תנאים מתלים להשלמת ההצעה על פי תשקיף זה	2.4
3-ב	תיאור ההצעה לציבור – הצעה לא אחידה	2.5
5-ב	חיתום והפצה	2.6
5-ב	נותני שירותים נוספים	2.7
5-ב	מכתבי הקצאה ותעודות	2.8
6-ב	רישום למסחר בבורסה	2.9
7-ב	הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף	2.10
8-ב	הימנעות מדילול הון	2.11
8-ב	מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף	2.12
13-ב	ההודעה המשלימה	2.13
14-ב	ריכוז, חיתום והפצה	2.14

פרק 2 א'- הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף ב-11

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו ג-1

1-ג	הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	3.1
1-ג	השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע	3.2
6-ג	עסקת הפניקס	3.3
7-ג	עסקת שביל האלה	3.4
8-ג	עסקת מכר עם צדדים שלישיים	3.5
8-ג	עסקת שינוי המבנה	3.6
8-ג	הסכמי המרת הלוואת הון	3.7
10-ג	ניירות ערך המוחזקים ע"י בעלי עניין בחברה	3.8
13-ג	בעל השליטה בחברה	3.9
13-ג	הסדרים בין בעלי המניות בחברה	3.10
16-ג	חסימת ניירות ערך	3.11

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ד-1

פרק 5 - תמורת ההצעה ה-1

1-ה	תמורת ההנפקה לחברה	5.1
1-ה	ייעוד התמורה	5.2
1-ה	חיתום	5.3
1-ה	סכום מינימלי	5.4

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

פעילות החברה והתפתחות עסקיה	1-1	6.1
כללי	1-1	6.1.1
תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף	1-1	6.1.2
התחייבות לתיחום פעילות	2-1	6.1.3
מבנה החזקות החברה	3-1	6.1.4
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	9-1	6.2
חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות	9-1	6.3

תוכן עניינים (המשך)

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	11-1	6.4
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	13-1	6.5

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל	27-1	6.6
מידע כללי על תחום הפעילות	34-1	6.6.1
תמצית תוצאות	48-1	6.6.2
נתונים מצרפיים	49-1	6.6.3
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	52-1	6.6.4
פרויקט מתחם גולף	81-1	6.6.5
פרויקט ויסוצקי	87-1	6.6.6
פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS (סביונים)	92-1	6.6.7
פרויקט BART	97-1	6.6.8
פרויקט YARD	102-1	6.6.9
פרויקט מכבי יפו	109-1	6.6.10
פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53)	112-1	6.6.11
אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח בתחום הנדל"ן היזמי	117-1	6.6.12
פילוח הכנסות ורווחיות	121-1	6.6.13
לקוחות	121-1	6.6.14
שיווק	121-1	6.6.15
תחרות	122-1	6.6.16
צפי להתפתחות בשנה הקרובה	122-1	6.6.17
גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי בישראל	122-1	6.6.18

תחום הנדל"ן המניב בישראל	125-1	6.7
מידע כללי על תחום הפעילות	128-1	6.7.1
תמצית תוצאות	130-1	6.7.2
אזורים גאוגרפים	130-1	6.7.3
פילוחים ברמת תחום הפעילות	130-1	6.7.4
הכנסות צפויות	133-1	6.7.5
שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי	133-1	6.7.6
נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי	134-1	6.7.7
קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי	134-1	6.7.8
זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה) רכישות	135-1	6.7.9
רכישות ומכירות נכסים – גילוי מצרפי	135-1	6.7.10
התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי	135-1	6.7.11
נכסים מהותיים	136-1	6.7.12
הסכמי מימון	145-1	6.7.13

145-ו.....	לקוחות	6.7.14
145-ו.....	תחרות	6.7.15
145-ו.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.7.16
145-ו.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.7.17
145-ו.....	גורמי סיכון	6.7.18

146-ו.....	תחום "אחרים"	6.8
146-ו.....	קבוצות רכישה המנוהלות על ידי הקבוצה	6.8.1
150-ו.....	פרויקטים בניו-יורק ארה"ב	6.8.2

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

152-ו.....	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	6.9
152-ו.....	הון אנושי	6.10
152-ו.....	ספקים, יועצים ונותני שירותים	6.11
153-ו.....	הון חוזר	6.12
154-ו.....	מימון, אשראי והשקעות	6.13
161-ו.....	מיסוי	6.14
161-ו.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	6.15
161-ו.....	הסכמים מהותיים	6.16
162-ו.....	חברות בנות וחברות קשורות	6.17
162-ו.....	הליכים משפטיים	6.18
163-ו.....	אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח	6.19
163-ו.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית	6.20
163-ו.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	6.21
163-ו.....	גורמי סיכון	6.22
	דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה של	6.23
166-ו.....	תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021	

פרק 7 - ניהול החברה 1-ז

1-ז.....	דירקטוריון החברה	7.1
3-ז.....	נושאי משרה בכירה	7.2
4-ז.....	מורשי חתימה עצמאיים	7.3
	הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום	7.4
4-ז.....	של דירקטורים	
4-ז.....	פרטים נוספים	7.5

פרק 8 - בעלי עניין בחברה 1-ח

1-ח.....	תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה	8.1
6-ח.....	עסקאות עם בעל השליטה	8.2
10-ח.....	מדיניות תגמול	8.3
10-ח.....	פטור שיפוי וביטוח	8.4
11-ח.....	החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין	8.5

פרק 9 - דו"חות כספיים 1-ט

פרק 10 - פרטים נוספים 1-י

1-י.....	חוות דעת עורך דין	10.1
2-י.....	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם	10.2
2-י.....	דמי עמילות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים	10.3

10.4	הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-2
10.5	עיון במסמכים	י-2

פרק 11 - חתימות **יא-1**

קבוצת אקרו בע"מ

(לשעבר ארבוש השקעות בע"מ)

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 – מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 6 ביולי 1994, כחברה פרטית בערבון מוגבל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 28 בדצמבר 2021 שינתה החברה את שמה מ"ארבוש השקעות בע"מ" לשמה הנוכחי.

*

למועד התשקיף בעל השליטה הוא מר יצחק ארבוש (להלן: "בעל השליטה").

*

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור.

*

עם השלמת ההצעה כאמור (ככל שתושלם), על-פי תשקיף זה תהפוך החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בחוק החברות. כמו כן, החל מאותו מועד יחולו על החברה הוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו מכוחו.

*

1.2. היתרים ואישורים לרישום ניירות הערך על-פי התשקיף להשלמה

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך של החברה על-פי תשקיף זה (להלן: "התשקיף"), להנפקתם ולפרסום התשקיף.

*

עותק מתשקיף זה והעתק מההיתר לפרסומו ימסרו לרשם החברות לא יאוחר מיום העסקים הראשון שלאחר תאריך התשקיף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על טיבן של המניות המוצעות.

*

הבורסה נתנה את האישור העקרוני לתשקיף להשלמה זה לפיו תנאי המניות הרגילות הקיימות בהון החברה, המניות המוצעות לציבור והמניות שתנבענה ממנימוש אופציות לא רשומות שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בכירה כמפורט בסעיף 3.2.3 לתשקיף (להלן: "ניירות המבוקשים לאישור"), עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

מתן האישור העקרוני של הבורסה לתשקיף להשלמה כאמור, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על-פי תשקיף להשלמה זה ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום למסחר כמפורט בסעיף 2.9.2 לתשקיף, על-פי הודעה משלימה, אשר תפורסם על-ידי החברה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הודעה משלימה" ו-"הודעה משלימה"), לפי העניין, כאמור בסעיף 2.13 לתשקיף.

הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור מותנה בקיום פיזור מזערי של החזקות הציבור במניות החברה, בקיום שווי ושיעור החזקות ציבור מינימאלי במניות החברה, כנדרש מחברה חדשה מסוגה של החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 לתשקיף¹.

¹ יובהר, כי במידה ולא התקיימו מלוא התנאים האמורים, אזי ההנפקה על פי תשקיף זה תתבטל.

*

אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה לתשקיף להשלמה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף להשלמה או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המבוקשים לאישור בתשקיף להשלמה או על המחיר בו הם מוצעים.

ההנפקה על פי תשקיף זה כפופה לכך שלפני הרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על פי תשקיף זה (להלן: "הרישום למסחר") תפרסם החברה הודעה משלימה (כמפורט בסעיף 2.13 לתשקיף).

אין באישור הבורסה לתשקיף להשלמה זה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המבוקשים לאישור על-פי ההודעה המשלימה.

על אישור בקשה לרישום למסחר על-פי הודעה משלימה כאמור יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי ההודעה המשלימה כאמור לעיל.

*

ההודעה המשלימה תפורסם לאחר פרסום תשקיף זה.

התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה תפורסם במסגרת ההודעה המשלימה, ככל שיתקיים מכרז לציבור.

התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת תשקיף החברה מיום 21 בפברואר 2022². כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בתקנה 1א(1) עד (3) לתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף), התשס"ז-2007, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11א(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, לא יאוחר מ-75 ימים ממועד פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 6 במאי 2022) או - 45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום ההודעה המשלימה.

*

1.3. היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה (להלן: "תשקיף המדף") באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

*

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצגו על-פי תשקיף המדף.

*

הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך, התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף")) ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

*

² התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה.

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס למניות רגילות, מניות בכורה³, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש אגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על-פי דין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ככל שיהיה בתוקף במועד ההצעה) (בסעיף 1.3 זה ביחד ולהלן: "ניירות הערך") אשר יוצעו על-פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על-פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על-פי דוח הצעת המדף.

*

1.4. הון החברה

1.4.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

סוג המניות	הון רשום	כמות מניות בהון המונפק והנפרע	כמות מניות בהון המונפק והנפרע בהנחת דילול מלא ⁴
מניות רגילות ללא ע.ג.	1,000,000,000	50,049,000	51,639,000

1.4.2. ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח)

להלן הרכב ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים תמציתיים על המצב הכספי

הרכב ההון העצמי	הסכום (באלפי ש"ח)
הון מניות	48
פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	664,617
קרנות הון אחרות	9,350
עודפים	284,112
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	958,127
זכויות שאינן מקנות שליטה	260,917
סך ההון	1,219,044

³ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות הסעיף 46' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

⁴ "דילול מלא" לעניין זה משמעו – בהנחת מימוש כל ניירות ההמירים של החברה. יצוין כי ביחס למימוש אופציות (סדרה 9/2020) החישוב נעשה באופן שכל כתב אופציה ניתן יהיה למימוש למניה אחת רגילה של החברה, אולם בפועל לאור העובדה כי מנגנון המימוש הינו מנגנון מימוש נטו (Cashless) ובהתחשב בשווי החברה, ככל הנראה יוקצו פחות מניות...

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

הצעת ניירות הערך נשוא תשקיף זה על-ידי החברה, לציבור, תתבצע על-פי תשקיף זה והודעה משלימה, וזאת מכוח תקנות הודעה משלימה (להלן: "**ההודעה המשלימה**"). ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור על-פי ההודעה המשלימה ככל ותפורסם כאמור.

ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה למשקיעים המוסדיים (כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות ההצעה**")), תוצענה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה, אשר במסגרתה יושלמו הפרטים החסרים בתשקיף ו/או יעודכנו הפרטים הניתנים לעדכון בתשקיף. הודעה משלימה תפורסם והמכרז הציבורי במחיר ליחידה יערך, ככל שיערך, לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה (קרי, לא יאוחר מיום 6 במאי 2022) או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם. ככל וההודעה המשלימה תפורסם ו/או המכרז ייערך במועדים מאוחרים למועד האמור לעיל, תידרש החברה להגיש בקשה לתיקון תשקיף טרם ביצוע ההצעה לפי תשקיף זה. ההצעה על-פי תשקיף זה תובטח, בחלקה (25% לפחות), בחיתום על-ידי ברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "**החתום המתמחר**"), הכל בהתאם לתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה. החתום המתמחר יחתום על ההודעה המשלימה ויראו בחתימתו כאמור כחתימתו על התשקיף. במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, עמלת חיתום, עמלת הפצה וריכוז. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.13 בפרק זה להלן.

ההוראות הנכללות בפרק זה מתבססות, בין היתר, על הוראות חוקי העזר של מסלקת הבורסה, תקנון והנחיות הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), כנוסחן במועד פרסום התשקיף. אם יחול שינוי בהוראות הבורסה לאחר פרסום התשקיף, יחול האמור:

- (1) יחול על הצעת ניירות הערך על-פי ההודעה המשלימה, הוראות הבורסה כפי שהיו במועד ההודעה המשלימה;
- (2) יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, השינוי בהוראות הבורסה הרלוונטיות לפרק ההצעה (לגבי ניירות הערך המוצעים) לעומת הוראות הבורסה שנכללו בתשקיף.

2.1 ניירות הערך המוצעים לציבור

ההצעה לציבור תתבצע במסגרת ההודעה המשלימה לתשקיף זה, ובמסגרתה יוצעו לציבור ניירות הערך הבאים:

2.1.1 החברה תציע לציבור בדרך של הנפקה, 7,160,000 מניות רגילות, רשומות על שם, ללא ערך נקוב כ"א (להלן: "מניות הנפקה" או "המניות המוצעות" או "ניירות הערך" או "ניירות הערך המוצעים" לפי העניין).

2.1.2 לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה, כמפורט בסעיף 2.13 להלן, בהתאם לסעיף 16(א)(2) לחוק ניירות ערך ולתקנות הודעה משלימה.

במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף כמפורט בסעיף 2.13 להלן, לרבות, חיתום, התחייבויות משקיעים מוסדיים, שינויים ככל שיהיו בכמות ובתנאי ניירות הערך המוצעים וכיוצא ב.

2.2 הצעה לא אחידה של ניירות ערך

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור בסעיף 2.5.5 להלן, ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, מוצעים על-ידי החברה בדרך של הצעה לא אחידה כאמור בסעיף 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כפי שיפורט כדלקמן.

ניירות הערך יוצעו לניצעים המוסדיים ב-71,600 יחידות (להלן: "היחידות"), בהצעה לא אחידה ובמחיר אחד ליחידה, כשהרכב כל יחידה ומחיר היחידה הינם כדלקמן:

מחיר

הרכב היחידה

במחיר של 69.9 ש"ח למניה

100 מניות רגילות

6,990 ש"ח*

סה"כ המחיר ליחידה

* כל היחידות תימכרנה לניצעים המוסדיים במחיר ליחידה של 6,990 ש"ח, ללא כל הנחה או הטבה (בכפוף לשינויים בהודעה המשלימה, ככל שיהיו).

החברה רשאית לבטל את הצעת ניירות הערך בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה כבטלות.

2.3 תנאי ניירות הערך המוצעים לציבור

המניות המוצעות על-פי תשקיף זה והמניות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בכירה כמפורט בסעיף 3.2 לתשקיף לעיל, תהיינה שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה. המניות המוצעות, המניות הקיימות בהון החברה והמניות שתנבענה ממימוש אופציות לא רשומות תרשמנה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

(להלן: "החברה לרישומים") ותזכיקנה את בעליהן בזכויות שוות לקבלת דיבידנדים, מניות הטבה, ובכל חלוקה אחרת אשר יוכרז עליה או שתחולק על-ידי החברה לאחר תאריך התשקיף.

הזכויות הנלוות למניות המוצעות מתוארות בפרק 4 לתשקיף.

2.4 **תנאים מתלים להשלמת ההצעה על-פי תשקיף זה**

השלמת ההצעה על-פי תשקיף זה ורישום ניירות הערך המבוקשים לאישור למסחר בבורסה, מותנים בכך שמספר היחידות המוזמנות יהיה גבוה מהמספר המזערי של יחידות שיצוין בהודעה המשלימה (ככל שיצוין בה מספר מזערי כאמור) וכן בהתקיימות דרישות הבורסה. לפרטים ראו סעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

2.5 **תיאור ההצעה לציבור - הצעה לא אחידה**

2.5.1 **כללי**

בכפוף להצעה אחידה למי שאינו משקיע מוסדי כאמור בסעיף 2.5.5 להלן, ניירות הערך המוצעים יוצעו לציבור כאמור במסגרת מכרז בהצעה לא אחידה, ב-71,600 יחידות, באופן המפורט בתקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, כך שכל יחידה מכילה מספר שווה של מניות מוצעות.

לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, הצעה לא אחידה זו תובטח בחיתום של לפחות 25% מניירות הערך המוצעים לפי התשקיף והניצעים בהצעה לא אחידה יהיו משקיעים מוסדיים כהגדרת מונח זה בתקנות ההצעה. אולם החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, באותו מחיר שיוקצו בו ניירות הערך לניצעים בהצעה לא אחידה ובאותו יום, והכמות שתוקצה לכל משקיע שאינו משקיע מוסדי, תהיה לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך כל ההזמנות של מי שאינו משקיע מוסדי, כאשר כל משקיע יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד; נעשתה ההצעה חלקה בישראל וחלקה מחוץ לישראל - יימנו אותם 30% מתוך כלל ההנפקה.

ככל שיופעל הסכם החיתום ויירכשו היחידות המוצעות על ידי החתם המתמחר, כך שלאחר מכן יהפוך החתם המתמחר לבעל עניין בחברה ובעקבות זאת יפחת שווי החזקות הציבור במניות המוצעות מהנדרש לצורך רישומן למסחר בבורסה כאמור בסעיף 2.9 להלן, יפקיד החתם המתמחר את ניירות הערך החסרים להשלמת שווי החזקות הציבור במניות המוצעות כנדרש, בידי נאמן שהוא חבר בורסה, ויורה לו, באופן בלתי חוזר, למכור, לפי שיקול דעתו הבלעדי וללא מגבלת שער, את ניירות הערך הנ"ל בתוך תקופה של שלושה חודשים ממועד הרישום למסחר, כאשר לפחות שליש מכמות ניירות הערך תימכר בתקופה של חודש ממועד הרישום למסחר. הנאמן, שניירות הערך הופקדו בידיו כאמור, יפעל למכירתם במרוכז ובאופן שוויוני (מכירה פרו-ראטה).

2.5.2 **התקופה להגשת בקשות**

התקופות להגשת בקשות על-פי תשקיף זה, תפורטנה במסגרת ההודעה המשלימה.

עובר לפרסום התשקיף נוהל הליך קבלת הזמנות (Book Building) ממשקיעים מוסדיים באמצעות החתם המתמחר. החברה טרם נענתה להזמנות מהמשקיעים המוסדיים כאמור. הקצאת המניות המוצעות בין המשקיעים המוסדיים תיקבע לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה. כל הזמנות המשקיעים המוסדיים בהצעה הלא אחידה תוגשנה לחתם המתמחר ולחברה על גבי טפסי הזמנה בנוסח שיישלח אליהם על ידי החתם המתמחר ותנקובנה במחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה ובמספר היחידות המבוקש לרכישה. ניתן יהיה להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. בקשות המשקיעים המוסדיים לרכישת יחידות כאמור תהיינה בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**רכז ההנפקה**") את המחיר המלא, על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, של ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי התשקיף וההודעה המשלימה, לבקשתו.

2.5.4 **הקצאת היחידות למשקיעים מוסדיים**

לאחר תום התקופה להגשת הזמנות, היחידות המוצעות תוקצינה למזמינים בהצעה לא אחידה לפי שיקול דעתו של החתם המתמחר, לאחר היוועצות בחברה. במסגרת ההקצאה לא תעלה הכמות שתוקצה לכלל המשקיעים המוסדיים המנויים בקבוצתו של חתם להצעה (בין שנמכרו לו על-ידי החתם המנוי בקבוצתו ובין שנמכרו לו על-ידי חתם או מפיץ אחר), או בקבוצת מפיץ, או שהשקעותיהם מנוהלות על-ידי קבוצתו, על 5% מכמות היחידות שנמכרה בהצעה. היה שווי הנכסים המנוהלים עבור הציבור על-ידי כלל המשקיעים המוסדיים בקבוצת החתם כאמור, גבוה מ-10 מיליארד ש"ח, לא תעלה הכמות שתוקצה להם על 10% מכמות היחידות המוצעות. "**קבוצת חתם**" או "**קבוצת מפיץ**", לפי העניין, משמעה כהגדרת המונח בתקנות אופן הצעה לציבור. כל היחידות תימכרנה למשקיעים במחיר אחיד ליחידה, שהינו המחיר ליחידה שיפורסם בהודעה המשלימה (להלן בסעיף זה: "**המחיר האחיד**"), ללא כל הנחה או הטבה מעבר לעמלות הפצה למפיצים כפי שמפורטות בפרק זה ו/או כפי שתפורסמה בהודעה המשלימה.

2.5.5 **הזמנת והקצאת יחידות שיוצעו במסגרת הצעה אחידה לכלל הציבור**

החברה תהא רשאית למכור עד 30% מן ההנפקה למי שאינו משקיע מוסדי, ובלבד שהמכירה למי שאינו משקיע מוסדי תיעשה בהצעה אחידה, כל מזמין יוכל להגיש הזמנה אחת בלבד, במחיר האחיד ובמהלך התקופה להגשת בקשות שתפורסם בהודעה המשלימה. הכמות שתוקצה לכל משקיע, תהא לפי חלקה היחסי של הזמנתו מתוך סך ההזמנות בחלק ההנפקה הפתוח לכל. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההענות במכרז לציבור כאמור לעיל, ייוצרו שברי יחידות, הן יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, ירכשו ע"י רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע.

סך כל ניירות הערך המוזמנים בידי מזמין אחד לא יעלה על השיעורים הקבועים להלן: (1) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים נמוך מ-100 מיליון שקלים חדשים - 15% מהכמות המוצעת; (2) כאשר שווי ניירות הערך המוצעים למשקיעים שאינם מוסדיים הינו 100 מיליון שקלים חדשים ומעלה - 25% מהכמות המוצעת.

2.6 חיתום והפצה

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף זה תתבצע בדרך של הצעה לא אחידה על-פי תקנה 11(א)(1) לתקנות ההצעה, וככזו תובטח ההצעה הלא אחידה בחיתום של לפחות 25% מההצעה. עיקרי הסכם החיתום, שיעור השתתפותו בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתם יפורטו בהודעה המשלימה.

2.7 נותני שירותים נוספים

במסגרת ההודעה המשלימה יינתן גילוי אודות זהות נותני השירותים הנוספים (לפי העניין) בגין ההנפקה, תפקידם והעמלה ו/או השכר אותו הם זכאים לקבל, וכן גילוי לגבי ניגודי עניינים פוטנציאליים, אם וככל שיהיו.

2.8 מכתבי הקצאה ותעודות

הוראות סעיף זה כפופות לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד פרסום ההודעה המשלימה.

התמלאו כל התנאים לביצוע ההצעה לפי תשקיף זה:

(א) החברה תודיע במסגרת דיווח על תוצאות ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה אודות כמות מניות ההנפקה במסגרת ההצעה על פי תשקיף זה וההודעה המשלימה;

(ב) החברה תעביר למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על-ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים של החברה, כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד (כפי שיפורט במסגרת ההודעה המשלימה), על-ידי רכז ההנפקה, לחברה, ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן, כאמור בסעיף 2.9 להלן.

יצוין, כי ככל שבמועד הקצאת והעברת ניירות הערך המוצעים על שם החברה לרישומים, טרם הועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה, תדווח החברה בסמוך למועד ההקצאה דיווח על שינויים בהון המונפק, בו מצוין כי טרם נתקבלה תמורת ההנפקה. עם קבלת תמורת ההנפקה במלואה בידי רכז ההנפקה בעבור החברה או בידי החברה, תפרסם החברה דיווח נוסף על שינויים בהון, בו תצוין קבלת תמורת ההנפקה. יובהר, כי כל עוד לא התקבלה בידי רכז ההנפקה או החברה מלוא תמורת ההנפקה בגין ניירות הערך המוצעים, לא ניתן לרושם למסחר בבורסה.

תעודות המניות תהיינה ניתנות לפיצול או להעברה או לויתור לטובת אחרים בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור, לפי העניין, ומסירתו בצירוף התעודות, לחברה, ובכפוף לתשלום על ידי המבקש של כל מס או היטל או הוצאה הכרוכים בכך.

בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות הקיימות בהון החברה והמניות המוצעות לציבור על-פי תשקיף זה, תירשמנה במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים. כמו כן, מניות חדשות שתנפיק החברה, לרבות מניות שתינבענה מהמרת ניירות ערך המירים למניות, ככל שתנפיק, תירשמנה על שם החברה לרישומים של החברה.

2.9 רישום למסחר בבורסה

2.9.1 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לתשקיף להשלמה, המאשר, כי ניירות הערך המבוקשים לאישור עומדים בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה ובהנחיות על-פיו.

2.9.2 טרם פרסומה של ההודעה המשלימה, החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים.

אישור הבורסה לרישום למסחר בה של ניירות הערך המבוקשים לאישור, יינתן טרם פרסומה של ההודעה המשלימה כמפורט בסעיף 2.13 להלן.

תוך שני (2) ימי עסקים לאחר יום המכרז תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר, על-פי אישור הבורסה כאמור, את ניירות הערך המוצעים, בכפוף לאמור בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 להלן.

2.9.3 על-פי הנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים מותנה בכך ששווי ושיעור החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחתו מהקבוע בהנחיות הבורסה לחברה חדשה מסוגה של החברה הנרשמת בבורסה, על פי החלופה הרלוונטית בהתאם לפרקים ו' ו-ז' להנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה (להלן: "**החלופה**").

למועד התשקיף, הרישום למסחר בבורסה של ניירות ערך המוצעים בהתאם לחלופה ג1, מותנה בכך ששווי החזקות הציבור במניות החברה לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח ושווי החזקות הציבור הנובע מההנפקה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, וששיעור החזקות הציבור לאחר הרישום למסחר יעמוד על 7.5% לפחות.

2.9.4 כמו כן, בהתאם לתקנון הבורסה ולהנחיות על פיו, מותנה רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים, בקיום פיזור מזערי כמפורט להלן: מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות יהיה לפחות מאה (100) מחזיקים ששווי האחזקה של כל אחד מהם 16 אלפי ש"ח לפחות. עם זאת, לאור העובדה שהחברה התקשרה ביום 20 בפברואר 2022, בהסכם עם שירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי בע"מ (להלן: "**עושה השוק**") כעושה שוק למניותיה, יפחת מספר המחזיקים המזערי במניות המוצעות, ממאה (100) מחזיקים לשלושים וחמישה (35) מחזיקים

בסעיף זה "מחזיק" - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק הנדרש כאמור לעיל, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

2.9.4.1 עיקרי ההתקשרות עם עושה השוק

בהתאם להסכם שנחתם עם עושה השוק, ישמש עושה השוק כעושה שוק במניות החברה בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות לפיו, החלטות דירקטוריון הבורסה והוראות הדין. ביום 21 בפברואר 2022, קיבל עושה השוק את אישור הבורסה לפעול כעושה שוק במניות הרגילות של החברה החל מיום המסחר הראשון במניות החברה. פעילות עושה השוק תתבצע על פי הכללים הקבועים בתקנון הבורסה – חלק שלישי (פרק ט) וההנחיות על פיו. להלן עיקרי הסכם עשיית השוק:

- א. בתמורה לעשיית השוק התחייבה החברה לשלם לעושה השוק סכום לא מהותי לחברה.
- ב. תקופת הסכם עשיית השוק הינה לשנה אחת החל מיום המסחר הראשון במניות החברה בבורסה (להלן: "**תקופת ההסכם הראשונית**"). הסכם עשיית השוק יוארך מאליו לאחר תקופת ההסכם הראשונית מידי שנה לתקופה של שנה אחת נוספת בכפוף לזכאות הצדדים לסיים את ההסכם כמפורט להלן: לאחר תקופת ההסכם הראשונית כל צד יהיה רשאי לסיים את הסכם עשיית השוק בהודעה של 30 יום לפחות למשנהו שהוא חפץ בסיום ההסכם. עושה השוק יהיה רשאי להביא את ההסכם לסיום מידי בכל עת במהלך תקופת ההסכם הראשונית או התקופות הנוספות, בהודעה בכתב לחברה, בכל אחד מהמקרים בהם רשאי עושה השוק להפסיק את עשיית השוק בהתאם להוראות הנחיות הבורסה וכן במקרה של מניעה חוקית שתחול על עושה השוק מלהמשיך לשמש כעושה שוק בניירות הערך של החברה.

על פי הנחיות הבורסה, במקרה שבו יחדל עושה השוק מלשמש עושה שוק או ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, בטרם חלפה שנה ממועד רישומן של מניות החברה למסחר, תמנה החברה עושה שוק אחר תוך 14 ימים מהמועד בו חדל עושה השוק לשמש כעושה שוק או מהמועד בו ביטל מנכ"ל הבורסה את האישור שניתן לעושה השוק לפעול כעושה שוק, לפי העניין והכל בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו.

2.9.5 לא התקיימו כל דרישות הבורסה כמפורט בסעיפים 2.9.3 ו-2.9.4 לעיל, תבוטל ההצעה, ניירות הערך המוצעים לא יימכרו ולא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבו כספים מהמזמינים.

2.9.6 התבטלה ההצעה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך בדוח מידי לרשות ולבורסה (בהתאם למועדים הקבועים בדין), ותפרסם הודעה בנדון ביום העסקים הראשון בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

2.10 הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף

2.10.1 החברה והדירקטורים בחברה, מתחייבים בחתימתם על התשקיף (והחתם המתמחר על-פי ההודעה המשלימה, יתחייב בחתימתו על דוח ההודעה המשלימה), להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או שלא ייכתבו בהודעה המשלימה, בקשר עם הצעת ניירות ערך, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על-פי התשקיף וההודעה המשלימה, למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף ובהודעה המשלימה.

2.10.2 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתם המתמחר, על-פי ההודעה המשלימה, יתחייב בחתימתו על ההודעה המשלימה), להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.3 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתם המתמחר, על פי ההודעה המשלימה, יתחייב בחתימתו על ההודעה המשלימה), להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 2.10.1 לעיל.

2.10.4 החברה והדירקטורים בחברה מתחייבים בחתימותיהם על תשקיף זה (והחתם המתמחר, על-פי ההודעה המשלימה, יתחייב בחתימתו על ההודעה המשלימה), כי לא יקבלו הזמנות לניירות ערך מהצעה לציבור זו, ממפיץ שלא התחייב בכתב לנהוג בהתאם להוראות סעיף זה.

2.11 הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחל מתאריך פרסום התשקיף ועד להשלמת הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, לא תעשה החברה כל פעולה, להוציא המכירה לציבור לפי התשקיף ועל-פי ההודעה המשלימה, אשר יש בה משום "דילול הון" כמשמעותו בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף, מבנהו וצורתו), התשכ"ט-1969.

2.12 מיסוי ניירות הערך המוצעים לפי התשקיף

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, על המשקיע לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת ו/או מלאה ו/או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך הכלולים בתשקיף, ואינן באות במקום ייעוץ משפטי ומקצועי בנדון, שאותו יש לקבל בהתאם לנתונים ולנסיבות המיוחדים לכל משקיע. בנוסף, הוראות הדין המתוארות בתשקיף, הינן למועד התשקיף ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על-פי תשקיף זה.

2.12.1 מיסוי הכנסות על-פי דיני מדינת ישראל

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), תשס"ה-2005. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. כמו כן, עדיין לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בנוסף, ביום 1 בינואר 2009 נכנס לתוקף תיקון מס' 169 לפקודה (להלן: "**תיקון 169**"), שחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "תיקון 195"). במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב. סעיף זה עודכן במסגרת החוק להתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן: "חוק ההסדרים לשנים 2017 ו-2018"), אשר פורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, וקובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרה בשנת 2021 הינה 647,640 שקלים חדשים), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4,754,280 שקלים חדשים (בשנת 2021) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל שאינם "תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל"תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"¹ או כ"בעלי מניות מהותיים", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום, חלות על ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה - "מי שמחזיק או זכאי לרכוש, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם קרובו, אחד מאלה: (1) 5% לפחות מהון המניות שהוצאו; (2) 5% לפחות מכוח ההצבעה בחברה; (3) זכות לקבל 5% לפחות מרווחי החברה או מנכסיה בעת פירוק; (4) זכות למנות מנכ"ל."

2.12.2 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי² ממכירות ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ושלא תבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר³, ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁴ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו, יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחוייב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיף 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ-"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. יחיד כאמור יחויב במס בהתאם לשיעור המס השולי לפי סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2021).

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום של 647,640 ש"ח (נכון לשנת 2021 - סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליות מדד המחירים לצרכן).

2.12.2.1 חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%).

2.12.2.2 בהתאם לסעיף 94 לפקודה, במכירת מנייה נסחרת בבורסה בידי מוכר שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה במועד המכירה או במהלך 12 החודשים שקדמו לה, יוקטן סכום רווח ההון הריאלי הנובע מהמכירה בסכום השווה לחלק הרווחים הראויים לחלוקה בחברה שמניותיה נמכרות שנצברו מיום 1.1.2006 או מתום שנת המס שקדמה לשנת רכישת המנייה, כמאוחר מבניהם, ועד תום שנת המס שקדמה לשנת המכירה באופן יחסי לחלקו של המוכר בזכות לרווחים בחברה. סכום הרווחים הראויים לחלוקה כאמור ימוסה כפי שהיה ממוסה דבידנד אם היה מחולק בסמוך לפני המכירה.

2.12.2.3 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף.

2.12.2.4 על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך, יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

² כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

2.12.2.5 ככלל, תושב חוץ (יחיד ו/או חברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובכפוף להוראות סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה⁵ בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

2.12.2.6 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מרווח הון**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי. חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות הערך ינכה מס בשיעור של מס חברות לפי סעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%) מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על-ידי רשות המיסים ובכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע (כמפורט להלן).

2.12.2.7 תקנות הניכוי מרווח הון לא יחולו על חייב שהוא תאגיד בנקאי או חבר בורסה המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת ל-3 שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

2.12.2.8 כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות, וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על-ידיהם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו, בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך שבוצעה בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל הדיווח. ככלל, ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

2.12.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

2.12.3.1 דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב, ככלל, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי כאמור, אשר שיעור המס לגביו יהיה 30%.

בנוסף לשיעורי המס האמורים, יחול מס יסף בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום של 647,640 ש"ח (נכון לשנת 2021 - סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

⁵ "בעלי שליטה" – בעלי מניות המחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד, יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה בשיעור העולה על 25%.

דיבידנד בידי תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שאינו בעל מניות מהותי, יהיה חייב מס בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, יהיה חייב מס בשיעור של 30%.

בנוסף, לפי הוראות סעיף 121ב(א) לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2021 עלתה על סך של 647,640 ש"ח, יהא חייב במס יסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור הכל כפוף לאמנת המס (אם קיימת) עליה חתומה מדינת ישראל וכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

2.12.3.2 דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת, יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה מהווה בידי "עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור מס המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

2.12.3.3 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

2.12.3.4 בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הניכוי מדיבידנד וריבית"), שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד, תושב ישראל ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין מניות חברה שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, יהיה בשיעור של 25%.

2.12.3.5 לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

2.12.3.6 שיעור ניכוי המס במקור לתושב החוץ יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל עם מדינת תושבותו ובכפוף לאישור מתאים מראש מרשות המיסים.

2.12.3.7 כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על-פי דין, ינוכה מס במקור על-פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל.

2.12.3.8 ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

2.12.4 קיצוץ הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

2.12.4.1 ככלל, הפסדים בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם), יהיו ניתנים לקיצוץ כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי הנובעים ממכירת כל נכס שהוא, על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל או מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

2.12.4.2 הפסד כאמור שנוצר בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (שהינו 23% משנת 2018 ואילך) לגבי חבר בני אדם, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (שהינו 25%).

2.12.4.3 הפסד ממכירת נייר ערך שלא ניתן לקזז בשנת המס כאמור, כולו או מקצתו, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

2.12.4.4 בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על-ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר.

בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "ניירות ערך סחירים"), יקזז החייב (כהגדרתו בתקנות הניכוי מרווח הון) בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה בהכרח הפרקטיקה המלאה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן.

יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים.

2.13 ההודעה המשלימה

לאחר פרסומו של התשקיף, תפרסם החברה הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות הודעה משלימה. במסגרת ההודעה המשלימה יושלמו ו/או יעודכנו כל הפרטים החסרים בתשקיף זה, לרבות, אך לא רק, שינויים, ככל שיהיו, בכמות ותנאי ההצעה. בהודעה המשלימה יכללו הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנות הודעה משלימה ובכלל זאת, הנתונים כדלקמן:

2.13.1 אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי התשקיף, למניות הקיימות בהון החברה, למניות אשר תנבענה ממימוש כתבי אופציה לא סחירים ולמניות אשר תנבענה מהמרת זכויות למניה לא רשומות למסחר.

- 2.13.2 מועד המכרז לציבור, המועד להגשת הבקשות לרכישת היחידות מטעם הציבור ופרטי רכז ההנפקה, ככל שיתקיים.
- 2.13.3 פירוט הוצאות בשל הצעת ניירות הערך המוצעים והנפקתם, ועמלות ריכוז והפצה.
- 2.13.4 שינוי בכמות ו/או במחיר ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף (ככל שיהיו) בשיעור שלא יעלה על 20% מהכמות ו/או מהמחיר המצוינים בסעיף 2.2 לעיל, בהתאמה, ובכפוף לכך שמכפלת כמות היחידות המוצעת במחיר לא תשונה ביותר מ-30% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן המחיר והכמות שצוינו בתשקיף. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.13.5 שינוי העולה על השינוי האמור בסעיף 2.13.4 לעיל יתאפשר, ובלבד שלא ישונה אף אחד מבין המחיר או הכמות של ניירות הערך המוצעים ביותר מ-50% מן הכמות ומן המחיר שצוינו בסעיף 2.2 לעיל, לפי העניין, ומכפלת המחיר בכמות לא תשונה ביותר מ-50% מן המכפלה האמורה הנגזרת מן הכמות והמחיר שצוינו בתשקיף וכן שהתקופה להגשת הזמנות תחל לפי תקנה 2(ב)(3) לתקנות ניירות ערך (תקופה להגשת הזמנות לניירות ערך המוצעים בתשקיף), תשס"ו-2005. הכמות והמחיר העדכניים יפורטו בהודעה המשלימה.
- 2.13.6 כל פרט אשר תיקונו מתחייב כתוצאה מהשינוי בתנאי ניירות הערך המוצעים, כאמור בסעיף 2.3 לעיל, לרבות הוצאות, תמורת ניירות הערך וייעודה.
- 2.13.7 פורסמה הודעה משלימה, התקופה להגשת הזמנות תתחיל לא לפני מועד פרסום ההודעה המשלימה וכן לא לפני עיבור חמישה ימי עסקים ממועד פרסומה של טיוטת תשקיף החברה מיום 21 בפברואר 2022 ואשר התשקיף יכלול שינויים זניחים בלבד לעומת האמור בה, או שינויים שניתן לכלול בהודעה המשלימה. כמו כן, ככל שבהודעה המשלימה ישונו פרטים בשיעורים העולים על השיעורים הקבועים בסעיף 2.13.4 לעיל, תתחיל התקופה להגשת הזמנות לרכישת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה לא לפני חלוף שני ימי מסחר ממועד פרסום ההודעה המשלימה. התקופה להגשת הזמנות תסתיים, בהצעה אחידה ובהצעה לא אחידה לפי תקנה 11(א)(1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007, על פי תשקיף זה לא יאוחר מ-75 ימים מיום פרסום התשקיף להשלמה או מ-45 ימים מתחילת התקופה להגשת הזמנות, לפי המוקדם, ובהצעה אחידה כאמור, במסגרת המכרז הציבורי, ככל שתיערך על פי תשקיף זה, תסתיים לא לפני תום שבע (7) שעות - ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות - ממועד פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.13.8 ההודעה המשלימה תוגש לרשות באמצעות מערכת המג"א ותופץ באופן ובמקומות שבהם פורסם התשקיף.
- 2.13.9 עם הפרסום תהפוך ההודעה המשלימה לחלק בלתי נפרד מהתשקיף ותצורף לכל עותק מהתשקיף אשר תפיץ החברה לאחר פרסום ההודעה המשלימה.
- 2.13.10 במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו עיקריו של הסכם החיתום עם החתם המתמחר (כהגדרתו בסעיף 2.14.3 להלן).

2.14 ריכוז, חיתום והפצה

2.14.1 בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם רכז הנפקה בהסכם ריכוז, לשלם עמלת ריכוז למי שישמש כרכז ההנפקה, והכל בהתאם לתנאים שיפורטו בהודעה המשלימה.

2.14.2 בכפוף להוראות כל דין, תהיה החברה רשאית להתקשר עם חתם או מספר חתמים, לצורך הבטחת ההצעה על-פי תשקיף זה בחיתום ולשלם עמלות חיתום ו/או תשלומים אחרים. עיקרי הסכם החיתום, לרבות שמות החתמים, המתמחרים והחתמים האחרים, שיעור השתתפותם בהבטחת ההצעה, העמלות השונות וקיומה של התחייבות לשיפוי החתמים, ככל שיהיו, יפורטו בהודעה המשלימה. יובהר, כי הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה חייבת בחיתום לרכישתן של לפחות 25% מהיחידות (קרי 17,900 יחידות) מתוך היחידות שבהצעה לא אחידה המוצעות על-פי תשקיף זה.

2.14.3 בכוונת החברה להתקשר בהסכם חיתום עם ברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן ביחד: "**החתם המתמחר**", "**ברק קפיטל**" או "**החתם**") אשר עיקריו יפורטו במסגרת ההודעה המשלימה, לרבות אך לא רק, חיתום, עמלת הפצה, ריכוז ועוד. הסכם החיתום יכנס לתוקף עם פרסום ההודעה המשלימה (להלן: "**הסכם החיתום**").

2.14.4 כמו כן, בכפוף להוראות כל דין, בגין הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף זה, תהיה החברה רשאית להתקשר עם מפיצים, לשלם עמלות הפצה למי שישמש כמפיץ, בשיעור ועל-פי יתר התנאים, כפי שיפורטו בהודעה המשלימה.

פרק 2א' - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף

מכח תשקיף זה, המהווה גם תשקיף מדף, תוכל החברה להציע ניירות ערך (מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (ביחד להלן בסעיף זה: "ניירות הערך"), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותה העת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף כאמור.

פרק 3 - הון המניות של החברה

3.1. הון מניות החברה לתאריך התשקף

3.1.1 עד ליום 14 בפברואר 2022 הון המניות הרשום של החברה הורכב ממניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ וביום 14 בפברואר 2022 בוטל הערך הנקוב של המניות כך שהון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקף מורכב מ-1,000,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כל אחת (להלן: "מניות רגילות").

3.1.2 מתוך הון המניות הרשום כאמור, הונפקו ונפרעו, נכון למועד התשקף, 50,049,000 מניות רגילות ללא ע.נ כ"א.

3.2. השינויים שחלו בהון מניות החברה

3.2.1 להלן השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק בשלוש השנים שקדמו למועד התשקף (באלפים):

תאריך	מהות השינוי	שווי חברה לפני ההקצאה (אלפי ש"ח)	תמורה (אלפי ש"ח)	כמות מניות לאחר השינוי	
				רשום	מונפק
	יתרה ליום 1 בינואר 2018	---		25,200	21,483
18 ביוני 2018	הקצאת 1,502 מניות רגילות של החברה לנושאי משרה, בתמורה לערך הנקוב, מכוח תוכנית 102 לפקודת מס הכנסה כמפורט בסעיף 3.2.2.1 3.2.2 להלן	355,007	תמורת ערכן הנקוב	25,200	22,985
2 ביולי 2018	הקצאת 5,394 מניות להפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה בע"מ, אקסלנס גמל והשתלמות בע"מ כמפורט בסעיף 3.3 להלן	355,007	כ-83,311	¹ 50,000	28,379
14 במאי 2020	הקצאת 852 מניות להפניקס חברה לביטוח בע"מ ולהפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ כמפורט בסעיף 3.3 להלן	622,238	כ-18,681	² 100,000	29,231
30 בדצמבר 2020	הקצאת 4,523 מניות לשביל האלה בע"מ כמפורט בסעיף 3.4 להלן	788,776	כמפורט בסעיף 3.4 להלן	100,000	33,754
14 בינואר 2021	הקצאת, תמורת ערכן הנקוב, 1,334 כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש ל-1,334 מניות של החברה לנושאי משרה מכוח תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה כמפורט בסעיף 3.2.3 א' להלן.	---	תמורת ערכן הנקוב	100,000	35,838
13 בספטמבר 2021	הקצאת 2,084 מניות לצדדים שלישיים שאינם ולא יהיו בעלי עניין לאחר רישום למסחר כמפורט בסעיף 3.5 להלן.	1,587,176	כמפורט בסעיף 3.5 להלן.	100,000	35,838
14 בספטמבר 2021	הקצאת 568 מניות לדיאן אינבסטמנט בע"מ ³ כמפורט בסעיף 3.6 להלן.		כמפורט בסעיף 3.6 להלן.	100,000	36,406
14 בספטמבר 2021	הקצאת 1,814 מניות לקליר פיוטשר לנדמרק בע"מ ⁴ כמפורט בסעיף 3.6 להלן.		כמפורט בסעיף 3.6 להלן.	100,000	38,220
14 בספטמבר 2021	הקצאת 2,343 מניות לשביל האלה בע"מ כמפורט בסעיף 3.6 להלן ובסעיף 3.7 להלן.		כמפורט בסעיף 3.6 להלן ו-3.7 להלן.	100,000	40,563
14 בספטמבר 2021	הקצאת 1,435 מניות לאלמלה השקעות בע"מ כמפורט בסעיף 3.6 להלן.		כמפורט בסעיף 3.6 להלן.	100,000	41,998
14 בספטמבר 2021	הקצאת 3,976 מניות לגורן נ.צ.ב בע"מ		כמפורט	100,000	45,974

¹ ביום 26 ביוני 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להגדיל את ההון הרשום של החברה ל-50,000 ש"ח.

² ביום 31 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להגדיל את ההון הרשום ל-1,000,000 ש"ח.

³ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת אירית (סימה) ארבוך ודורון ארבוך, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבוך, בעל השליטה המשותפת בחברה.

⁴ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת מר אלון ארבוך, אחיו של מר צחי ארבוך.

תאריך	מהות השינוי	שווי חברה לפני ההקצאה (אלפי ש"ח)	תמורה (אלפי ש"ח)	כמות מניות לאחר השינוי	
				רשום	מונפק
בספטמבר 2021	כמפורט בסעיף 3.6 להלן.		בסעיף 3.6 להלן.		
14 בספטמבר 2021	הקצאת 1,491 מניות לרפי רב חן כמפורט בסעיף 3.6 ובסעיף 3.7 להלן.		כמפורט בסעיף 3.6 ו-3.7 להלן.	100,000	47,465
30 בספטמבר 2021	הקצאת 942 מניות לצד שלישי שאינו ולא יהיה בעל עניין בסמוך לאחר רישום למסחר כמפורט בסעיף 3.7 להלן.		כמפורט בסעיף 3.7 להלן.	100,000	48,407
28 באוקטובר 2021	הקצאת 75 כתבי אופציה, לא סחירים, תמורת ערכן הנקוב, הניתנים למימוש ל-75 מניות של החברה, לעובדים מכוח תוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה כמפורט בסעיף 3.2.3 להלן.	2,276,190	תמורת ערכן הנקוב	100,000	48,407
30 בנובמבר 2021	הקצאת 1,497 מניות, תמורת ערכן הנקוב, למר זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל החברה, בהתאם לתוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה כמפורט בסעיף 3.2.2.2 להלן.	2,276,190	תמורת ערכן הנקוב	100,000	49,904
14 בפברואר 2022	הקצאת 145,000 מניות, תמורת ערכן הנקוב, לה"ה אמיר מלאך ושמוליק סימן טוב, בהתאם לתוכנית לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה כמפורט בסעיף 3.2.2.3 להלן.	2,276,190	תמורת ערכן הנקוב	100,000	50,049
14 בפברואר 2022	ביום 14 בפברואר 2022 הגדילה החברה את הון המניות הרשום מסך של 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, כל אחת, לסך של 1,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. באותו המועד פיצלה החברה את הון מניותיה כך שכל מניה אחת בעלת 1 ש"ח ערך נקוב פוצלה לסך של 1,000 מניות בעלות ערך נקוב של 0.001 ש"ח, כל אחת, כך שהונה הרשום של החברה עומד על סך של 1,000,000,000 מניות בעלות ערך נקוב של 0.001 ש"ח וכן ביטלה את ערכן הנקוב של כל אחת ממניות החברה, באופן בו הונה הרשום של החברה עומד על סך של 1,000,000,000 מניות ללא ערך נקוב. בעקבות ההחלטה שלעיל הון המניות המונפק והנפרע של החברה גדל בהתאם.	---	---	1,000,000,000	50,049,000

3.2.2. הקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

3.2.2.1 ביום 28 במאי 2018 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה⁵, תכנית להקצאת מניות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (להלן: "התכנית") על פיה יוענקו לה"ה זיו יעקובי, שמוליק סימן טוב, אמיר מלאך וארז גיל (להלן ביחד: "הניצעים"), תמורת ערכן הנקוב, 1,502 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות") בחלוקה המפורטת להלן: 1,096 מניות לזיו יעקובי, 90 מניות לשמוליק סימן טוב, 60 מניות לאמיר מלאך ו-256 מניות לארז גיל⁶. דירקטוריון החברה אישר באותו מועד בקשר עם התכנית כאמור כי הקצאת המניות מכוח התכנית לניצעים שהינם תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") תיעשה בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. כמו כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד את מינויה של אי.בי.אי תגמול הוני ונאמנויות (2004) בע"מ (להלן: "הנאמן") כנאמן לתכנית ולהקצאת המניות האמורות. ביום 18 ביוני 2018 המניות הוקצו לניצעים והופקדו בידי נאמן.

3.2.2.2 ביום 30 בנובמבר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה⁷, תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה (להלן: "תכנית 2021") על פיה

⁵ אישור האסיפה נדרש היות שה"ה זיו יעקובי, שמוליק סימן טוב ואמיר מלאך מכהנים גם כדירקטורים בחברה.

⁶ כיהן במועד אישור התוכנית כנושא משרה ועובד החברה.

⁷ אישור האסיפה נדרש היות שה"ה זיו יעקובי מכהן גם כדירקטור בחברה.

יוענקו לה"ה זיו יעקובי (להלן: "הניצע"), תמורת ערכן הנקוב, 1,497 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות"). דירקטוריון החברה אישר באותו מועד בקשר עם תכנית 2021 כאמור כי הקצאת המניות מכוח תכנית 2021 לניצע שהינו תושב ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה תיעשה בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. כמו כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד את מינויה של אי.בי.אי תגמול הוני ונאמנויות (2004) בע"מ (להלן: "הנאמן") כנאמן לתכנית 2021 ולהקצאת המניות האמורות. ביום 30 בנובמבר 2021 המניות הוקצו לניצע והופקדו בידי נאמן.

3.2.2.3 ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה⁸, הקצאה של 145,000 מניות רגילות של החברה מכוח תוכנית 2021 (כהגדרתה בסעיף 3.2.2.2 לעיל) לה"ה אמיר מלאך ושמוליק סימן טוב (להלן: "אמיר", "שמוליק" ולהלן ביחד: "הניצעים") באופן ש-115,000 מניות רגילות של החברה הוקצו לאמיר ו-30,000 מניות רגילות של החברה הוקצו לשמוליק. ביום 14 בפברואר 2022 המניות הוקצו לניצעים והופקדו בידי נאמן.

3.2.2.4 ביום 14 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 181,000 מניות רגילות של החברה לה"ה גידי מוזס (סמנכ"ל התחדשות עירונית)⁹ (להלן: "גידי"), ללא תמורה, בהתאם למועדי הזכאות שיפורטו להלן, מכוח תוכנית 2021, באופן שנוכח למועד תשקיף זה, יהיו קיימים 181,000 יחידות מניה חסומות (לא סחירות) הניתנות למימוש של 181,000 מניות רגילות של החברה (להלן: "יחידות מניה חסומות") במועדי הזכאות המפורטים להלן ובלבד שבמועד הזכאות גידי יהיה עובד החברה: (א) 60,000 יחידות מניה חסומות תהיינה ניתנות למימוש ל-60,000 מניות רגילות של החברה ביום 1 בינואר 2023; (ב) 60,000 יחידות מניה חסומות תהיינה ניתנות למימוש ל-60,000 מניות רגילות של החברה ביום 1 בינואר 2024; (ג) ו-61,000 יחידות מניה חסומות תהיינה ניתנות למימוש ל-61,000 מניות רגילות של החברה ביום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועדי הזכאות"). בהתאם לתוכנית 2021, המניות תוקצינה לגידי בכפוף לכך שבכ"א ממועדי הזכאות הוא יהיה עובד החברה והכל בהתאם לתנאי תוכנית 2021. יחידות המניה החסומות לא תהיינה כפופות להתאמות מכל מין וסוג שהוא לרבות במקרה של חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות או חלוקת דיבידנד. בנוסף, לא יבוצע מימוש של יחידות המניה החסומות ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון.

3.2.3 הקצאת אופציות לנושאי משרה על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]

א. ביום 24 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה¹⁰, תכנית להקצאת אופציות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה (להלן: "תכנית אופציות 2020") על פיה יוענקו לה"ה זיו יעקובי, שמוליק סימן טוב, אמיר מלאך וורד לזר ארביב¹¹ (להלן ביחד: "הניצעים הראשונים"), ללא תמורה, 1,334 כתבי אופציה, לא סחירים, (סדרה 9/2020) (להלן: "כתבי האופציה") הניתנים למימוש לעד 1,334 מניות רגילות של החברה (להלן: "המניות") בחלוקה המפורטת להלן באמצעות מנגנון Cashless כמפורט בטבלה שלהלן. דירקטוריון החברה אישר באותו מועד בקשר עם התכנית כאמור כי הקצאת האופציות מכוח התכנית לניצעים שהינם תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") תיעשה בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. כמו כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד את מינויה של אי.בי.אי תגמול הוני ונאמנויות (2004) בע"מ (להלן: "הנאמן") כנאמן לתכנית ולהקצאת האופציות האמורות. ביום 14 בינואר 2021 הוקצו כתבי האופציה לניצעים. בהתאם לסעיף 12 לתוכנית אופציות 2020, ביום 13 בספטמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה ביחס לניצעים הראשונים, כי תבוצע התאמה לתקופת הקניה (Vesting) באופן שמלוא כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מיום 31 בינואר 2023 חלף תקופת ההקניה אשר הייתה קבועה בתכנית (כמפורט בטבלה זו להלן).

ב. ביום 28 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 75 כתבי אופציה (סדרה 9/2020), לא סחירים, הניתנים למימוש לעד 75 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, באמצעות מנגנון Chashless, לעובדים (להלן יחד: "הניצעים השניים"),

⁸ אישור האסיפה נדרש היות שה"ה שמוליק סימן טוב ואמיר מלאך מכהנים גם כדירקטורים בחברה.

⁹ בין העובד לבין החברה קיימים יחסי עובד מעביד.

¹⁰ אישור האסיפה נדרש היות שה"ה זיו יעקובי, שמוליק סימן טוב ואמיר מלאך מכהנים גם כדירקטורים בחברה.

¹¹ בין הניצעים הראשונים לבין החברה קיימים יחסי עובד מעביד.

בהתאם לתוכנית אופציות 2020 לנושאי משרה ו/או עובדים אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש ספטמבר 2020.

ג. ביום 14 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית להקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה (להלן: **"תכנית אופציות 2022"**). דירקטוריון החברה אישר באותו מועד בקשר עם תכנית 2022 כאמור כי הקצאת האופציות מכוח התכנית לניצעים שהינם תושבי ישראל על פי סעיף 102 לפקודה תיעשה בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. כמו כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד את מינויה של אי.בי.אי תגמול הוני ונאמנויות (2004) בע"מ (להלן: **"הנאמן"**) כנאמן לתכנית ולהקצאת האופציות האמורות. החברה לא פנתה לבורסה ולא ביקשה את אישור הבורסה לרישום למסחר של מניות אשר תנבענה מותכנית זו. לאחר שתתקבל החלטה בדבר הקצאת האופציות על פי התוכנית, החברה מתחייבת לפנות לבורסה ולקבל את אישורה לרישום למסחר של מניות אשר תנבענה מהאופציות הלא רשומות שיוקצו על פי התוכנית, ככל שיוקצו.

יצוין, כי נכון למועד תשקיף זה טרם הוקצו מכוח תוכנית אופציות 2022 אופציות לעובדים ונושאי משרה אולם בכוונת החברה, בכפוף להצלחת ההנפקה על פי תשקיף זה, להקצות לעובדים ונושאי משרה בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

ד. להלן יפורטו תנאיהם העיקריים של תוכנית אופציות 2020 ותוכנית אופציות 2022 (להלן יחד ולחוד בטבלה זו: **"התוכנית"**):

תוכנית אופציות 2022	תוכנית אופציות 2020	
5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה כפי שיהיה לאחר ההנפקה ובכפוף להצלחתה על פי תשקיף זה;	1,409 כתבי אופציה (סדרה 9/2020) בחלוקה שלהלן: זיו יעקובי - 993 כתבי אופציה (סדרה 9/2020); שמוליק סימן טוב - 142 כתבי אופציה (סדרה 9/2020); אמיר מלאך - 142 כתבי אופציה (סדרה 9/2020); ורד לזר ארביב - 57 כתבי אופציה (סדרה 9/2020); עובדים - 75 כתבי אופציה (סדרה 9/2020); נכון למועד פרסום התשקיף, לאור החלטה על פיצול המניות כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, כמות כתבי האופציה הינה 1,409,000 הניתנים למימוש ל-1,409,000 מניות רגילות ללא ע.נ של החברה.	הכמות
מחיר המימוש ייקבע בהתאם לשווי השוק של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון על הקצאה. מחיר המימוש לא ישולם בפועל לחברה אלא ישמש אך ורק לקביעת מרכיב ההטבה הנובע לניצע מהאופציות, ומספר מניות המימוש הנגזר מכך. בשל העובדה שבפועל יוקצו לניצעים מניות רק בגין מרכיב ההטבה הגלום באופציות, כמפורט להלן, לא תקבל החברה בפועל תמורה במזומנים בגין מימוש האופציות; המניות שתנבענה ממימוש האופציה תהיינה נפרעות במלואן.	בכל מועד נתון, הינו שווי שוק למניה אשר יקבע כדלהלן: (1) אם המניות רשומות למסחר בבורסה מוכרת, ובכלל זה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, שווי השוק של מניה ב-30 ימי המסחר שקדמו להודעת המימוש כפי שידווח בבורסה ובלבד ששווי השוק לא יפחת מסך של 16,990 ש"ח לכתב אופציה אחד ולאחר פיצול מניות החברה על סך של 16.99 ש"ח (להלן: "מחיר המימוש המינימלי"); (2) אם המניות אינן רשומות למסחר בבורסה מוכרת, שווי השוק של מניה יקבע לפי הערכת שווי שתוכן על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי שייבחר לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובלבד ששווי השוק לא יפחת ממחיר המימוש המינימלי; מחיר המימוש לא ישולם בפועל לחברה אלא ישמש אך ורק לקביעת מרכיב ההטבה הנובע לניצע מהאופציות, ומספר מניות המימוש הנגזר מכך. בשל העובדה שבפועל יוקצו לניצעים מניות רק בגין מרכיב ההטבה הגלום באופציות, כמפורט להלן, לא תקבל החברה בפועל תמורה במזומנים בגין מימוש האופציות; המניות שתנבענה ממימוש האופציה תהיינה נפרעות במלואן.	שווי שוק/ מחיר מימוש
תקופה המתחילה החל ממועד ההקצאה לנאמן ומסתיימת בתום 5.5 שנים ממועד ההקצאה (להלן: "מועד הפקיעה").	תקופה המתחילה החל ממועד ההקצאה לנאמן ומסתיימת בתום 5 שנים ממועד ההקצאה (להלן: "מועד הפקיעה").	תקופת המימוש
מועדי הזכאות יהיו כמפורט להלן: (1) 25% יהא ניתן למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הקצאתן; (2) 25% יהא ניתן למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הקצאתן; (3) 25% יהא ניתן למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הקצאתן ו- (4) 25% יהא ניתן למימוש החל מתום 60 חודשים ממועד הקצאתן כמפורט להלן (להלן: "מועדי הזכאות"). זכותם של הנהנים לקבל את האופציות ומניות המימוש על פי תוכנית זו, מותנית בכך, כי במועדי הזכאות, לפי העניין, יהיו הנהנים עובדים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת שלה. היה ולאחר איוה ממועדי הזכאות הרלבנטיים	ביחס לניצעים הראשונים, כאמור בס"ק (א) לעיל מלאו כתבי האופציה שהוקצו לניצעים הראשונים, היינו 1,334,000 כתבי אופציה, יהיו ניתנים למימוש החל מיום 31 בינואר 2023. ביחס לניצעים השניים, כאמור בס"ק (ב) לעיל, מועדי הזכאות יהיו כמפורט להלן: (1) 20 מכמות האופציות (כ-25%) יהא ניתן למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הקצאתן; (2) 20 מכמות האופציות (כ-25%) יהא ניתן למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הקצאתן; (3) 19 מכמות האופציות (כ-25%) יהא ניתן למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הקצאתן ו- (4) 16 מכמות האופציות (כ-	מועדי הזכאות (Vesting)

תוכנית אופציות 2022	תוכנית אופציות 2020	
יחדלו הנהנים להיות עובדים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברות בת שלה, תפקע זכאותם לקבלת ו/או מימוש האופציות שטרם הגיע מועד הזכאות לקבלתן, והכל בכפוף לאמור בתכנית זו.	25% יהא ניתן למימוש החל מתום 60 חודשים ממועד הקצאתן כמפורט להלן (להלן: "מועדי הזכאות"). זכותם של הנהנים לקבל את האופציות ומניות המימוש על פי תוכנית זו, מותנית בכך, כי במועדי הזכאות, לפי העניין, יהיו הנהנים עובדים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברה בת שלה. היה ולאחר איזה ממועדי הזכאות הרלבנטיים יחדלו הנהנים להיות עובדים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בחברות בת שלה, תפקע זכאותם לקבלת ו/או מימוש האופציות שטרם הגיע מועד הזכאות לקבלתן, והכל בכפוף לאמור בתכנית זו.	
הניצע יהיה זכאי לממש חלק או כל כמות האופציות אשר תקופת ההקניה בגינן הגיעה אך ורק באמצעות מנגנון המימוש אופציות למניות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise) לפיו, הניצע יהיה זכאי לקבל מניות המשקפות את מרכיב ההטבה הגלום באופציות הממומשות על פי הנוסחה שלהלן, תמורת תשלום ערכן הנקוב של המניות בלבד. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי על פי שיטת מימוש זו, האופציות ניתנות למימוש לכמות המניות המשקפת אך ורק את מרכיב ההטבה. הניצע לא ישלם את מחיר המימוש המשמש אך ורק לצורך חישוב מרכיב ההטבה (להלן: "מנגנון ה-Cashless"). מספר המניות אשר ניתנות לרכישה על ידי הניצע על פי מנגנון זה בתמורה לערך הנקוב (ככל שמניות החברה הינן בעלות ערך נקוב) יקבע על פי הנוסחה שלהלן: $X = \frac{Y(A - B)}{A - N}$ Y = מספר מניות המימוש אשר מועד הקנייתן הגיע וטרם מומשו ושהניצע מבקש לממש באמצעות מנגנון זה. A = שווי השוק של כל מניה במועד המימוש. B = מחיר המימוש המתואם לכל אופציה. N = הערך הנקוב של כל מניה.	מנגנון המימוש	
בתקופת המימוש תחולנה ההוראות הבאות: (א) חלוקת מניות הטבה – אם החברה תחלק מניות הטבה אשר התאריך הקובע לחלוקתן יחול לפני יום המימוש, מספר המניות שהניצע יהא זכאי להם בעת המימוש יגדל או יקטן במספר המניות מאותו סוג שהניצע היה זכאי להם כמניות הטבה; (ב) הנפקת זכויות – על החברה להציע או לגרום לכך כי יוצעו לניצע (בגין כתבי האופציה שטרם מומשו) אותם ניירות ערך בתנאים זהים להצעה לבעלי המניות ויראו את הניצע כאילו מימש את כתבי האופציה, שטרם מומשו; (ג) חלוקת דיבידנד – אם החברה תחלק דיבידנד במזומן, אשר היום הקובע לחלוקתו יחול לפני יום ההקצאה של מניות המימוש, לא יחול שינוי במספר המניות שתוקצו בגין מימוש כתבי האופציה המוצעים אך מחיר המימוש של כתב אופציה אחד, יהא שווה למחיר המימוש הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות החברה; (ד) במקרה של מיזוג¹², כל אופציה שהוענקה מכוח התוכנית שטרם מומשה, תוחלף או תומר לאופציות למניות, בהתאם לכמות המניות מכוח כתב ההקצאה שטרם מומשו, או לכל נייר ערך של החברה הרוכשת (או חברת אם או חברת בת של החברה הרוכשת) אשר חולקו לבעלי המניות של החברה כנגד המניות במסגרת עסקה כאמור, ויבוצעו ההתאמות המתאימות במחיר המימוש של האופציות על מנת שישקף אירוע כאמור והכל בהתאם להוראות התוכנית; (ה) פירוק מרצון – לניצעים תהא תקופה של עשרה (10) ימים לממש את האופציות שטרם מומשו למניות ואשר הגיעו מועדי הזכאות לקבלן, בהתאם להליך המימוש הקבוע בתוכנית. היה וכתוצאה מאיזו מן ההתאמות המפורטות לעיל, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא תקצה החברה שברי מניה, כאמור, ומספר המניות שיוקצו לניצע, יעוגל כלפי מעלה למניה השלמה הקרובה. פרט להתאמות המפורטות לעיל לא תהיה התאמה של מחיר המימוש ו/או מספר מניות המימוש בכל מקרה אחר. מבלי לגרוע מתנאי התוכנית, מובהר בזאת כי במידה ומניות החברה תירשמה למסחר בבורסה, לא יבוצע מימוש של כתבי האופציה ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "אירוע חברה"). כמו כן, מובהר בזאת כי היה ויחול יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של כתבי האופציה ביום האקס כאמור. כן יובהר כי במידה ומניות החברה תירשמה למסחר בבורסה, זכות הנהנים למכור את המניות ו/או זכאות הנהנים להשתתף באירוע חברה, עשויה להיות כפופה למגבלות כלשהן (לרבות תקופות חסימה (Lock Up Periods)), כפי שיידרש על פי הוראות הדין ו/או על ידי החברה או החתמים או הבורסה, והנהנים מסכימים באופן בלתי מסוייג לקבל על עצמם להיות כפופים למגבלות כאמור.	התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, דיבידנד והנפקת זכויות	
תקופת הגבלה מוחלטת על שחרור האופציות ו/או מניות המימוש מהנאמן, שהינה למשך 24 חודשים מיום הקצאת האופציות על שם הנאמן. אין באמור לעיל כדי לפגוע בהמשך החזקה אצל הנאמן גם לאחר תקופת החסימה.		תקופת חסימה
טרם הוקצו אופציות מכוח תוכנית זו ולפיכך טרם נקבע השווי	השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה (סדרה 9/2020) שהוקצו לניצעים הראשונים, מחושב לפי מודל בלק אנד שולץ הקבוע בתקנון הבורסה, הינו כ-14 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה (סדרה 9/2020) שהוקצו לניצעים הראשונים הינו כ-18,570 אלפי ש"ח.	שווי האופציות בהתאם לנוסחת בלק אנד שולץ

תוכנית אופציות 2022	תוכנית אופציות 2020	
	השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 אלפי ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 42% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.32%, לתקופת מימוש של 5 שנים. השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה (סדרה 9/2020) שהוקצו לניצעים השניים, מחושב לפי מודל בלק אנד שולץ הקבוע בתקנון הבורסה, הינו כ-32 אלפי ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה (סדרה 9/2020) שהוקצו לניצעים השניים הינו כ-2,377 אלפי ש"ח. השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 אלפי ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 40.8% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.8%, לתקופת מימוש של 5 שנים.	

3.3. עסקת הפניקס

ביום 26 ביוני 2018 התקשרה החברה, מצד אחד, מר צחי ארבוך, מבעלי השליטה בחברה המכנה כ"ר דירקטוריון החברה (להלן: **"בעל השליטה"**), מצד שני, ה"ה זיו יעקובי, אילן קפון, שמוליק סימן טוב, אמיר מלאך (להלן יחד: **"בעלי המניות המוכרים"**) וארז גיל¹³ (להלן יחד עם בעלי המניות המוכרים: **"בעלי המניות המנהלים"**), מצד שלישי והפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ¹⁴ (להלן יחד: **"המשקיעות"** או **"הפניקס"**), מצד רביעי, בהסכם השקעה (להלן: **"הסכם ההשקעה"**) לפיו החברה הקצתה למשקיעות 5,394 מניות של החברה, אשר היוו במועד הסכם ההשקעה כ-19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של כ-83,311 אלפי ש"ח המשקף מחיר למניה של כ-15,445 ש"ח (להלן: **"המניות המוקצות"**) ובעלי המניות המוכרים ימכרו למשקיעות 1,700 מניות של החברה, אשר היוו כ-5.99% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה בתמורה לסך של כ-26,256 אלפי ש"ח (להלן: **"המניות הנמכרות"**). עסקת הפניקס בוצעה לפי שווי חברה, לפני העסקה, של כ-355,007 מיליון ש"ח.

במקביל להתקשרות בהסכם ההשקעה, התקשרו החברה והפניקס בהסכם הלוואה (להלן: **"הלוואות הפניקס"**) אשר עיקריה מפורטים בסעיף 6.13.5.2 לפרק 6 להלן.

הסכם ההשקעה היה כפוף להתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם ביום 2 ביולי 2018 (להלן: **"מועד השלמה"**) העסקה הושלמה והפניקס החזיקה ב-7,094 מניות של החברה אשר היוו כ-25% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה.

במועד השלמה התקשרו צדדים בהסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים שלהם כבעלי מניות בחברה כמפורט בסעיף 3.10.1 להלן.

להלן יפורטו עיקרי הסכם ההשקעה:

בעל השליטה העניק למשקיעות אופציה, חד פעמית, לרכישת 1,419 מניות של החברה, אשר ניתנת להסבה על ידו (לפי שיקול דעתו הבלעדי), לתקופה שתחילתה ביום 2 ביולי 2019 ועד תום 12 חודשים מהמועד האמור (להלן: "תקופת המימוש"). בהתאם להסכם ההשקעה מחיר המימוש ייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי שימונה על ידי הצדדים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם ההשקעה (להלן: "האופציה"). ביום 5 באפריל 2020 התקשרו הצדדים בתיקון להסכם ההשקעה (להלן: "התיקון") לפיו, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, הפניקס מימשה את האופציה באופן ש-852 מניות של החברה אשר היוו כ-3% לפני ההקצאה, תוקצינה להפניקס בתמורה לסך של כ-18,680 אלפי ש"ח (קרי, סך של כ-21,926 למניה), ו-567 מניות של החברה תמכרנה על ידי צחי וחלק מבעלי המניות המנהלים בתמורה לסך של כ-12,432 אלפי ש"ח (מחיר למניה כאמור לעיל) (להלן: "עסקת האופציה"). ביום 14 במאי 2020 התקיימו מלוא התנאים המתלים ועסקת האופציה הושלמה והחל מאותו מועד הפניקס מחזיקה ב-8,513 מניות רגילות של החברה אשר היוו באותו מועד כ-29.12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.	אופציה
הוסכם כי להפניקס תהיה זכות הצעה ראשונה להשקיע בפרויקטים של החברה בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם. יצוין, כי עם ובכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית זכות זו תפקע. הוסכם כי כל עוד החברה	זכות הצעה ראשונה למשקיעות בפרויקטים של החברה / זכות

13 בין במישרין ובין באמצעות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של כ"א.

14 לעניין זה יצוין, כי במועד ההתקשרות הפניקס פנסיה בע"מ נמנתה על המשקיעות אולם ביום 30 ביוני 2019 מוזגה הפניקס פנסיה בע"מ עם ולתוך אקסלנס גמל והשתלמות בע"מ ושמה שונה ל"הפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ".

הצטרפות מימון/אשראי לעסקת	הינה חברה פרטית, להפניקס תהיה זכות הצטרפות לעסקה לקבלת מימון / אשראי (סולו) שאינו מגובה בבטחונות.
אירוע IPO / התחייבות למינימום IRR	המשקיעות תהיינה זכאיות לפיצוי במקרה שבהנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור, ובלבד שאותה הנפקה נעשתה במהלך תקופה של (5) חמש שנים ממועד ההשלמה, המחיר שייגזר למניית החברה בהנפקה יבטא למשקיעות בהשוואה למחיר מניית החברה בעסקה, שיעור תשואה פנימי כקבוע בהסכם. יחד עם זאת, נכון למועד תשקיף זה, בהתבסס על שווי החברה הנוכחי, להערכת החברה הפניקס לא יהיו זכאים למנגנון הפיצוי.
שינוי מנגנון התגמול של מנהלי החברה	בהסכם נקבע כי מנגנון התגמול של בעל השליטה ובעלי מניות המכהנים כנושאי משרה בכירה בחברה ישתנה ויהיה כמפורט בסעיף 8.1 לפרק 8 להלן.
הוראות נוספות	בהסכם נקבעו הוראות נוספות בדבר מנגנון התאמת מחיר לתקופה של שנתיים ממועד החתימה על ההסכם במקרה של הקצאות לצדדים שלישיים במחיר הנמוך למחיר למניה שנקבע בהסכם ההשקעה אשר פקע בחודש יולי 2020; שיפוי (כאשר נקבעו אירועי שיפוי, תקופת שיפוי מינימום ומקסימום); דיווחים והמצאת דוחות כספיים וכדומה.

3.4. עסקת שביל האלה

ביום 2 באוגוסט 2020¹⁵ התקשרו החברה ושביל האלה בע"מ¹⁶ (להלן: "**שביל האלה**"), אשר החזיקה במניות המהוות 20% מאקרו נדל"ן יזום בע"מ ו-20% מאקרו נכסים בע"מ¹⁷ (להלן: "**אקרו יזום**" ו-"**אקרו נכסים**", בהתאמה) בהסכם החלפת מניות (להלן: "**ההסכם**") בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, באופן, שבכפוף להתקיימות תנאים מתלים אשר התקיימו בחודש דצמבר 2020 כמפורט להלן, החברה תקצה לשביל האלה 4,523 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה ואשר תהווה, אחרי ההקצאה כ-13.4% מהון המניות המונפק של החברה (להלן: "**המניות המוקצות**") וזאת כנגד מלוא החזקותיה של שביל האלה באקרו יזום ובאקרו נכסים ובאופן שלאחר הקצאה כאמור תהפוכנה אקרו יזום ואקרו נכסים לחברות בנות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (להלן: "**עסקת שביל האלה**"). **ביום 30 בדצמבר 2020 עסקת שביל האלה הושלמה כמפורט להלן.** עסקת שביל האלה בוצעה לפי שווי חברה, לפני העסקה, של כ-789 מיליון ש"ח.

להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

1. **פירעון הלוואות בעלים** - הלוואות בעלים בסך כולל (קרן וריבית) של כ-48 מיליון ש"ח שהעמידה שביל האלה לאקרו יזום והלוואות בעלים בסך כולל (קרן וריבית) של כ-29 מיליון ש"ח שהעמידה שביל האלה לאקרו נכסים נפרעו במועד ההשלמה על ידי אקרו יזום ואקרו נכסים (להלן: "**הלוואות בעלים אקרו יזום ואקרו נכסים**").
2. **העמדת הלוואות בעלים לחברה** - במקביל לפירעון הלוואות הבעלים האמורות בס"ק 1 לעיל, במועד ההשלמה שביל האלה תעמיד לחברה הלוואות בעלים סך כולל (קרן) של כ-87 מיליון ש"ח אשר יועמדו על ידי החברה כהלוואות בעלים לאקרו יזום ואקרו נכסים (להלן: "**הלוואות בעלים שביל האלה-החברה**"). הלוואות בעלים שביל האלה-החברה תשאנה ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%. במועד ההשלמה, שביל האלה והחברה התקשרו בהסכם הלוואה אשר מסדיר את פירעון הלוואות בעלים שביל האלה-החברה לפיו נקבע לוח סילוקין לפירעון, עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי וכן נקבע כי הלוואות בעלים שביל האלה-החברה תהיינה נחותות לפירעון הלוואות הפניקס (כמפורט בסעיף 6.13.5.2 לפרק 6 להלן) במקרה שהלוואות הפניקס הועמדו לפירעון מיידי (להלן: "**הסכם הלוואות בעלים שביל האלה**").
3. **התקשרות בהסכם בעלי מניות** - בעלי המניות בחברה, לרבות הפניקס ושביל האלה יתקשרו בהסכם בעלי מניות חדש המסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות בחברה ומר צחי ארבוך ושביל האלה התקשרו בהסכם בעלי מניות פנימי המסדיר את מערכת היחסים ביניהם. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות ראה סעיף 3.10 להלן.
4. **תנאים מתלים** - עסקת שביל האלה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים אשר העיקריים שבהם הינם: קבלת אישור בכתב מאת הפניקס וגורמים מממנים, ככל שידרש לעסקת שביל האלה; קבלת החלטת מיסוי (פרה רולינג) מרשויות המס לשביעות רצונם של כל אחד מהצדדים לפיו ביצוע החלפת מניות לפי סעיף 103כ' לא יהווה אירוע מס מיידי לשביל האלה (לעיל להלן: "**הפרה רולינג**").

¹⁵ ביום 31 באוגוסט 2020 וביום 29 בדצמבר 2020 התקשרו הצדדים בתיקונים להסכם.

¹⁶ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של הגבי רעיה שטראוס בן דרור.

¹⁷ ביתרת ההחזקות החזיקה החברה (80%).

ביום 30 בדצמבר 2020 הושלמה עסקת שביל האלה, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים, והחברה הקצתה את המניות המוקצות לשביל האלה, אקרו ייזום ואקרו נכסים פרעו לשביל האלה את הלוואות הבעלים ושביל האלה העמידה לחברה את הלוואות בעלים שביל-האלה ונחתם הסכם הלוואות בעלים שביל האלה. יצוין, כי נכון למועד התשקיף הלוואות בעלים שהועמדו על ידי שביל האלה לחברה נפרעו במסגרת המרתם להון כאמור בסעיף 3.7 להלן.

3.5. עסקת מכר עם צדדים שלישיים

ביום 13 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים עם שני צדדים שלישיים (שאינם בעלי עניין ולא יהיו בעלי עניין בסמוך לאחר רישום למסחר) (לעיל ולהלן: "המשקיעים"), שהינם בעלי מניות בתאגידים מוחזקים של החברה, בשרשרת סופי, שהינן בעיקר שותפויות רשומות (להלן: "התאגידים המוחזקים"), בהסכם מכר והקצאה (להלן: "הסכם המכר וההקצאה") לפיו: (א) המשקיעים מכרו לאקרו ייזום ואקרו נכסים, לפי העניין, את מלוא הזכויות והתחייבויות של המשקיעים בתאגידים המוחזקים לרבות השקעות הון שבוצעו על ידם ולרבות הלוואות בעלים שהועמדו על ידם לתאגידים המוחזקים אשר תפרענה כנגד תשלום סך של כ-121 מיליון ש"ח; (ב) החברה תקצה למשקיעים 2,084 מניות רגילות של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, וזאת בתמורה לסך של 97,991,297 ש"ח.

יצוין כי עסקת שינוי המבנה המפורטת בסעיף 3.6 להלן ועסקת המכר האמורה היו שלובות ומותנות זה בזה, באופן שעסקת המכר האמורה הושלמה ביום 13 בספטמבר 2021 ועסקת שינוי המבנה הושלמה ביום 14 בספטמבר 2021.

עסקת המכר וההקצאה בוצעה לפי שווי חברה, לפני העסקה, של כ-1,587 מיליון ש"ח.

3.6. עסקת שינוי המבנה

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים עם המשקיעים: (א) דיאן אינבסטמנט בע"מ¹⁸; (ב) קליר פיוטשר לנדמרק בע"מ¹⁹; (ג) שביל האלה; (ד) אלמלה השקעות בע"מ (להלן: "אלמלה"); (ה) גורן נ.צ.ב בע"מ (להלן: "גורן"); ומר רפי רב חן (להלן בס"ק: "רב חן") (להלן יחדיו: "המשקיעים") שהינם בעלי מניות בתאגידים מוחזקים של החברה בשרשרת סופי²⁰ (שהינן ברובן שותפויות רשומות) (להלן: "התאגידים המוחזקים") וכן עם התאגידים

¹⁸ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת אירית (סימה) ארבוך ודורון ארבוך, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבוך, בעל השליטה המשותפת בחברה (להלן: "דיאן").

¹⁹ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בשליטת מר אלון ארבוך, אחיו של מר צחי ארבוך (להלן: "קליר").

²⁰ "התאגידים המוחזקים" לעניין זה משמעם –

אקרו שביל הארץ (ל.כ.) 2017, שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט חסן ערפה 59-57, הוחזקה בשיעור 15% על ידי גורן ו-85% על ידי אקרו נכסים ולאחר עסקת שינוי המבנה מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אקרו נכסים; אקרו ש.מ.מ. 08, שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS, הוחזקה בשיעור של 50% על ידי גורן ו-50% על ידי אקרו נכסים ולאחר עסקת שינוי המבנה מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אקרו נכסים; אקרו מטרופוליטן, שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53), הוחזקה על ידי גורן בשיעור של 20%, אלמלה בשיעור של 7.5%, דיאן בשיעור של 5%, משקיע נוסף (כמפורט בסעיף 6.6.11.10 להלן) בשיעור של 3.6%, משקיעים נוספים בשיעור של 3.9% ואקרו ייזום בשיעור של 60% ולאחר עסקת שינוי המבנה מוחזקת בשיעור של 96.01% על ידי אקרו ייזום; מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015), שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט גולף, הוחזקה על ידי שביל האלה בשיעור של 5.7%, רב חן בשיעור של 11.29%, קליר בשיעור של 11.29%, משקיע בשיעור של 11.29%, משקיע נוסף בשיעור של 4.38% ואקרו נכסים בשיעור של 56.05% ולאחר עסקת שינוי המבנה והעסקה המפורטת בסעיף 3.6 להלן, מוחזקת בשיעור של 95.62% על ידי אקרו נכסים; אקרו נאות אפקה צאר, שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט גולף, הוחזקה על ידי רב חן בשיעור של 8.33%, משקיע בשיעור של 8.33%, משקיע נוסף בשיעור של 6.62% ואקרו נכסים בשיעור של 72.38% ולאחר עסקת שינוי המבנה והעסקה האמורה בסעיף 3.6 להלן מוחזקת בשיעור של 89.03% על ידי אקרו נכסים; בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א. שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט גולף, הוחזקה על ידי שביל האלה בשיעור של 13.72%, רב חן בשיעור של 11.64%, קליר בשיעור של 27.17%, משקיע בשיעור של 11.64% ומשקיע נוסף בשיעור של 2.43% ולאחר עסקת שינוי המבנה והעסקה המפורטת בסעיף 3.6 מוחזקת בשיעור של 97.58% על ידי אקרו נכסים; אקרו ש.מ.מ. 03, שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט עץ הזית, הוחזקה על ידי אלמלה בשיעור של 33.34%, בנימין שבתאי בשיעור של 16.66% ואקרו נכסים בשיעור של 50% ולאחר עסקת שינוי המבנה והעסקה המפורטת בסעיף 3.6 להלן מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אקרו נכסים; רב חן בשיעור של 8%, בנימין שבתאי בשיעור של 15%, אקרו ייזום בשיעור של 60%, אקרו נדל"ן (2006) בע"מ בשיעור של 15% ומשקיע נוסף בשיעור של 2% ולאחר עסקת שינוי המבנה מוחזקת על ידי אקרו ייזום בשיעור של 83%; אקרו ש.א.א.ש פרויקטים, שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט סי טאוור (מייקרוסופט) וקרעוץ בהרצליה, הוחזקה על ידי קליר בשיעור של 33.33% ואקרו נכסים בשיעור של 66.67% ולאחר עסקת שינוי המבנה מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אקרו נכסים; בנייני אקרו בשחקים א.ר.ב (2015), שותפות מוגבלת - מחזיקה בפרויקט דה וינצ'י, הוחזקה על ידי BDST בשיעור של 6.8%, קליר בשיעור של 6.8%, שביל האלה בשיעור של 6.8%, דיאן בשיעור של 6.8%, משקיע נוסף בשיעור של 2.04% ואקרו ייזום בשיעור של 70.75% ולאחר עסקת שינוי המבנה והעסקה המפורטת בסעיף 3.6 להלן, מוחזקת בשיעור של 97.96% על ידי אקרו ייזום.

המוחזקים בהסכמי החלפת מניות (להלן: "**הסכם החלפת המניות**" ו-"**עסקת שינוי המבנה**") בהתאם לסעיף 103 כ לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, בשני שלבים באופן שבשלב הראשון וכנגד החזקות זכויות המשקיעים בתאגידים המוחזקים, כל אחת מאקרו ייזום ואקרו נכסים, לפי העניין, הקצתה לכל אחד מהמשקיעים מניות באקרו ייזום היינו סה"כ 486 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של אקרו ייזום או באקרו נכסים, היינו סה"כ 865 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כ"א של אקרו נכסים, לפי העניין, במצבן As-Is; ובאופן שבשלב השני כנגד החזקות המשקיעים באקרו ייזום או אקרו נכסים, לפי העניין, הקצתה החברה לכל אחד מהמשקיעים מניות של החברה, במצבן As-Is, היינו בסה"כ 9,478 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, בהתאם לחלוקה הקבועה בהסכם החלפת המניות, ובאופן שלאחר הקצאה כאמור אקרו ייזום ואקרו נכסים הפכו לחברות בנות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

יצוין, כי במסגרת העסקה הסכימו קליר, דיאן, גורן, אלמלה ורב חן כי אם וככל שמניות החברה תרשמה למסחר בבורסה תחול עליהם מגבלה על מכירת המניות בבורסה כדלקמן: החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה (ככל שתושמה) ועד לתום 6 חודשים מהמועד האמור (להלן: "**תקופת החסימה המוחלטת**") כל אחד מהמשקיעים מתחייב שלא למכור את מניותיו בעסקה בבורסה או מחוץ לבורסה (לרבות עסקה מתואמת). החל מתום תקופת החסימה המוחלטת ועד לתום 18 חודשים מהמועד האמור, כל אחד מהמשקיעים יהיה רשאי למכור עד 2.5% מהחזקותיו במניות החברה בכל חודש.

יצוין, כי במקביל להתקשרות בעסקת שינוי המבנה, המשקיעים: (א) אלמלה השקעות בע"מ; (ב) גורן נ.צ.ב בע"מ; ורב חן הצטרפו כצד להסכמי בעלי המניות בחברה המפורטים בסעיף 3.10 להלן.

השווי למניה רגילה אחת בעסקת שינוי המבנה, בעסקת המכר ובהסכמי המרת הלוואות להון (כמפורט בסעיפים 3.6 ו-3.7 להלן, בהתאמה) היה זהה ועמד על סך של כ- 47,021 ש"ח למניה רגילה אחת של החברה המשקף שווי חברה לפני ההקצאה בסך של כ- 1,587 מיליון ש"ח

3.7. הסכמי המרת הלוואות הון

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכמי המרת הלוואות להון, נפרדים ושאינם תלויים זה בזה באופן שהלוואות (קרן וריבית שנצברה עד למועד חתימת ההסכם) שהועמדו על ידי שביל האלה ורב חן וביום 30 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם משקיע אחר (שאינו בעל עניין ולא יהיה בעלי עניין בסמוך לאחר רישום למסחר) בהסכם המרת הלוואות להון (להלן יחד ובהתאמה: "**המשקיעים**" ו-"**הסכמי ההמרה**") לפיהם הלוואות שהועמדו על ידי המשקיעים לחברה בסכום כולל של כ- 145 מיליון ש"ח²¹ (קרן וריבית שנצבעה בגינן), הומרו ל- 3,091 מניות רגילות של החברה. עסקת ההמרה בוצעה לפי שווי חברה, לפני העסקה, של כ- 1,587 מיליון ש"ח.

²¹ שביל האלה העמידה הלוואה בסך של כ- 88.6 מיליון ש"ח; רב חן העמיד הלוואה בסך של כ- 12.4 מיליון ש"ח משקיע נוסף העמיד הלוואה בסך של כ- 44.3 מיליון ש"ח.

3.8. ניירות ערך המוחזקים על-ידי בעלי עניין בחברה

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקותיהם של בעלי עניין בניירות הערך של החברה הינן כדלקמן:

שם המחזיק ²²	כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה ב-12 חודשים שקדמו למועד פרסום תשקיף זה ²³			כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה ערב פרסום תשקיף זה								כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה לאחר הקצאה למשקיעים מוסדיים ²⁴			
	החזקה במניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.
יחזק ארובוב ²⁷	13,937	47.68%	70.88%	14,616,000	59.14%	28.30%	58.47%	29.20%	---	---	---	51.94%	24.86%	51.15%	25.55%
אילן קפון	2,769	9.47%	---	2,663,000	---	5.16%	---	5.32%	---	---	---	---	4.53%	---	4.65%
ארז גיל ²⁸	1,739	5.95%	---	869,000	---	1.68%	---	1.74%	---	---	---	---	1.48%	---	1.52%

²² לרבות באמצעות חברה בבעלותם ובשליטתם המלאות של כ"א מבעלי העניין.

²³ בחודש אוקטובר 2021 חלק מבעלי המניות הנכללים בהסכם בעלי המניות מכרו מניות לחלק מבעלי מניות אחרים שהינם צד להס.

²⁴ כמות ניירות הערך ושיעור החזקה בהם הינם בהנחת הקצאת מלוא כמות היחידות המוצעות על פי התשקיף.

²⁵ כאמור בסעיף 3.1 לעיל, ביום 14 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות פיצול הון וביטול הע.נ של המניות.

²⁶ **"דילול מלא"** לעניין זה משמעו – בהנחת מימוש כל ניירות ההמרים של החברה. יצוין כי ביחס מימוש אופציות (סדרה 9/2020) החישוב נעשה באופן שכל כתב אופציה ניתן יהיה למימוש למניה אחת רגילה של החברה, אולם בפועל לאור העובדה כי מנגנון המימוש הינו מנגנון מימוש נטו (Cashless) ובהתחשב בשווי החברה, ככל הנראה יוקצו פחות מניות.

²⁷ כאמור בסעיף 3.10.1 להלן, כ"א מבעלי המניות המנהלים ומבעלי המניות המשקיעים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10.1 להלן) העניקו לחצי יפוי כוח להצבעה מכוח מניותיהם בחברה.

²⁸ 870 מניות של החברה הופקדו בנאמנות ורשומות ע"ש רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ בהתאם להסכם מיום 20 באוקטובר 2021 בו התקשרו צחי ווירומטל ניהול בע"מ (כאמור להלן חברה בבעלותם ובשליטתם המלאות של ארז גיל) בהסכם לרכישת מניות (להלן ובהתאמה: **"וירומטל"** ו-**"ההסכם"**) לפיו וירומטל מכרה לחצי 870 מניות רגילות של החברה אשר היוו באותו מועד כ-1.80% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בתמורה לסך של כ-27,552 ש"ח למניה רגילה אחת ובתמורה כוללת של כ-24 מיליון ש"ח (להלן: **"התמורה"**). התמורה תשולם באופן שסך של כ-4.8 מיליון ש"ח שולם ביום 30 בנובמבר 2021 ויתרת התמורה תשולם בחמישה תשלומים שאינם שווים, בכל 30 בנובמבר החל משנת 2022 ועד לשנת 2026, באופן שארבעת התשלומים הראשונים יהיו 10% מיתרת התמורה והתשלום האחרון יהווה כ-40% מיתרת התמורה. יתרת התמורה תשא ריבית בהתאם לקבוע בהסכם. בהתאם להסכם, המניות הופקדו בנאמנות עד לתשלום מלוא התמורה. בהתאם להסכם לוירומטל ולארי גיל (להלן ביחד: **"המוכרים"**) קיימת אופציה פוט לחייב את צחי לרכוש מהם את יתרת המניות המוחזקות על ידם, היינו 869 מניות רגילות של החברה, באותם תנאים של רכישת המניות כאמור לעיל (הן מבחינת המחיר והן מבחינת התמורה) אם וככל שמניות החברה לא ינופקו בבורסה במהלך תקופה של 24 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (להלן: **"התקופה הקובעת"**) ותהיה ניתנת למימוש החל מתום התקופה הקובעת ולמשך 12 חודשים לאחר מכן. יצוין, כי כאמור בהע"ש 27 לעיל, המוכרים העניקו לחצי יפוי כוח להצביע מכוח כל המניות המוחזקות על ידם.

²⁹ 1,005 מניות רגילות מוחזקות על ידי וירומטל ניהול בע"מ שהינה למיטב ידיעת החברה חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאות של ארז גיל (להלן: **"ארז"**); 478 מניות רגילות מוחזקות על ידי ארז במישרין; והיתרה מוחזקת על ידי נאמן. לעניין זה יצוין, כי ביחס למניות המוחזקות על ידי ארז במישרין, המניות הוקצו לו בשנת 2016 בתמורה לסך של כ-8,570 אלפי ש"ח (להלן: **"סכום ההשקעה"**). סכום ההשקעה שולם על ידי ארז כדלקמן: (א) סך של 1,483 ש"ח (המהווה את ערכן הנקוב של המניות) שולם במועד החתימה על ההסכם ההקצאה; (ב) סך של 5,813 אלפי ש"ח שולם באמצעות המחאת זכותו של ארז לקבלת כספים מהמקורות הבאים עד לגובה הסכום האמור: (1) תקבולים להם היה זכאי מכוח החזקותיו במניות ACRO Florida LLC (להלן: **"אקרו פלורידה"**), חברה המוחזקת בחלקים שווים על ידי החברה (בשרשרת) וארז 50% כ"א וכן (2) זכויותיו של ארז לקבלת כספי דיבידנדים או כל תמורות אחרות שיתקבלו בידו מכוח החזקותיו באקרו גרופ בע"מ, אשר באותו מועד הוחזקה על ידי החברה בשיעור של כ-77% (כיום מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%). סך של כ-2,752 אלפי ש"ח שולם ע"י ארז עד ליום 31 בדצמבר 2018 עד לגובה הסכום האמור באמצעות המחאת זכויותיו של ארז לקבלת כספי דיבידנדים, חלקות, או כל תמורות דומות במאפייניהן לחלקות דיבידנד (נטו, לאחר ניכוי מס) שיחולקו (ככל ויחולקו) ע"י אקרו

שם המחזיק ²²	כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה ערב פרסום תשקיף זה			כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה לאחר הקצאה למשקיעים מוסדיים ²⁴					
	החזקה במניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה בכתיב אופציה (סדרה 9/20) או ביחידות מניה חסומות	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה בכתיב אופציה (סדרה 9/20) או ביחידות מניה חסומות
זיו יעקובי ³⁰	1,430	4.89%	---	2,799,000	993,000	7.34%	---	2,799,000	993,000
שמואל סימן טוב ³¹	464	1.59%	---	462,000	142,000	1.17%	---	462,000	142,000
אמיר מלאך ³²	379	1.30%	---	462,000	142,000	1.17%	---	462,000	142,000
ישראל לאופולד גורן ³³	---	---	---	4,295,000	---	8.32%	---	4,295,000	---
יהודה אלמלה ³⁴	---	---	---	1,605,000	---	3.11%	---	1,605,000	---
רפי רב חן	---	---	---	1,491,000	---	2.89%	---	1,491,000	---
שביל האלה בע"מ ³⁵	---	---	---	6,866,000	---	13.30%	13.72%	6,866,000	---
סה"כ	20,718	70.88%	70.88%	36,128,000	1,277,000	72.44%	72.19%	36,128,000	1,277,000
הפניקס חברה לביטוח בע"מ ³⁶	6,390	21.86%	21.86%	6,390,000	---	12.37%	12.77%	6,390,000	---
הפניקס אקסלנס גמל ופנסיה בע"מ	2,123	7.26%	7.26%	2,123,000	---	4.11%	4.24%	2,123,000	---
סה"כ בעלי עניין	29,231	100.00%	100.00%	44,641,000	1,277,000	88.92%	89.19%	44,641,000	1,277,000
ורד לור ארביב ³⁷	---	---	---	---	57,000	0.11%	---	---	57,000
גדי מוזס	---	---	---	---	181,000	0.35%	---	---	181,000
עובדים שאינם בעלי עניין	---	---	---	---	75,000	0.15%	---	---	75,000

פלורידה. הוסכם כי ואם וככל והסכום האמור לא ישולם עד ליום 31 בדצמבר 2018 יחולטו זכויותיו של ארז באקרו פלורידה בגובה יתרת הסכום שטרם שולם, וסכום ההשקעה ייחשב כנפרע במלואו. נכון למועד תשקיף זה, יתרת סכום ההשקעה שטרם שולם מסתכם לסך של כ-1,277 אלפי ש"ח (להלן: **"יתרת סכום ההשקעה"**). יתרת סכום ההשקעה תפרע במלואה על ידי ארז עד לערב קבלת ההיתר לתשקיף זה (בכפוף לכל דין) מתוך חלוקת רווחים שתבוצע על ידי אקרו פלורידה, קיזיו מענק לארז לאור סיום העסקתו בחברה ערב הפיכת החברה לחברה ציבורית והלוואה שתועמד לו עד לקבלת תקבולים ממכירת נכס נוסף בבעלות אקרו פלורידה. נכון למועד התשקיף, יתרת ההשקעה נפרעה במלואה.

³⁰ המניות מוחזקות באמצעות נאמן כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל.

³¹ המניות מוחזקות באמצעות נאמן כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל.

³² המניות מוחזקות באמצעות נאמן כאמור בסעיף 3.2.2 לעיל.

³³ 3,976 מניות מוחזקות באמצעות גורן נ.צ.ב בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות ו-319 מניות מוחזקות על ידו במישרין.

³⁴ 1,435 מניות מוחזקות על ידי אלמלה השקעות בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות ו-170 מניות מוחזקות על ידו במישרין.

³⁵ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של הגב' רעיה שטראוס בן דרור.

³⁶ יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, 2,129 מניות של החברה מוחזקות על ידי הפניקס חברה לביטוח בע"מ (נוסטרו) והיתרה, 4,261 מניות רגילות מוחזקות על ידי הפניקס חברה לביטוח בע"מ (עמיתי ביטוח).

³⁷ סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת חברה.

שם המחזיק ²²														
כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה ערב פרסום תשקיף זה												כמות ושיעור החזקה בניירות הערך של החברה ב-12 חודשים שקדמו למועד פרסום תשקיף זה ²³		
החזקה במניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ.	החזקה בכתבי אופציה (סדרה 9/20 או ב יחידות מניה חסומות	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	החזקה בכתבי אופציה (סדרה 9/20 או יחידות מניה חסומות	החזקה במניות רגילות ללא ע.נ. ²⁵	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה	שיעור החזקה בהון	שיעור החזקה בהצבעה
דיאן אינבסטמנט בע"מ	---	---	---	---	1.10%	1.10%	1.13%	1.13%	---	568,000	---	---	0.97%	0.97%
קליר פיוטשר לנדמרק בע"מ	---	---	---	---	3.51%	3.51%	3.62%	3.62%	---	1,814,000	---	---	3.09%	3.09%
בעלי מניות אחרים ³⁸	---	---	---	---	5.86%	5.86%	6.05%	6.05%	---	3,026,000	---	---	5.15%	5.15%
ציבור/מוסדיים	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	12.18%	12.18%
סה"כ	29,231	100.00%	100.00%	1,590,000	100.00%	100.00%	100%	100%	1,590,000	50,049,000	100.00%	100.00%	100%	100%

³⁸ יצוין, כי בעלי המניות האחרים אינם בעלי עניין בחברה.

3.9. בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן ובהתאמה: "**חוק החברות**" ו-"**חוק ניירות ערך**") הינם ה"ה יצחק ארבוז (להלן: "**צחי**") זיו יעקובי, אילן קפון, שמוליק סימן טוב ואמיר מלאך (להלן יחד: "**בעלי המניות המנהלים**"), גורן ושביל האלה המחזיקים יחד (לרבות ביחד עם אלמלה, רב חן וארז גיל כמפורט להלן), נכון למועד פרסום תשקיף זה וטרם ההנפקה על פיו, במניות המהוות כ-72.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-72.44% בדילול מלא וזאת לאור התקשרותם בהסכם בעלי המניות המפורט בסעיף 3.10.2 להלן. ביחס לה"ה אלמלה, רב חן וארז גיל, שהינם אף הם צד להסכם בעלי המניות המפורט בסעיף 3.10.2 להלן אולם אינם מעורבים בפעילות החברה, הם ייחשבו כבעלי שליטה משותפת רק ביחס להוראות חוק החברות.

3.10. הסדרים בין בעלי המניות בחברה

3.10.1. כאמור בסעיף 3.3 לעיל, ביום 2 ביולי 2018 התקשרו החברה, צחי, ה"ה אילן קפון, זיו יעקובי, שמוליק סימן טוב ואמיר מלאך³⁹, ארז גיל והפניקס בהסכם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה. ביום 30 בדצמבר 2020 התקשרו החברה, בעלי המניות האמורים ושביל האלה בהסכם בעלי מניות אשר מחליף את הסכם בעלי המניות האמור (להלן: "**הסכם בעלי המניות הקודם**").

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, צחי, בעלי המניות המנהלים, ארז גיל, הפניקס, שביל האלה, גורן, אלמלה ורב חן (גורן, אלמלה ורב חן יקראו להלן ביחד: "**בעלי המניות המשקיעים**") בהסכם בעלי מניות חדש אשר מחליף את הסכם בעלי המניות הקודם (להלן: "**הסכם בעלי המניות הראשי החדש**"). בנוסף, במקביל להתקשרות בהסכם בעלי המניות החדש, התקשרו צחי, ה"ה אילן קפון, זיו יעקובי וארז גיל, שביל האלה ובעלי המניות המשקיעים בהסכם בעלי מניות פנימי המסדיר את מערכת היחסים ביניהם, אשר צורף כנספח להסכם בעלי המניות האמור לעיל (להלן: "**הסכם בעלי המניות הפנימי**").

יצוין, כי בכפוף לרישום מניות החברה למסחר בבורסה והפיכת החברה לחברה ציבורית, הפניקס וצחי החליטו כי הסכם בעלי המניות הראשי החדש יבוא לידי סיום ביחס להפניקס⁴⁰. בנוסף, צחי העניק להפניקס זכות השתתפות (Tag Along) במקרה של עסקה להעברת השליטה ובלבד שהפניקס תחזיק במניות אשר תהווה 10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (בנוסף כפי שהיה קיים בהסכם בעלי המניות הראשי).

כן יצוין, כי צחי, בעלי המניות המנהלים, ארז גיל, בעלי המניות המשקיעים ושביל האלה פועלים להתקשר בהסכם בעלי מניות חדש אשר ישקף את הוראות הסכם בעלי המניות הפנימי והסכם בעלי המניות הראשי החדש ביחס אליהם, כמתואר להלן ובאופן שהחברה לא תהיה צד להסכם כאמור (להלן: "**הסכם בעלי המניות החדש**").

3.10.2. הסכמי בעלי המניות הקיימים והסכם בעלי המניות החדש

כאמור לעיל, נכון למועד תשקיף זה, קיימים בין צחי, בעלי המניות המנהלים, ארז גיל, גורן, אלמלה, רב חן ושביל האלה (להלן בס"ק זה בלבד: "**בעלי המניות הקיימים**") הסכם בעלי המניות הראשי החדש והסכם בעלי המניות הפנימי אשר מסדירים את היחסים ביניהם כבעלי המניות בחברה (להלן יחד: "**הסכם בעלי המניות הקיים**"). ביום 21 בפברואר 2022 התקשרו צחי, בעלי המניות המנהלים, ארז גיל, גורן, אלמלה, רב חן ושביל האלה בהסכם בעלי מניות חדש המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בחברה, בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית (להלן: "**הסכם בעלי המניות החדש**").

³⁹ במישורין ו/או באמצעות חברות פרטיות ובעלותם ובשליטתם המלאות.

⁴⁰ בהתאם להסכם בעלי המניות הראשי, הסכם בעלי המניות הראשי יבוא לידי סיום בהסכמה הדדית של הפניקס וצחי.

להלן יתוארו עיקרי הסכם בעלי המניות הקיים וכן עיקרי השינויים שיחולו ביחס להסכם בעלי המניות החדש:

1. תקופת הסכם בעלי המניות - ההסכם יהיה לתקופה בלתי מוגבלת ויוותר בתוקף גם לאחר שהחברה תהפוך לתאגיד מדווח או חברה ציבורית, ויבוטל אך ורק בהתקיים אחד מהמקרים הבאים (א) בהתאם לתקנון החברה צחי איננו רשאי עוד למנות את רוב הדירקטורים בחברה; (ב) אם החזקות שביל האלה בהון המניות של החברה יפחתו מ-5%; (ג) אם הסכם זה יבוטל כדין על ידי צד שנפגע כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי צד אחר או צדדים אחרים להסכם. כמו כן, ככל שמי מבעלי המניות המשקיעים לא יהיה חלק מהסכם זה לרבות באופן שמי מבעלי המניות המשקיעים מכר את כל מניותיו בחברה לצד שלישי אחר (בכפוף להוראות הסכם בעלי המניות), כי אז הסכם זה ימשיך לחול בין יתר הצדדים לו. אם וככל שייחתם הסכם בעלי המניות החדש ס"ק (ב) ימשיך לחול וככל שיחול האמור בו ההסכם יפקע רק ביחס לשביל האלה וימשיך לחול ביחס לצדדים האחרים לו. ס"ק (ג) יבוטל.

2. אסיפה כללית ואסיפה מקדימה של בעלי המניות (היינו צחי⁴¹ ושביל האלה ובסעיף זה להלן ביחד: "בעלי המניות") - בעלי המניות יתאמו את אופן הצבעתם באסיפות כלליות מכח החזקותיהם במניות החברה, וזאת באמצעות עריכת אסיפה מקדימה טרם כינוסה של אסיפה כללית (להלן: "האסיפה המקדימה"). החלטות באסיפה המקדימה תתקבלנה ברוב קולות למעט ביחס לנושאים מסוימים שעל סדר יומה של האסיפה המקדימה אשר יתקבלו פה אחד (להלן: "זכויות הוטו לשביל האלה"). אם וככל שייחתם הסכם בעלי המניות החדש, כי אז כל ההחלטות באסיפה המקדימה תתקבלנה ברוב קולות, קרי, זכויות הוטו לשביל האלה תתבטלנה.

בעלי המניות המנהלים, ארז גיל גורן ואלמלה העניקו לצחי יפוי כוח בלתי חוזר להצבעה באסיפה הכללית בגין מניות החברה המוחזקות על ידם⁴² לרבות באמצעות השתתפות בפועל, ולהפעיל את מלוא הזכויות המוקנות או שתוקנינה לכל בעל מניות מנהל כמחזיק מניות של החברה על פי הדין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של צחי (לפי העניין), בין בעצמו ובין באמצעות מיופה כח מטעמו (להלן: "יפוי הכוח"). יפוי הכוח יוותר בתוקף כל עוד בעלי המניות האמורים (לרבות נעבר מורשה שלהם) מחזיקים במניות החברה. יפוי הכוח יוותר בתוקף גם לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית. אם וככל שהסכם בעלי המניות החדש ייחתם, כי אז יפוי הכוח יוותר בתוקף גם במקרה של מכירת מניות גרעין השליטה (כהגדרת המונח להלן) לצד שלישי כלשהו אשר יצטרך להיכנס בנעליהם של בעלי המניות האמורים בהסכם בעלי המניות החדש.

3. מינוי דירקטורים - נקבע כי כ"א משביל האלה ומגורן יהיו רשאים למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה ובלבד ששיעור החזקות כל אחד מהם במניות החברה לא יפחת מ-5% מזכויות ההצבעה בחברה. עוד נקבע כי לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית כ"א מהצדדים להסכם בעלי המניות הקיים יתחייב להצביע בעד המועמדים שהוצעו על ידי הצד הרלוונטי. זכות זו תעמוד בתוקף גם בהסכם בעלי המניות החדש באופן שצחי (לרבות מכוח יפוי הכוח הקיימים לו) יתחייב להצביע בעד הדירקטורים שיוצעו על ידי שביל האלה ועל ידי גורן.

4. הגבלות על הנפקת והעברת מניות - בעלי המניות המנהלים לא רשאים למכור ו/או להעביר ו/או לבצע כל דיספוזיציה (למעט שעבוד ו/או משכון כמפורט להלן) מכל סוג שהוא בהחזקותיהם במניות החברה, ללא הסכמתו מראש ובכתב של צחי; כל צד להסכם יהיה רשאי לשעבד ו/או למשכן את מניותיו לטובת תאגיד בנקאי ובלבד שמימוש השעבוד יהיה כפוף להוראות הסכם בעלי המניות. ההסכם כולל הוראות בדבר זכות סירוב ראשונה לצחי למכירת מניות המוחזקות על ידי כל בעל מניות בחברה; זכות השתתפות (Tag Along); חובת הצטרפות לבעלי המניות המנהלים (Bring Along).

אם וככל שהסכם בעלי המניות החדש ייחתם, תחולנה המגבלות המפורטות להלן (חלף המגבלות המפורטות לעיל):

⁴¹ כאמור בסעיף 3.10 להלן, בעלי המניות המנהלים ובעלי המניות המשקיעים העניקו לצחי יפוי כוח.

⁴² בין במישרין ובין באמצעות נאמן.

מגבלות על העברת מניות תחולנה ביחס למניות אשר תהווה כ-80% מהון המניות המונפק והנפרע אשר יוחזק על ידי הצדדים להסכם בעלי המניות (להלן: **"מניות גרעין השליטה"** ו-"הון הצדדים", בהתאמה) וביחס ליתרת המניות (היינו 20% מהון הצדדים) לא תחול מגבלה על העברה כפוף לאמור להלן בדבר תקופת החסימה המוחלטת (להלן: **"המניות החופשיות"**).

העברת מלוא הון הצדדים תהיה אסורה, לרבות לנעבר מורשה, למעט כתוצאה מהורשה על פי דין, בתקופה שתחילתה במועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה וסיומה בתום 6 חודשים מהמועד האמור (להלן: **"תקופת החסימה המוחלטת"**). החל מתום תקופת החסימה המוחלטת ועד לתום 18 חודשים מהמועד האמור, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי למכור עד 2.5% מהחזקותיו במניות החופשיות בכל חודש ומכירה כאמור לא תהיה כפופה לזכות סירוב/זכות הצטרפות.

כל העברה של מניות גרעין השליטה לצד שלישי, בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות החדש תהיה מותנית בכניסתו של הצד השלישי בנעלי המעביד לעניין הסכם בעלי המניות החדש. בנוסף העברת מניות גרעין השליטה תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה לצחי; זכות השתתפות (Tag Along); וחובת הצטרפות (Bring Along).

3. אופציית רכש ("Call Option") - צחי (בעצמו ו/או תאגיד בשליטתו) (להלן: **"מממש האופציה"**) יהיה רשאי (אך לא חייב ולפי שיקול דעתו הבלעדי) לרכוש בכל עת ממי מבעלי המניות המנהלים את מניות החברה המוחזקות בידי בעל המניות כאמור⁴³, כולן או חלק מהן, כשהן נקיות וחופשיות, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם כאשר תמורת המניות הנרכשות תיגזר משווי החברה כפי שיהיה במועד מימוש אופצית הרכש אשר יקבע בהתבסס על מו"מ בתום לב בין הצדדים הרלוונטיים וככל שלא תהיה הסכמה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם (להלן: **"שווי מחיר הרכישה"**). לעניין זה יצוין, כי ההסכם כולל הוראות בדבר התאמת התמורה שתשולם במקרה בו ומממש האופציה ימכור את המניות בתוך תקופה של 12 חודשים ממועד הרכישה במחיר הגבוה משווי מחיר הרכישה. הסכם בעלי המניות החדש יכלול הוראה דומה ביחס למניות המוחזקות על ידי בעלי המניות המנהלים למעט מניות ו/או מניות אשר תנבענה ממימוש כתבי אופציה, המוחזקות עבור מי מהמנהלים בנאמנות מכוח תוכניות להקצאת מניות ו/או כתבי אופציה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה אולם מחיר הרכישה ייקבע לפי ממוצע ימי המסחר ב-90 הימים שקדמו להודעת המימוש⁴⁴. יתר ההוראות הינן כאמור לעיל.

4. אופציית מכר ("Put Option") - במקרה בו מי מבעלי המניות המנהלים התפטר מתפקידו בחברה ו/או במקרה בו סיים את תפקידו כנותן שירותים לחברה, יהיה אותו בעל מניות רשאי לחייב את צחי לרכוש ממנו במהלך תקופה של 3 חודשים ממועד סיום הכהונה כאמור, בכפוף להוראות כל דין, את מניות החברה המוחזקות בידיו, כולן או חלק מהן, כשהן נקיות וחופשיות, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם כאשר האופציית המכר תמומש במחיר למניה אשר ייגזר משווי החברה במועד המימוש אשר יחושב לפי הונה העצמי החשבונאי בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (במאוחד) ולאחר ניכוי של 20%.

במקרה בו מי מבעלי המניות המנהלים פוטר מתפקידו בחברה ו/או במקרה שהחברה סיימה את תפקידו כנותן שירותים לחברה, ובמידה ובעל מניות כאמור יחפוץ בכך (על פי שיקול דעתו), צחי (בעצמו ו/או תאגיד בשליטתו) יהיה חייב לרכוש מבעל המניות כאמור במהלך תקופה של 3 חודשים ממועד סיום הכהונה כאמור את מניות החברה המוחזקות בידיו, כולן או חלק מהן, כשהן נקיות וחופשיות כאשר השווי למניה יהיה בהתאם למנגנון הקבוע באופציית הרכש (ס"ק 3 לעיל). אם וככל שהסכם בעלי המניות החדש ייחתם, הוראות סעיף 4 זה לעיל יבוטלו.

⁴³ למעט מניות שהוקצו לבעל המניות בהתאם לסעיף 3.2.2 לעיל.

⁴⁴ ככל שהמניות ו/או המניות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה שהוקצו מכוח סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) כאמור לא תוחזקנה עוד על ידי נאמן כי אז הוראות סעיף זה יחולו עליהן.

3.11. חסימת ניירות ערך

3.11.1. הגדרות:

"בעל עניין" – לרבות מי שמחזיק בניירות ערך המירים או בזכות כלשהי לקבלת מניות אשר בהנחה שימומשו יהיה המחזיק כאמור בעל עניין.

"מניות שהוקצו לפני הרישום למסחר" – כל אחד מאלה:

א. מניות שהוקצו או שנרכשו מבעל עניין, בתקופה שתחילתה שניים-עשר חודשים לפני הגשת הבקשה לרישום למסחר וסופה במועד הרישום למסחר;

ב. ניירות ערך המירים שהוקצו או נרכשו, בכל מועד שהוא לפני הרישום למסחר, ולא מומשו לפני הרישום למסחר.

למעט:

א. מניות שהוצעו לציבור על פי תשקיף.

"עסקה או פעולה": לרבות השאלה, מתן אופציה על מניות חסומות או קבלתה אף אם מועד מימושה חל לאחר תום תקופת החסימה, העברת זכויות הצבעה בשל מניות חסומות או הסכם אחר, שנכרת בין בכתב ובין בעל פה בתקופת החסימה של ניירות הערך נשוא ההסכם, ושיש בו התחייבות של מחזיק במניות חסומות להפעיל את אמצעי השליטה שלו בתאגיד בשל אותן מניות בדרך הקבועה בהסכם.

"מניה" – לרבות נייר ערך המיר.

3.11.2. **על בעלי העניין בחברה** במועד הרישום למסחר למעט על מי שנהיה בעל עניין במועד כאמור כתוצאה מרכישת מניות שיוצעו במסגרת הצעה לציבור על פי תשקיף זה (על פיו תירשם החברה לראשונה למסחר), יחולו תנאי החסימה הבאים:

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה בעל עניין כל עסקה או פעולה במניות המוחזקות בידו במועד הרישום למסחר (להלן: **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר ועד תום החודש השמונה עשר שלאחר מועד הרישום, רשאי בעל עניין לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 2.5% מכמות המניות החסומות מדי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום שמונה עשר חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע כל עסקה או פעולה במניות החסומות.

3.11.3. **על מחזיק במניות בחברה חדשה, שאינו בעל עניין במועד הרישום למסחר** ועל מחזיק במניות שנהיה בעל עניין כתוצאה מרכישת מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, יחולו תנאי החסימה הבאים:

א. בשלושת החודשים שתחילתם במועד רישום המניות למסחר, לא יעשה המחזיק במניות כל עסקה או פעולה במניות שהוקצו לפני הרישום למסחר (להלן: **"המניות החסומות"**).

ב. החל מתחילת החודש הרביעי שלאחר מועד הרישום למסחר, ועד לתום החודש התשיעי שלאחר מועד הרישום, רשאי מחזיק במניות החסומות לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בשיעור שאינו עולה על 12.5% מכמות המניות החסומות, מידי חודש. חישוב כמות המניות החסומות לצורך פסקה זו יעשה על בסיס מצטבר.

ג. בתום תשעה חודשים שלאחר מועד הרישום למסחר לא תהיה עוד מניעה לביצוע עסקה או פעולה במניות החסומות.

האמור בסעיפים 3.11.2 ו-3.11.3 לעיל לא יחול על עובדים שאינם עובדים שהינם בעלי עניין.

3.11.4. למרות האמור בסעיף 3.11 זה לעיל, ניתן לבצע עסקה או פעולה במניות החסומות במקרים ובתנאים המפורטים להלן:

- א. ניתן להציע לציבור בהצעת מכר מניות חסומות.
- ב. החל מתום ששה חודשים ממועד הרישום למסחר ניתן להעביר מניות חסומות, בעסקה מחוץ לבורסה, ובלבד שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה כאמור בסעיף 3.11 זה לעיל.
- ג. מנכ"ל הבורסה, או מי שהוסמך על ידו, רשאי לשחרר מחסימה מניות חסומות וזאת לשם העברתן לעושה שוק לצורך עשיית שוק בהתאם לאמור בחלק השלישי לתקנון הבורסה ובהנחיות על פיו.
- ד. ניתן להעמיד את המניות החסומות כמשכון ובלבד שמימוש המשכון יהיה רק לאחר תום תקופת המניעה של כל עסקה או פעולה כאמור בסעיף 3.11 זה לעיל, שנקבעה בהנחיות הבורסה.
- ה. ניתן להעביר מניות חסומות ממחזיק במניות חסומות, לתאגיד בבעלותו המלאה או לתאגיד המחזיק במלוא הבעלות בו, בתנאי שמקבל המניות יתחייב כי על המניות שקיבל ימשיכו לחול תנאי החסימה שחלו במועד הרישום למסחר כאמור בסעיף 3.11 זה לעיל.
- ו. ניתן לבצע כל עסקה או פעולה במניות החסומות בהתקיים התנאים הבאים :
- (1) במקום המניות מושא העסקה או הפעולה יחסמו מניות אחרות המוחזקות על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות או על ידי המחזיק במלוא הבעלות במחזיק המניות החסומות.
 - (2) המניות שיחסמו יהיו מסוג ובכמות הזהים למניות החסומות מושא העסקה או הפעולה, והמחזיק בהן יתחייב כי יחולו עליהם תנאי החסימה שחלו על המניות החסומות מושא העסקה או הפעולה כאמור בסעיף 3.11 זה לעיל, למשך תקופת החסימה שנותרה.
- ז. נחסמו ניירות ערך כאמור בסעיפים (ה) או (ו) לעיל על ידי תאגיד בבעלותו המלאה של המחזיק במניות החסומות, לא יחול שינוי בבעלות בתאגיד כאמור עד לתום תקופת החסימה.
- לעניין סעיף קטן זה :
- "מחזיק במניות חסומות"** – בין אם המחזיק הוא בעל עניין ובין אם לא.
- "מלוא הבעלות"** או **"בבעלות המלאה"** – בין במישרין ובין בעקיפין.
- 3.11.5. הוראות סעיף 3.11.2 לא יחולו על מניות שהוצעו במסגרת ההצעה לציבור על פי תשקיף זה, לפיו נרשמת החברה לראשונה למסחר, ונרכשו לפני הרישום למסחר.
- 3.11.6. הוראות כלליות
- א. לפני רישום מניות החברה למסחר בבורסה המניות החסומות יופקדו בידי אי.בי.איי ניהול נאמנויות (להלן בסעיף זה: **"הנאמן"**)⁴⁵ במשך תקופת החסימה באופן שהמניות החסומות הרשומות בספרי החברה על שם החברה לרישומים תוחזקנה אצל חבר בורסה בפקדון המתנהל על שם הנאמן, כאשר רק לנאמן תהיה זכות חתימה בפקדון.
- ב. נחסמו מניות על פי הוראות דלעיל, תחול החסימה על מניות הטבה שיחולקו בגין המניות החסומות, על מניות הנובעות מהמרת ניירות ערך המירים חסומים ועל זכויות שחולקו בגין ללא תמורה.
- ג. נחסמו מניות על פי הוראות דלעיל והוצעו בגין המניות החסומות מניות בדרך של זכויות בתמורה, ינהג המחזיק במניות החסומות על פי אחת הדרכים שלהלן :

⁴⁵ הנאמן הינו חברה לנאמנות שבנק או חבר בורסה הוא החברה האם שלה או החברה האחות שלה. ככל שתבקש החברה לשנות את הנאמן לאחר פרסום תשקיף זה, במסגרתו יוצעו מניות החברה לציבור, תפרסם על כך הודעה לציבור, עם פרטים אודות הנאמן החדש ובלבד שהינו עומד בתנאי הבורסה.

(1) ימכור בבורסה את הזכויות בגין המניות החסומות ובתמורה שיקבל מהמכירה ירכוש ניירות ערך הזהים למניות החסומות ועליהם יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

(2) ינצל את הזכויות בגין המניות החסומות.

על המניות שתנבענה מניצול הזכויות, למעט אותה כמות של מניות ששוויה על פי מחיר ה"אקס זכויות" כשווי השקעתו בגין ניצול הזכויות - יחולו הוראות החסימה החלות על המניות החסומות המוחזקות בידו.

ד. להלן טבלה המפרטת את כל ניירות הערך בחברה והמפורטים בתשקיף, ואת החסימה החלה עליהם:

שמות המחזיקים	מניות	אופציות	סעיף בתשקיף המתייחס לחסימת בורסה
יצחק ארבוז	14,616,000	---	סעיף 3.11.2
אילן קפון	2,663,000	---	סעיף 3.11.2
ארו גיל	869,000	---	סעיף 3.11.2
זיו יעקובי	2,799,000	993,000	סעיף 3.11.2
שמואל סימן טוב	462,000	142,000	סעיף 3.11.2
אמיר מלאך	462,000	142,000	סעיף 3.11.2
ישראל לאופולד גורן	4,295,000	---	סעיף 3.11.2
יהודה אלמלה	1,605,000	---	סעיף 3.11.2
רפי רב חן	1,491,000	---	סעיף 3.11.2
שביל האלה בע"מ	6,866,000	---	סעיף 3.11.2
דיאן אינבסטמנט בע"מ	568,000	---	סעיף 3.11.3
קליר פיוטשר לנדמרק בע"מ	1,814,000	---	סעיף 3.11.3
בעלי מניות אחרים	3,026,000	---	סעיף 3.11.3

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שמצורף **כנספת א'** לפרק זה² וכפי שמפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

4.2. להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

(א) הון המניות הרשום של החברה מורכב ממניות רגילות רשומות על שם ללא ע.נ. נקוב כל אחת (להלן: "**המניות**").

(ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה: זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף; זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו; זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

(ג) כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

(ד) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה²:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
שינוי ההון	53-55
שינוי התקנון	81(א), 161
העברת מניות החברה	41-49
ניירות ערך בני פדיון	50-52
אסיפות כלליות של בעלי המניות	56-63
זכויות ההצבעה	64-74
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה ³	132-140
זכויות בפירוק החברה	153
הזכות למינוי דירקטורים	ראה פרק 7 לתשקיף

¹ על פי סעיף 46' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר ובהתאם לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת. כל המניות בהון המוצא של החברה תהיינה נפרעות במלואן. כל המניות בהון המוצא של החברה, כל המניות שתונפקנה וכל המניות שתנבענה מימוש האופציות הלא רשומות תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים בהתאם לתקנון הבורסה.

² הוראות התקנון המתוארות בפרק זה תכנסנה לתוקף באופן אוטומטי, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך של החברה בבורסה, עם היוודע תוצאות המכרז לציבור לפיו התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר כאמור בפרק 2 לתשקיף זה.

³ חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופה לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהא כפופה לתקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו מעת לעת.

4.3. יצוין כי החברה כללה בסעיפים 62, 75-78, 86, 87-91, 97, 104, ו-154 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 107, 222 ו-259 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") להלן נוסחם:

נטילת סמכות (סעיף 50 לחוק החברות)

"62. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות"

"97. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים."

מניין חוקי באסיפות ומיני יו"ר אסיפה (סעיף 81 לחוק החברות)

"75. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות רבע (1/4) מזכויות ההצבעה בחברה."

"76. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא. אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרים חמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה."

"77. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי יו"ר הדירקטוריון או על ידי דירקטור שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה."

"78. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותם כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה."

מינוי דירקטורים ותקופת כהונה (סעיפים 59 ו-222 לחוק החברות)

86."

- (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ;
- (ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה ;
- (ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית."

87."

- (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק ;
- (ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה ;
- (ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור ;
- (ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן) : "הדירקטור הממנה" (הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת ;
- (ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה."

89". משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים :

- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות ;
- (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;
- (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;
- (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;
- (ה) ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, ואם הוא תאגיד – גם אם החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים המורה על פירוק ;
- (ו) במותו ;
- (ז) אם נעשה פסול דין ;

(ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות

90. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.

91. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על מספר החברים כמפורט בסעיף 85 לתקנון

קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

104. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

154.

(א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה;

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

נספח א'

תקנון קבוצת אקרו בע"מ

אשר יכנס לתוקף באופן אוטומטי, עם ובכפוף להצלחת ההנפקה לפי התשקיף, לפני הרישום למסחר של ניירות הערך החברה

תקנון

קבוצת אקרו בע"מ

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:
- | | | | |
|---|------------------------|---|---|
| - | "אדם" | - | לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה); |
| - | "בעל מניות" | - | מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע. |
| - | "בעל מניות רשום" | - | בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה. |
| - | "בעל מניות שאינו רשום" | - | בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה |
| - | "הבורסה" | - | נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים. |
| - | "הדירקטוריון" | - | הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. |
| - | "דירקטור" | - | הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה. |
| - | "חוק החברות" | - | חבר בדירקטוריון של החברה. |
| - | "חוק ניירות ערך" | - | חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיתקנו מכוחו. |
| - | "חוק חדלות פירעון" | - | חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיתקנו מכוחו. |
| - | "החוק" | - | חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 |
| - | "החברה" | - | חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיתקנו מכוחם, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה. |
| - | "המרשם" | - | החברה הנזכרת בסעיף 7 לתקנון זה. |
| - | "המשרד" | - | מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה. |
| - | "כתב" | - | המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. |
| - | "ניירות ערך" | - | דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין. |
| - | "הליכי חדלות פירעון" | - | לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לשכאלה. |
| - | "התקנון" | - | כהגדרתם בחוק חוק חדלות פירעון. |
| - | | - | תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה. |

2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

3. פרט לאמור בסעיף זה, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.
4. הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.
5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו הייתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.
6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.

שם החברה

7. שם החברה הוא כדלקמן :

בעברית: **קבוצת אקרו בע"מ**
 בלועזית: **KVUTZAT ACRO LTD**

מטרות החברה

8. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי.

תכלית החברה

9. תכלית החברה היא לפעול על-פי שיקולים עסקיים להשאת רווחיה, ואולם, החברה רשאית לתרום סכום סביר למטרה ראויה, אף אם התרומה אינה במסגרת שיקוליה העסקיים כאמור לעיל, וזאת על-פי שיקול דעתו של דירקטוריון החברה.

הון המניות הרשום

10. (א) הון המניות הרשום של החברה הוא 1,000,000,000 (אחד מיליארד) מניות רגילות ללא ע.נ כל אחת (להלן: "**המניות**").
- (ב) כל המניות הרגילות תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה :
 - (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף ;
 - (2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו.
 - (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

אחריות בעלי המניות

11. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של מניותיו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

חברה ציבורית

12. בכפוף להוראות חוק החברות, וכל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה או כל עוד ניירות הערך של החברה שהוצעו לציבור מוחזקים על ידו, תהא החברה חברה ציבורית.

מניות

13. מבלי לפגוע בזכויות המיוחדות שניתנו קודם לכן לבעלי מניות קיימות של החברה, ככל שניתנו, יכולה החברה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות או בזכויות מאוחרות או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב של בעלי המניות.

14. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב רגיל של בעלי המניות מן הסוג הזה.

15. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות.

ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

16. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

17. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

18. אם על-פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על-ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על-ידי אפוטרופסיו.

19. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק איגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק איגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באיגרות חוב או בסטוק איגרות חוב של החברה.

תעודת מניה

20. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתם של שני דירקטורים, או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.
21. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגין היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות.
22. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.
23. אם תעודת מניה תאבד או תושחת או נפגמה, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה חדשה במקומה, ובלבד שתעודת המניה לא בוטלה על-ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה אבדה או הושמדה, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות תקנה 20 עד 22 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

דרישות תשלום

24. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על-פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן ובמקום כפי שנקבעו על-ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על-ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.
25. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) יום שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומ. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על-ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.
26. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.
27. אם על-פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו הייתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על-ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.
28. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו אותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על-פי חוק, למן היום שנקבע לתשלום עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.
29. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושטרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן.

הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

חילוט ושעבוד מניות

30. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי סילוק כזה.

31. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) יום אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגין נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.

32. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור התשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על-פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגין ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרוזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.

33. כל מניה שחולטה כך תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

34. מניות שחולטו וטרם נמכרו יהיו מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.

35. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

(א) כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה;

(ב) עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם הייתה כזו, כפוף להוראות הסכם ההקצאה, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה יתחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

36. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.

37. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות

אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שביושר על כל מניה. העכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על-ידי החברה של העברת מניות ייחשב כוויתור מצד החברה על השעבוד או העכבון (אם יהיו) של המניות.

38. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המושעבדות באופן אשר יראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בסעיף 31 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפנייה עקב מותו או עקב כניסתו להליכי חדלות פירעון או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

39. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות סעיף 35(ב) בשינויים המחויבים.

40. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד על-ידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על-ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

העברת מניות ומסירתן

41. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על-ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט להלן.

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על-ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"אני _____, מ- _____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____ מ- _____ ("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח כ"א, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של _____ בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל." ולראיה באנו על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____.

מקבל ההעברה

המעביר

עד לחתימת מקבל ההעברה

עד לחתימת המעביר

42. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) יום בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.

43. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעביר, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיישרמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה.

(ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.

44. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עזבונו או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהייתה רשומה על שם הנפטר.

45. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

46. כל אדם שיעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

47. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או בנאמן של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בהליכי חדלות פירעון או בכל כונס נכסים של בעל מניות בהליכי חדלות פירעון כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

48. כונס הנכסים או נאמן של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בהליכי חדלות פירעון או כל כונס נכסים של בעל מניות בהליכי חדלות פירעון, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בהליכי חדלות פירעון, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.

49. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

ניירות ערך בני פדיון

50. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.

51. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

52. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

שינוי ההון

53. החברה רשאית מזמן לזמן, על-פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות¹ כפי שתקבע.

54. אלא אם נאמר אחרת בהחלטה המאשרת את הגדלת הון המניות כאמור, תחולנה על המניות החדשות הוראות תקנון זה.

55. על-פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה :

(א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי אחזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על-שם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם. מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל :

(1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים ; או –

(2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד ; או –

(3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת ;

במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פירעון ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה.

(ב) לחלק על-ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

(ג) לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

¹ בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 44ב' לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

- (ד) להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תרשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שיוותרו בהון המונפק של החברה.
- (ה) לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאת החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות.
- (ו) להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה (ככל שאלו הינן בעלות ערך נקוב) ובמקרה זה האמור בס"ק ד' לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

אסיפות כלליות

56. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.
57. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:
- (א) דיון בדו"ח התקופתי של החברה, הכולל בין היתר את הדו"חות הכספיים המבוקרים של החברה ואת דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;
- (ב) מינוי דירקטורים;
- (ג) מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;
- (ד) נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית;
58. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על-פי החלטתו, וכן תכנסנה אסיפות מיוחדות על-פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.
- נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בתקנה 62(ב) להלן, ובלבד שמועד כינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום המודעה, והכל בכפוף להוראות החוק.
59. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 58 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות – גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכנס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.
60. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון ויכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוס של אסיפה מיוחדת לפי תקנה 58 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף (ב) להלן.
- (ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות.
- (ג) בקשה כאמור בסעיף (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה (7) ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

61. (א) מודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית, או באתר האינטרנט של החברה או בכל דרך אחרת המותרת על פי דין, במועד כקבוע בחוק, והחברה לא תמסור כל הודעה נוספת לבעלי מניות הרשומים במרשם בעלי המניות של החברה, אלא אם נדרש הדבר על פי דין.

(ב) במודעה על כינוס האסיפה הכללית יצינו סוג האסיפה והפרטים הנדרשים על פי דין.

62. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

63. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

זכויות הצבעה

64. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

65. (א) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על 21 ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מ- 4 ימים לפני מועד הכינוס ;

(ב) על אף האמור בס"ק א' לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מ-40 ימים ולא פחות מ-28 ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית אלא אם הדין יאפשר קביעת מועד קובע במועד מוקדם יותר.

66. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא-כוח.

67. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחיד לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

68. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.

69. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמך, על-פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב-ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

מובהר כי האמור בתקנות 70 עד 74 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

70. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה ("כתב מינוי") יערך בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי באי-כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד יעשה המינוי בכתב חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת באי-כוחו המוסמך.

71. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ- 48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב-ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

72. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא-כוח אחד, כפוף להוראות להלן:

(א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגין הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;

(ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על-ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על-ידי, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על-ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על-ידי;

(ג) מונה רק בא-כוח על-ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגין הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב-ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידי, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

73. כתב המינוי לאסיפה כללית יערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב-ראש הדירקטוריון:

"אני, _____, מ- _____, בעל מניות _____, בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, או בהעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ- _____, להצביע למעני ובשמי בגין _____ מניות מסוג _____, המוחזקות על-ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית מאסיפה זו. ולראיה באתי על החתום ביום _____ בחודש _____ שנת _____."

חתימה

74. הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על-ידי יושב-ראש האסיפה לפני ההצבעה.

דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות

75. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על-ידי באי-כוח, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות רבע (1/4) מזכויות ההצבעה בחברה.
76. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמן נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.
- אם כונסה האסיפה הכללית על-פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה.
77. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב-ראש לאותה אסיפה. בחירת יושב ראש האסיפה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על ידי יו"ר הדירקטוריון או על ידי דירקטור שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה.
78. יושב-ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותם כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.
79. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.
80. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.
81. נוסף על ההחלטות שהסמכות לקבלתן נתונה לאסיפה הכללית, והמפורטות בתקנון זה ו/או בחוק החברות, החלטות החברה בעניינים הבאים יתקבלו באסיפה הכללית ברוב רגיל, בכפוף להוראות חוק החברות:
- (א) שינוי תקנון זה או תזכיר ההתאגדות של החברה.
 - (ב) הפעלת סמכויות הדירקטוריון במקרה שהאסיפה קבעה כי נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, וכי הפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות.
 - (ג) מינוי רואה החשבון המבקר של החברה, והפסקת העסקתו.
 - (ד) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם.
 - (ה) אישור פעולות ועסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית.
 - (ו) הגדלת הון המניות הרשום וביטולו.
 - (ז) מיזוג (אלא אם מדובר בעסקה הטעונה אישור לפי סעיף 275(א) לחוק החברות).
82. הכרזת יושב-הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב-ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.
83. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה:

- (א) מינוי דירקטורים ופיטוריהם ;
- (ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו- 268 עד 275 לחוק החברות ;
- (ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות ;
- (ד) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות ;
- (ה) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות ;

84. החברה רשאית לקיים אסיפה כללית באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל בעלי המניות המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה בו זמנית.

הדירקטוריון

85. מספר חברי הדירקטוריון ייקבע מידי פעם בפעם על-ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל של בעלי המניות, ובלבד שלא יפחת משלושה חברים ולא יעלה על שלושה עשר, ובכללם הדירקטורים החיצוניים.

86. (א) הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה.

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על-ידי האסיפה כאמור, אך האסיפה יכולה לקבוע מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה.

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

87. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון ("דירקטור חליף"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק.

(ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה.

(ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב-המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור.

(ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (לעיל ולהלן: "הדירקטור הממנה") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת.

(ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

88. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש, בכפוף לכשירותו לכהן כדירקטור בחברה ובכפוף להוראות הדין.
89. משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:
- (א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות.
 - (ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות.
 - (ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות.
 - (ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות.
 - (ה) ניתן לגביו צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון, ואם הוא תאגיד – גם אם החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק.
 - (ו) במותו.
 - (ז) אם נעשה פסול דין.
 - (ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.
90. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים.
91. הדירקטורים רשאים למנות באופן מיידי או למועד עתידי דירקטור או דירקטורים נוספים אשר יכהנו עד לאסיפה השנתית הבאה, ובלבד שהמספר הכולל של חברי הדירקטוריון לא יעלה על מספר החברים כמפורט בסעיף 85 לתקנון זה.
92. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין וכן יהיה כל דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.
93. בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, אשר לפחות אחד מהם הוא דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר הם בעלי כשירות מקצועית כמשמעותן בתקנות שהותקנו מכוח סעיף 240 לחוק החברות, ויחולו לעניין כהונתם, ובכלל זה התשלומים להם הם זכאים בגין כהונתם, ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין זה.
94. בחברה יכהנו דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו יקבע הדירקטוריון. הוראה זו אינה מחליפה ו/או משנה את האמור בסעיף 93 לעיל.

סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו

95. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.
96. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולוועדה מוועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.
97. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים.

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.

(ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

ישיבות הדירקטוריון

98. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

99. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.

100. (א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב (לרבות בפקסימיליה או בדואר אלקטרוני), או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות יום עסקים אחד לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה.

(ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "דירקטור נעדר") והמעוניין לקבל בתקופת העדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה, אצל יו"ר הדירקטוריון או אצל דירקטור אחר שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה, פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת העדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: "דירקטורים הזכאים לקבל הודעה").

(ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה.

(ד) תרשומת של מי שהוסמך כאמור בתקנה משנה (ב) לקבל פרטים מדירקטור נעדר תחשב ראייה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.

101. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.

סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכלול בסדר היום.

102. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.

על אף האמור לעיל, המניין החוקי לעניין החלטת הדירקטוריון בדבר הפסקת כהונת המבקר הפנימי לא יפחת בכל מקרה מרוב חברי הדירקטוריון.

103. דירקטוריון החברה יבחר אחד מחבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. יושב-ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

104. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

105. כל ישיבה של דירקטוריון שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, ייפוי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על-ידי דרך כלל.
106. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.
107. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו ענין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, ויחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.
- לענין זה, "חתימת דירקטור" יכולה שתהיה בצורף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב-ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.
108. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יו"ר הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים), תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.
109. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על-ידי או על-פי החלטת הדירקטוריון או על-ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על-ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הוועדה האמורה.

ועדות הדירקטוריון

110. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור. בכל ועדה יכהנו שני דירקטורים לפחות.
111. כל ועדה שתוקם כאמור בסעיף 110 לעיל, חייבת בשעת השימוש בסמכויותיה למלא אחר כל ההוראות שתיקבענה על-ידי הדירקטוריון. הישיבות והפעולות של כל ועדה כזו תתנהלנה לפי ההוראות הכלולות בתקנון זה לענין הישיבות והפעולות של הדירקטוריון, כל כמה שהן מתאימות וכל כמה שלא באו במקומן הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון.
112. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באורח שוטף על החלטותיה או המלצותיה בהתאם לקביעת הדירקטוריון. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.
113. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידי, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.
- כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינוי

של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

המנהל הכללי

114. המנהל הכללי ימונה ויפוטר בידי דירקטוריון החברה ברוב רגיל, ורשאי הדירקטוריון למנות יותר ממנהל כללי אחד.

115. המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.

116. (א) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון.

(ב) יושב-ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה.

(ג) הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב-ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

נושאי משרה

117. המנהל הכללי יהיה רשאי מזמן לזמן למנות לחברה נושאי משרה (למעט דירקטורים ומנהל כללי) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שהמנהל הכללי ימצא לנכון מזמן לזמן, וכמו כן יהיה המנהל הכללי רשאי להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מהנזכרים מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתו המוחלט.

118. המנהל הכללי יוכל לקבוע, בכפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על-ידו כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

המבקר הפנימי

119. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.

120. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.

121. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון או אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה כאמור.

122. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון הצעה לתוכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

רואה החשבון המבקר

123. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.
124. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.
125. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של ר"ח המבקר. ועדת הביקורת או הועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.
126. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת ייקבע בידי הדירקטוריון.

תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות

127. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.
128. נושא משרה או בעל שליטה אשר לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות ענינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.
129. עסקה לא חריגה של חברה עם נושא משרה בה או עם בעל שליטה בה, או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה או לבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה או של בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, תאושר על ידי ועדת הביקורת או לפי קביעתה (בכפוף להוראות הדין). אישור ועדת הביקורת יכול שייעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.
130. עסקאות חריגות עם נושא משרה או בעל שליטה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה או בעל השליטה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה ולתנאי כהונתם של בעלי השליטה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין.
131. הצעה פרטית מהותית (כהגדרתה בחוק החברות), תאושר בדרך הקבועה בחוק החברות.

חלוקה

132. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.

דיבידנד ומניות הטבה

133. בכפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לכמות מניות החברה, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.
134. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

135. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עכבון ו/או שיעבוד.
136. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.
137. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.
138. אם לא נתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.
139. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.
140. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

מיזוג

141. אישור מיזוג טעון רוב קולות בעלי המניות, בכפוף להוראות חוק החברות.

פרוטוקולים

142. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.
143. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:
- (א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;
 - (ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן;
 - (ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;
 - (ד) הוראות שניתנו על-ידי הדירקטוריון לוועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי;
 - (ה) מסמכים, דו"חות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.
144. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על-ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

מרשם בעלי המניות

145. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את הפרטים הבאים :

- (1) לגבי מניות על שם -
 - (א) שמו, מספר הזהות ומענו של כל בעל מניות, הכל כפי שנמסר לחברה ;
 - (ב) כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, בציון ערך הנקוב, אם קיים, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו - הסכום שטרם שולם ;
 - (ג) תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעלי המניות, לפי העניין ;
 - (ד) סומנו המניות במספרים סידוריים, תצוין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו ;
- (2) לגבי מניות רדומות – גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה.
- (3) לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) לחוק או לפי סעיף 333(ב) לחוק - גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה.
- (4) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.

146. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.

147. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

הודעות

148. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 61 לעיל.

149. (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן שלא בדרך של פרסום באתר הפצה של רשות ניירות ערך או בעיתונים או באתר האינטרנט, לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 61 לעיל, תימסרנה לידי של בעל המניות או תשלחנה אליו על-פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת – אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה.
- (ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על-שם ובין אם הם מחזיקים מניות באמצעות חברה לרישומים, על-ידי פרסום מודעה כאמור בתקנה 61 לעיל, ותאריך פרסום המודעה ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.
- (ג) הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת.
- (ג) אין באמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

150. בכל אחד מהמקרים הבאים יחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת :

- (א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) יום ממועד משלוח ההודעה.

(ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

151. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

152. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, כניסתו להליכי חדלות פירעון או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

פירוק החברה

153. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי הוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

(א) הנאמן ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן - "הנכסים העודפים").

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק הנאמן את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו רטה לכמות המניות.

(ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי הנאמן לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי צד שלישי שיחזיק בנאמנות בפקדון לזכות בעלי המניות כפי שימצא לנכון.

פטור מאחריות

154. (א) החברה רשאית, לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

ביטוח אחריות

155. החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בכל אחת מאלה:

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;

(ב) הפרת חובת אמונים כלפיה, ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

(ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר.

(ד) כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלה מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה על פי כל דין, כפי שיתוקן מעת לעת.

156. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 155 לעיל, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה הכרוכה בתשלומים או בהוצאות בהם יישא נושא המשרה, לפי העניין, כדלקמן:

(א) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין ;

לעניין תקנה זו "הליך" – הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 ו-ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

(ב) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

שיפוי

157. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בדיעבד בשל חבות או הוצאה כמפורט בפסקאות (א) עד (ו) להלן, שהוטלה עליו או שהוציא עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה :

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט ;

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי ; בפסקה זו –

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית – משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה – חוק סדר הדין הפלילי), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי ;

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" – חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מינהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחוייב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

(ד) הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך", כהגדרתו בסעיף 156 (א) לעיל, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52 נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך.

(ו) חבות או הוצאה אחרת המותרת בשיפוי על פי כל דין.

158. החברה רשאית להתחייב מראש כלפי נושא משרה לשפותו בגין חבות או הוצאה כמפורט בסעיפים 157(ב) עד 157(ו) לעיל. כן רשאית החברה להתחייב מראש לשפות נושא משרה בה כמפורט בסעיף 157(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין.

159. בכל מקרה סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה החברה, במידה ורכשה) לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים כפי שיהיו נכון למועד השיפוי.

חייב החברה

160. (א) חתימתו של כל אדם שימונה מדי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד בין בעצמו ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה.

(ב) רשאי הדירקטוריון לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

שינוי תקנון

161. החברה רשאית לשנות תקנון זה בהחלטה שהתקבלה ברוב רגיל באסיפה הכללית.

פרק 5 - תמורת ההצעה

5.1 תמורת ההנפקה

התמורה הצפויה ברוטו מההנפקה, ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה והתמורה נטו הצפויה מההנפקה יפורטו בהודעה המשלימה אשר תפרסם החברה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיטוט תשקיף), התשס"ז-2007. למועד התשקיף, טרם סוכמו פרטי התקשרות והתמורה למפיצים. יחד עם זאת, התמורה הצפויה ברוטו על בסיס הכמות המקסימאלית המוצעת, כמפורט בתשקיף זה, עשויה לעמוד על סך של כ-500 מיליון ש"ח להערכת החברה הוצאות ההנפקה עשויות לעמוד על סך של כ-13 מיליון ש"ח.

5.2 יעוד תמורת ההנפקה

5.2.1. לא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה והיא תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה על פי החלטות הנהלת החברה כפי שתהיינה מעת לעת למעט כמפורט להלן:

מבלי לגרוע מכך שלא נקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה, להערכת החברה תמורת ההנפקה תשמש למימוש אסטרטגיית החברה, המנויה בסעיף 6.20 לתשקיף זה ובין היתר לצרכי המשך פעילות בתחום הנדל"ן היזמי והמניב בפרויקטים הקיימים וכן לביצוע עסקאות חדשות בתחום הנדל"ן היזמי לרבות בפרויקטים של התחדשות עירונית ובתחום הנדל"ן המניב.

יובהר ויודגש כי האמור בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם שימוש בתמורת ההנפקה לחברה לרבות לעניין סדר העדיפויות האמור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 שהתממשותו אינה ודאית והוא מבוסס על הערכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד תשקיף זה ובהתאם לאסטרטגיה של החברה הקיימת נכון למועד תשקיף זה. המידע צופה פני עתיד עשוי שלא להתממש ו/או להתממש באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי עקב מכלול גורמים המפורטים בסעיף 6.15 לתשקיף.

עוד יובהר ויודגש, כי האסטרטגיה של החברה עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה ולפיכך אין ודאות כי השימוש בתמורת ההנפקה לחברה, יהיה בהתאם למפורט לעיל והוא עשוי להיות שונה אף באופן מהותי.

5.2.2. עד לשימוש בתמורה שתתקבל כאמור, יושקעו כספי התמורה בפיקדונות קצרי מועד (פק"מ) יומיים, שבועיים או חודשיים (שקליים), שהינם אפיקים סולידיים ונזילים. החברה תשקיע את התמורה כאמור, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

5.2.3. בנוגע לתשקיף המדף, במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

5.3 חיתום

ההצעה על פי תשקיף זה תובטח בחלקה בחיתום על ידי ברק קפיטל חיתום בע"מ, הכל בהתאם לתקנה 11(א1) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור, התשס"ז-2017). במסגרת ההודעה המשלימה, יושלמו ו/או יעודכנו הפרטים החסרים בתשקיף, לרבות אך לא רק, חיתום עמלת הפצה, ריכוז ויעוץ. לפרטים נוספים ראו בסעיף 2.14 לתשקיף זה.

5.4 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

- **"בעל השליטה"** - מר יצחק ארבוז (כמפורט בסעיף 3.9 ו-3.10 לעיל);
- **"החברה"** - קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר ארבוז השקעות בע"מ);
- **"הקבוצה" או "חברות"** - החברה וחברות המוחזקות על ידיה;
- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- **"עסקת שביל האלה"** - עסקת בין החברה לבין שביל האלה בע"מ כמפורט בסעיף 3.4 לעיל.
- **"עסקת הפניקס"** - עסקת השקעה ועסקת הלוואה בין החברה לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה בע"מ כמפורט בסעיף 3.3 לעיל ובסעיף 6.13.5.2 להלן;
- **"עסקת שינוי המבנה"** - עסקת שינוי מבנה עם משקיעים אשר החזיקו בתאגידים מוחזקים של החברה כמפורט בסעיף 3.6 לעיל;
- **"אקרו ייזום"** - אקרו נדל"ן ייזום בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%). לפרטים אודות עסקת שביל האלה ראה סעיף 3.4 לעיל;
- **"אקרו נכסים"** - אקרו נכסים בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%). לפרטים אודות עסקת שביל האלה ראה סעיף 3.4 לעיל;
- **"אקרו התחדשות עירונית"** - אקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת, מוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 100% (בשותף המוגבל ובשותף הכללי).

6.1 פעילות החברה והתפתחות עסקיה

6.1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 6 ביולי 1994 כחברה פרטית בערבון מוגבל. החברה פועלת, באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל וכן בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

6.1.2 תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התסקיף

החברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל החל משנת 2006. נכון למועד התסקיף, הקבוצה פועלת ב-2 תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה (המצורפים בפרק 9 להלן) והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: **"תחומי הפעילות"**):

א. תחום הנדל"ן היזמי בישראל¹ (להלן: "**תחום הנדל"ן היזמי בישראל**") – הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות התחדשות עירונית, בתחום הפעילות באמצעות תאגיד בקבוצה ולרוב תאגיד ייעודי (SPC) שהינו בד"כ שותפות מוגבלת כאשר הקבוצה נמנית על השותפים המוגבלים וכן הינה השותף הכללי בשותפות המוגבלת (לעיתים עם שותף מוביל נוסף). במסגרת פרויקטים של קבוצות משקיעים משתתפת החברה, במישרין ו/או בעקיפין, בפרויקטים כאחד המשקיעים בפרויקטים (בד"כ כשותף מוגבל) ומובילה או לוקחת חלק בייזום הפרויקט (בד"כ כשותף כללי) בהתאם להסכמות עם קבוצת המשקיעים, הקמת פרויקטים למגורים ו/או למשרדים ומסחר על המקרקעין ומכירת היחידות בהם. לתיאור תחום זה ראה סעיף 6.6 להלן.

ב. תחום הנדל"ן המניב בישראל (להלן: "**תחום הנדל"ן המניב**") – הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב כאשר לעיתים החברה רוכשת קרקעות אשר יעודן הנוכחי הינו למסחר/משרדים ועליהם נבנה הפרויקט הרלוונטי ולעיתים מדובר בפרויקט שהינו פרויקט משולב למגורים, משרדים, מסחר ולעיתים מלונאות והכולל שטחים המסווגים תחת תחום נדל"ן יזמי וכן שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה (כגון משרדים ו/או מסחר). לתיאור תחום זה ראה סעיף 6.7 להלן.

6.1.3 התחייבות לתיחום פעילות

במסגרת הסכם בעלי המניות בין בעלי המניות בחברה, כאמור בסעיף 3.10 לעיל, התחייב בעל השליטה, כל עוד הוא נושא משרה ו/או בעל שליטה בחברה, כי לא יעסוק (בין במישרין ובין בעקיפין, בין בעצמו ובין באמצעות חברה בבעלותו) בנדל"ן בישראל ובכל מדינה אחרת, אלא במסגרת החברה בלבד ("**ההתחייבות לתיחום הפעילות**"). ההתחייבות לתיחום הפעילות לא תחול על כל פעולה כמפורט להלן: רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או ייזום בניה למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים שנועדו לשימוש פרטי של ו/או בני משפחתו ו/או רכישת יחידות דיור לשימוש פרטי של ו/או בני משפחתו; ו/או רכישת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או משרדים להשקעה פרטית (להלן בסעיף זה: "**עסקאות השקעה**") על ידי בעל השליטה ובלבד שאין בכל אותם עסקאות השקעה כדי להוות תחרות ישירה בעסקי החברה.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 14 בספטמבר 2021 אושרה ההתחייבות לתיחום פעילות בכפוף לכך שהחברה תנפיק את מניות החברה ותהפוך לחברה ציבורית, כהגדרתה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**").

למען הסר ספק, ההתחייבות לתיחום פעילות תהיה בתוקף החל ממועד פרסום התשקיף ורישום ניירות הערך על פיו למסחר. ההתחייבות לתיחום פעילות תהיה בתוקף כל עוד בעל השליטה הינו בעל השליטה ו/או נושא משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעל השליטה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ו/או נושא משרה, יהיה רשאי בעל השליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות. התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות ניתנו ללא תמורה.

¹ בד"כ תחום הנדל"ן היזמי יכול להתפתח לשלושה כיוונים אפשריים: (1) מכירת הקרקע המושבחת; (2) הקמת הפרויקט על הקרקע המושבחת ומכירת היחידות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973; (3) ייזום וארגון קבוצות רכישה לרכישת הקרקע המושבחת. יצוין, כי נכון למועד תשקיף זה, לחברה אין תחום ייזום ניהול וארגון קבוצות רכישה וכי נותרו מספר קבוצות רכישה המנוהלות על ידה (ובחלק מהמקרים על ידי שותף נוסף) כאמור בסעיף 6.8 להלן;

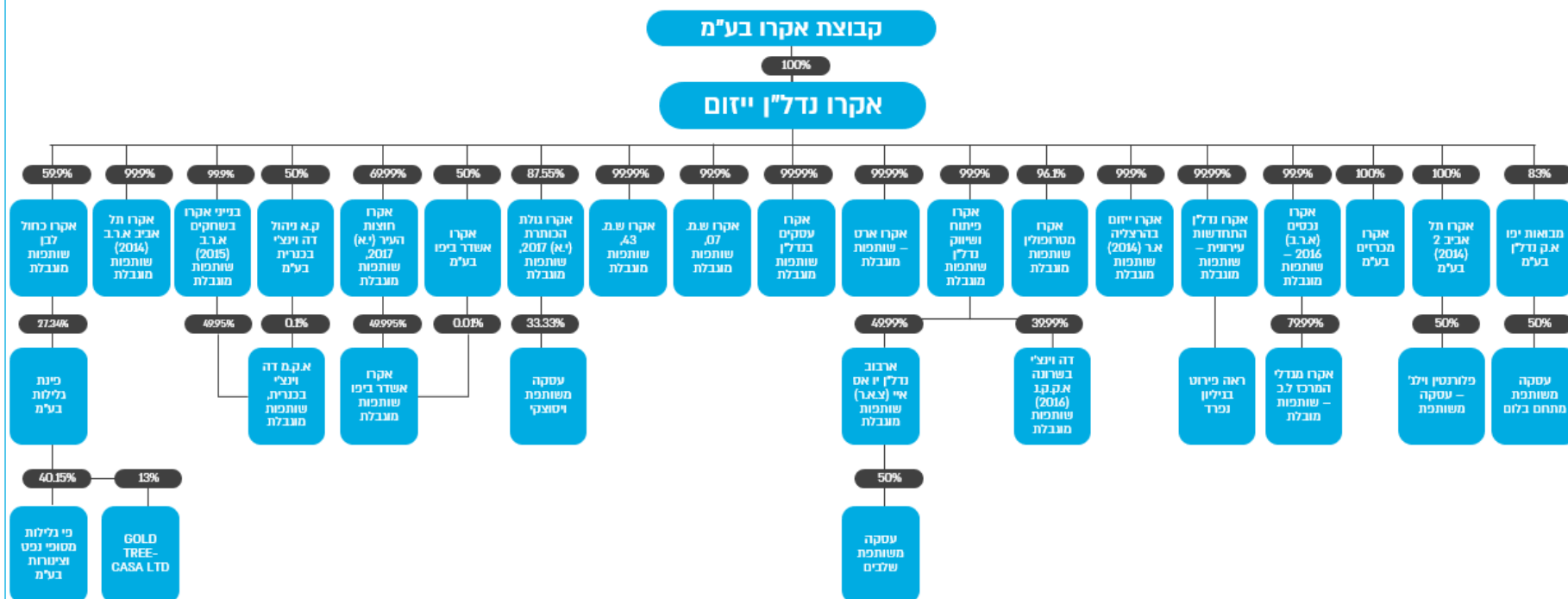
מבנה החזקות החברה

6.1.4.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידים נכון למועד פרסום תשקיף זה:

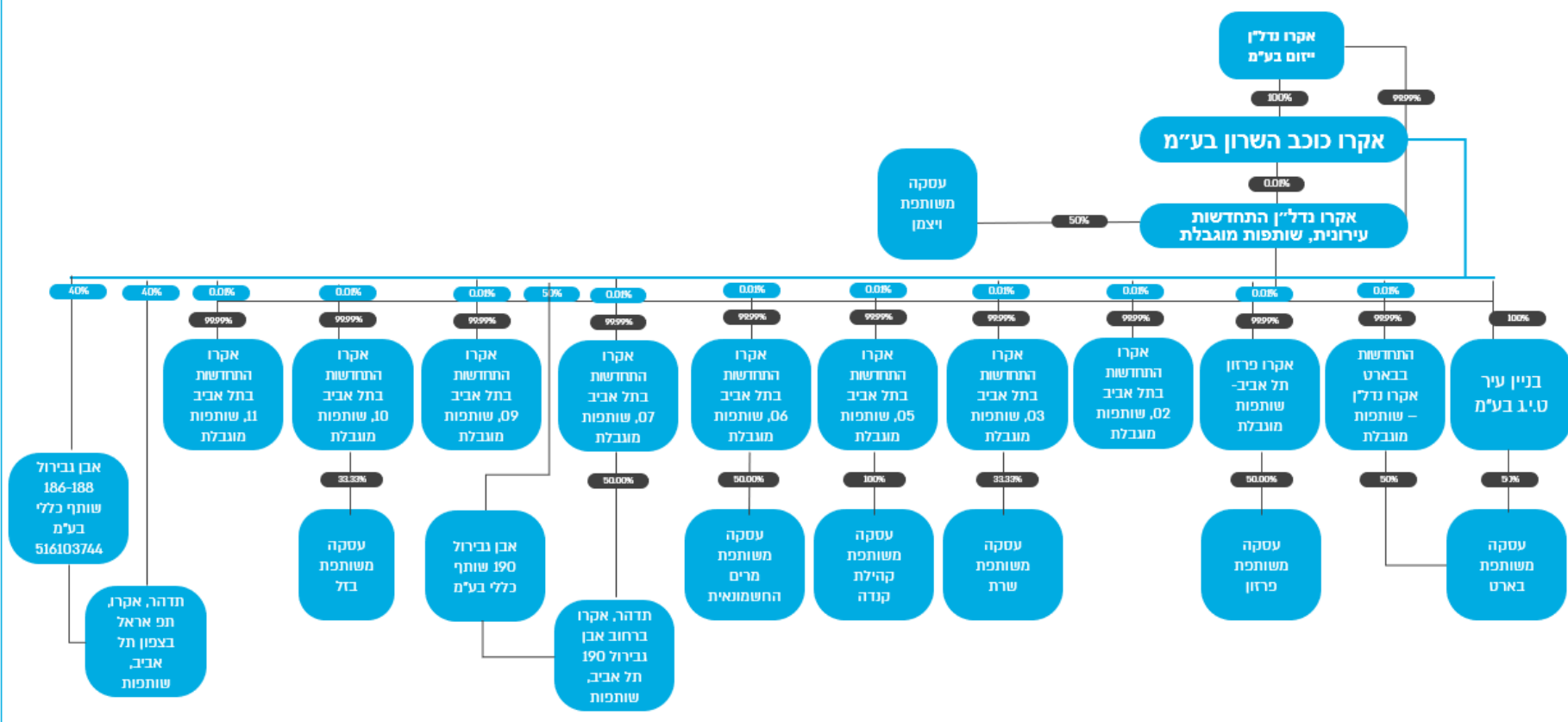


מבנה החזקות אקרו נדל"ן ייזום בע"מ*

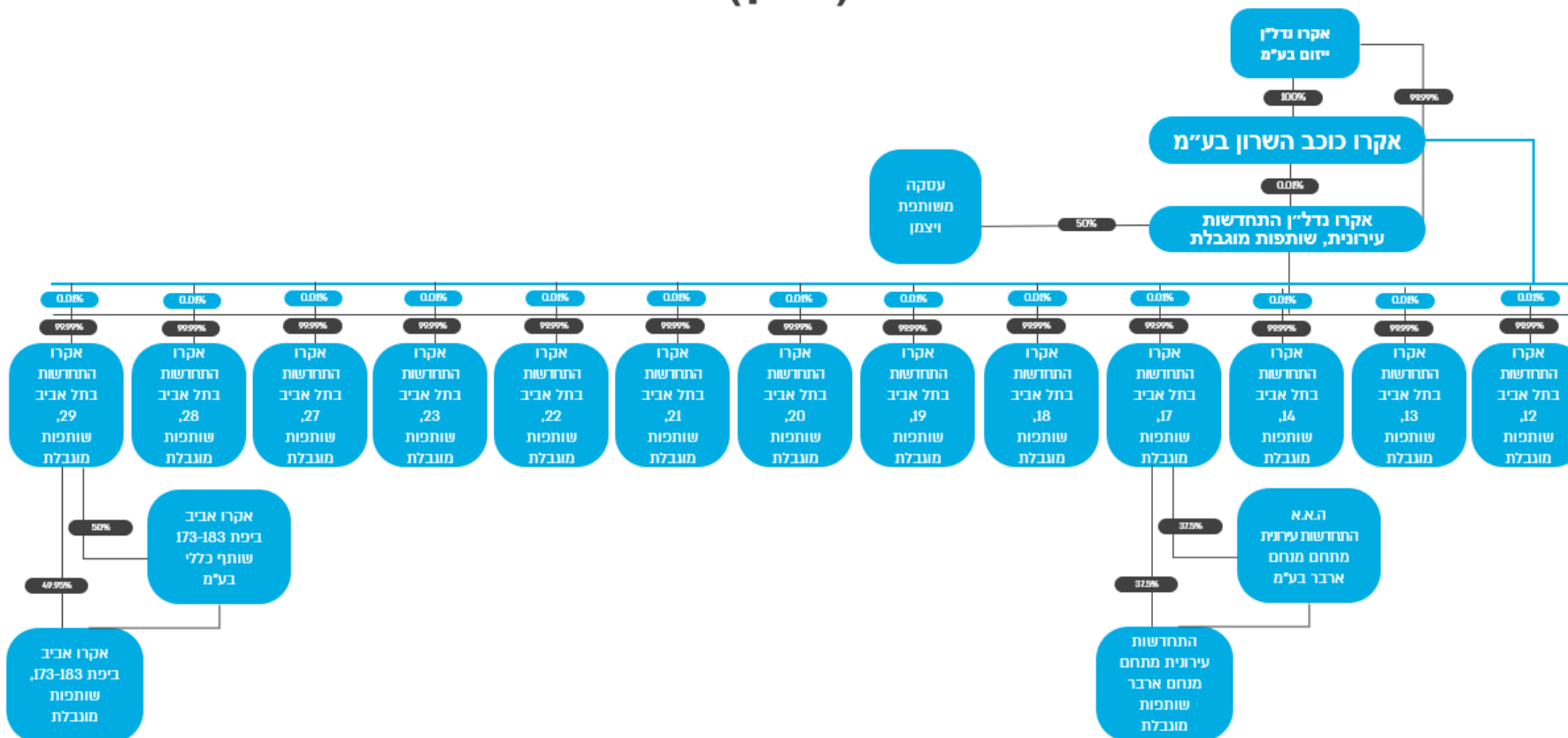


*במקומות בהם לא הוצג השותף הכללי, מחזיקה אקרו נדל"ן ייזום בשותף הכללי בשיעור של 100%.

מבנה אקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת



מבנה אקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת (המשך)



[illegible]

מבנה אקרו נדל"ן 2006 בע"מ

קבוצת אקרו בע"מ

100%

אקרו השבחת
מקרקעין בע"מ

טריפל איי 1
אחזקות בע"מ

85%

15%

אקרו נדל"ן (2006) בע"מ

15%

מבואות יפו א.ק.
נדל"ן בע"מ

50%

עסקה משותפת
מתחם בלום

40%

אקרו פאנגאיה
שותפות רשומה

100%

אקרו ניו-יורק בע"מ

100%

אקרו ניו-יורק 51
בע"מ

52%

Acro Holdings
LP

33.16%

צוקי ארסוף בע"מ

50%

בנייני אקרו 3 בע"מ

50%

בנייני אקרו 2 בע"מ

50%

עסקה משותפת
אקרו 2 ריאליטי

100%

בנייני אקרו 1 בע"מ

6.2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

למיטב ידיעת החברה בשנתיים שקדמו למועד התשקיף לא היו עסקאות בהון החברה ובמניותיה למעט כמפורט בסעיף 3.2 עד 3.7 לעיל.

6.3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

6.3.1. החל מיום 1 בינואר 2019 ועד לסמוך למועד תשקיף זה החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה למעט כמפורט להלן:

ביום 29 בדצמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה בסך של 10 מיליון ש"ח.

6.3.2. מדיניות חלוקת דיבידנד - החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה² ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם, דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 20% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד (להלן: "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר החתימה על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

6.3.3. מגבלות על חלוקה – נכון למועד תשקיף זה לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות³ כלשהן לחלוקה למעט כמפורט להלן:

6.3.3.1. בהתאם להסכם הלוואה מיום 26 ביוני 2018 והתיקונים לו מימים 19 בנובמבר 2019 ו-2 באוגוסט 2020 (להלן יחד: "הסכם הלוואה") בין החברה לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ (להלן יחד: "הפניקס"), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה, אלא בהתקיים כל התנאים המפורטים להלן: (א) לא ארע אירוע הפרה (כהגדרת המונח בהסכם הלוואה) ועצם ביצוע החלוקה לא מהווה הפרה של הסכם הלוואה; (ב) מתקיימים מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות; (ג) ע"פ הדוחות הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים ולאחר החלוקה: (1) ההון העצמי⁴ בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מסך של 290 מיליון ש"ח; (2) היחס בין ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט לצורך ס"ק זה בלבד), בניכוי סכום החלוקה, לסך המאזן של הלווה לפי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ- 30%; (3) סכום החלוקה איננו עולה על הרווח הנקי של החברה לאותה שנה קלנדרית, בהתאם לדוחות הכספיים. מובהר כי רווח של שנה קלנדארית שלא חולק במלואו ייצבר לשנה הבאה ויהיה ניתן לחלקו בשנה הבאה, אך כפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים לעיל; (ד) על-פי דוחות כספיים סולו (מבוקרים או סקורים אחרונים) ולאחר החלוקה היחס בין החוב הפיננסי נטו⁵, לבין ה-CAP⁶, לא יעלה על 55%; (ה) במהלך שנת 2020 – לא תבוצע חלוקה; במהלך שנת 2021 – תתאפשר חלוקה של עד 10 מיליון ש"ח; במהלך שנת 2022 ואילך – כפוף למבחני החלוקה המפורטים לעיל⁷.

² "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.

³ בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

⁴ "הון עצמי" לעניין סעיף זה משמעו - סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (קרי - ללא זכויות מיעוט), כפי שהופיע בדוחות הכספיים בתוספת הלוואות בעלים שהינן נחותות, לרבות במועד פירעון לפירעון האשראי על פי הסכם הלוואה, שהועמדו על ידי בעלי עניין בחברה או צד שלישי ונחתמו לטובת הפניקס כתבי נחיתות או הלוואות שהועמדו לצורך ריפוי אמות המידה כמפורט בהסכם הלוואה ובסעיף 6.13.5.2 להלן.

⁵ "חוב פיננסי נטו" לעניין זה משמעו - סך כל החובות וההתחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך שקיבלה החברה, ישירים ואו עקיפים, מכל סוג שהוא, מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב, לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי אחר (למעט אשראי מספקים ויתרות זכאים לרבות בגין מיסים שוטפים), לרבות חובות והתחייבויות הכלולים במאזן הלווה ו/או בביאורים למאזן, שניתנו על-ידי החברה להבטחת חובות והתחייבויות של צד שלישי כלשהן (לרבות בעלי עניין ו/או חברות בבעלות בעלי עניין בחברה, ולמעט חברות המוחזקות (כפי שתהיינה מעת לעת) על ידי הלווה במישרין או בעקיפין) מגופים פיננסיים כלשהם, או הלוואה אחרת כולל הלוואות מגופים מקבוצת הלווה, מגופים קשורים ומבעלי עניין, והתחייבויות בגין מניות הניתנות לפדיון, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים, ניירות ערך סחירים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, ולמעט פיקדונות מוגבלים, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים בחברות ציבוריות, והכל על פי המפורט בדוחותיה הכספיים של החברה (על בסיס סולו).

⁶ "CAP" לעניין זה משמעו - חוב פיננסי נטו (סולו) של הלווה בתוספת ההון העצמי של הלווה על בסיס סולו, לפי הדוחות הכספיים של הלווה (על בסיס סולו).

⁷ יוער, כי בשנת 2022 הייתה קיימת המגבלה שלהלן: במהלך שנת 2022 – תתאפשר חלוקה של עד 20 מיליון ש"ח כדלקמן: אם תוכרו חלוקה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022, החלוקה תתאפשר עד לסך של 5 מיליון ש"ח בלבד; אם החלוקה תוכרו במהלך המחצית השנייה של שנת 2022, החלוקה תתאפשר עד לסך של 20 מיליון ש"ח עבור שנת 2022 בכללותה. יחד עם זאת, הפניקס נתנה את הסכמתה כי בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית, בשנת 2022 ואילך לא תחול המגבלה המפורטת לעיל אלא רק מגבלות החלוקה כאמור בסעיף 6.3.2 לעיל.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים), כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-284,112 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

6.4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 (כל הנתונים מובאים באלפי ש"ח) וליום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021:

30.9.2020					30.9.2021					
מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	תחום נדל"ן מניב בישראל	תחום נדל"ן יזמי בישראל	מאוחד	התאמות למאוחד ⁹	אחר ⁸	תחום נדל"ן מניב בישראל	תחום נדל"ן יזמי בישראל	
264,377	---	325	30,775	233,277	402,934	---	4,170	109,065	289,698	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות בין מגורים
32,238	---	(2,934)	1,170	34,002	48,778	---	(467)	48,851	394	חלק ברווחי שותפויות כלולות
296,615	---	(2,609)	31,945	267,279	451,712	---	3,703	157,916	290,093	סה"כ הכנסות
(209,988)	---	1,373	(3,923)	(207,438)	(248,255)	---	(818)	(3,450)	(243,987)	עלויות המימון הפעילות
(39,167)	(39,167)	---	---	---	(68,651)	(68,651)	---	---	---	עלויות שלא מיוחסות לתחום הפעילות
(249,155)	(39,167)	1,373	(3,923)	(207,438)	(316,906)	(68,651)	(818)	(3,450)	(243,987)	סה"כ עלויות
13,860	---	---	---	---	65,360	---	---	---	---	רווח המיוחס לבעלים של החברה
33,600	---	---	---	---	69,446	---	---	---	---	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,416,151	147,361	(7,874)	1,220,034	1,056,630	3,506,757	160,172	38,299	1,471,862	1,836,424	סך הנכסים ליום 30 בספטמבר
1,505,164	370,318	-	580,811	554,035	2,287,713	336,431	23,087	688,632	1,239,563	סך התחייבויות ליום 30 בספטמבר

⁸ מגזר "אחר" כולל בעיקרו יזום ניהול וארגון קבוצות רכישה, פרויקטי נדל"ן יזמי בניו-יורק ארה"ב, שירותי תיווך, שירותי ניהול בינחברתיים ופעילויות לא מהותיות בתחום עסקאות בנדל"ן והשקעות בחברות מוחזקות המחזיקות בקרקעות לשימוש עתידי שטרם נקבע.

⁹ כולל הוצאות מס ומימון נטו שאינם מיוחסים לתחומי פעילות.

2019					2020					
מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	תחום נדל"ן מניב בישראל	תחום נדל"ן יזמי בישראל	מאוחד	התאמות למאוחד ¹¹	אחר ¹⁰	תחום נדל"ן מניב בישראל	תחום נדל"ן יזמי בישראל	
221,063	---	10,266	130,622	80,175	403,172	---	9,748	49,295	344,129	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות בין מגזרים
60,756	---	1,814	20,045	38,897	39,563	---	(1,815)	623	40,755	חלק ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות
---	---	---	---	---	47,563	---	(2,505)	---	50,068	רווח (הפסד) ממכירת חברות מוחזקות
281,819	---	12,080	150,667	119,072	490,298	---	5,428	49,918	434,952	סה"כ הכנסות
(78,691)	---	(3,464)	(2,981)	(72,246)	(305,218)	---	(8,399)	(5,451)	(291,368)	עלויות המימון לתחום הפעילות
(65,498)	(65,498)	---	---	---	(75,847)	(75,847)	---	---	---	עלויות שלא מימון לתחום הפעילות
(144,189)	(65,498)	(3,464)	(2,981)	(72,246)	(381,065)	(75,847)	(8,399)	(5,451)	(291,368)	סה"כ עלויות
57,065	---	---	---	---	60,911	---	---	---	---	רווח המימון לבעלים של החברה
80,565	---	---	---	---	48,322	---	---	---	---	רווח המימון לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,321,801	57,614	88,421	1,057,962	1,117,804	2,638,603	41,497	65,662	1,213,832	1,317,612	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
1,468,298	456,416	448	515,005	496,429	1,689,085	472,332	169	575,138	641,446	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

מגזר "אחר" כולל בעיקרו ייזום ניהול וארגון קבוצות רכישה, פרויקטי נדל"ן יזמי בניו-יורק ארה"ב, שירותי תיווך, שירותי ניהול בינחברתיים ופעילויות לא מהותיות בתחום עסקאות בנדל"ן והשקעות בחברות מוחזקות המחזיקות בקרקעות לשימוש עתידי שטרם נקבע.

כולל הוצאות מס ומימון נטו שאינם מיוחסים לתחומי פעילות.

¹⁰

¹¹

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.5.

6.5.1. כאמור לעיל, נכון למועד תשקיף זה, פועלת החברה בתחום הנדל"ן בישראל¹². להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו כלכלית בישראל נכון למועד תשקיף זה וההשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

משבר הקורונה¹³

6.5.2.

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בסין מגפת נגיף הקורונה (Covid19), אשר הוגדרה כבר בחודש מרץ 2020 על ידי ארגון הבריאות העולמי כפנדמיה (מגפה עולמית), לאור התפשטות הנגיף למעלה ממחצית ממדינות העולם. קובעי המדיניות במדינות העולם ובכלל זאת במדינת ישראל, נאלצו לנקוט בצעדים חסרי תקדים על מנת למגר את המגיפה, ובכלל זאת לפעול לבידוד אזרחים ולקבוע תקנות וכללים מחמירים למניעת או להגבלת אינטראקציות בינאישיות, העלולות להגביר את ההדבקה, לרבות ביטול מרבית הטיסות המגיעות או יוצאות לאותן מדינות בהן נקבעו המגבלות האמורות.

להגבלות המתוארות היתה השפעה כלכלית ניכרת בשנת 2020, אשר הובילה לגל ירידות בבורסות בשווקים העולמיים, לרבות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב, שמקורם באי הוודאות באשר למשך הזמן בו ניתן יהיה למגר את המגיפה ובהאטה המהותית שאחזה בענפי המשק השונים ואף השבתת ענפים דוגמת ענפי התיירות, הפנאי והבילוי, התעופה והאנרגיה (עקב הירידה בצריכת האנרגיה העולמית).

בחודש דצמבר 2020, אישר משרד הבריאות, בעקבות אישורו הזמני של ה-FDA (לשעת חירום) את החיסון של חברת פיזר וישראל החלה במבצע נרחב לחיסון כלל האוכלוסייה. נכון לחודש אוגוסט 2021, מנהל המזון והתרופות האמריקאי (FDA) העניק אישור מלא לחיסון נגד נגיף הקורונה שפיתחו במשותף חברות Pfizer ו-BioNTech, הניתן בשתי מנות, ובכך הפך אישור החירום הזמני שניתן לחיסון לאישור מלא וקבוע¹⁴. נכון למועד זה, ישראל מובילה בעולם את מבצע החיסונים כאשר מרבית האזרחים כבר התחסנו בחיסון השני. משכך, המשק שנסגר נפתח מחדש בחודש פברואר 2021 בזכות ההיענות הגבוהה של אזרחי ישראל למבצע החיסונים. ממשלת ישראל הכריזה על מדיניות התו הירוק לפיה יזכו אזרחים בעלי תעודת מתחסן או תעודת מחלים לשורת הטבות שיובילו לפתיחת המשק, הנעת הכלכלה וחזרה לשגרה דוגמת פתיחת חדרי הכושר, פתיחת מרכזי הקניות ואירועי התרבות. לאור האמור, ניכר שיפור משמעותי במדדי הכלכלה העולמיים ובפרט במדדי הכלכלה המקומית, אשר התבטא בפגיעה מצומצמת בתוצר המקומי, ביחס למדינות העולם אולם, לאור הופעתם של מספר וריאנטים ביניהם הווריאנט ההודי (להלן: "וריאנט דלתא") בעל מקדם הדבקה גבוה יותר מהווריאנטים האחרים, וכן פתיחת השמים והסרת המגבלות, עלו מספר האבחונים של מאומתים חדשים מדי יום. במהלך חודש יוני 2021 אובחנו מדי יום מספר מקרים בודדים של מאומתים חדשים, כאשר בסוף חודש יולי 2021 מספר המאומתים החדשים שמאובחנים מדי יום עלה למאות בודדות. בהתאם לכך, בסוף חודש יולי, החל מבצע ה-"בוסטר" (מנת דחף) שהינו מתן מנת חיסון שלישית, זאת לאחר שהתברר כי כמות הנוגדנים מתפוגגת בהדרגה לאחר מתן החיסון השני. ישראל

¹² לחברה יש פעילות לא מהותית בארה"ב כמפורט בסעיף 6.8.2 להלן.

¹³ מתוך "סקירה כלכלית סיכום שנת 2020 ותחזית ל-2021" שפורסמה באגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר כמידע פומבי ציבורי הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-17012021/he/weekly_economic_review_periodic-review-17012021.pdf

¹⁴ ראה הודעה לעיתונות של ה-FDA בלינק: <https://www.fda.gov/news-events/press-announcements/fda-approves-first-covid-19-vaccine>

הייתה הראשונה בעולם שהחלה במבצע ה"בוסטר"¹⁵. בחודש אוגוסט 2021 הובן כי מדינת ישראל נמצאת בעיצומו של גל תחלואה נוסף. גל תחלואה זה היה שונה מקודמיו מהסיבה הפשוטה שרוב האוכלוסייה בישראל הייתה מחוסנת, ומרבית מהחולים המאושפזים הינם אנשים שלא התחסנו. בנוסף, לראשונה, נדבקו וחלו גם אנשים מחוסנים (בהיקף קטן). בסוף אוגוסט 2021 ובתחילת ספטמבר 2021 מספר הנדבקים היומי עבר את רף ה-10,000. לצד זאת, במהלך החודשים אוגוסט-ספטמבר 2021 התחסנו בישראל בחיסון השלישי למעלה מ-3 מיליון איש, כך שנכון לחודש נובמבר 2021 מספר המאומתים היומי עמד על כמה מאות בודדות במוצאי¹⁶. לאור מבצע ה-"בוסטר", למועד זה, מסתמן כי מדינת ישראל הצליחה זמנית בבלימת גל התחלואה הנוסף.

עם זאת, המשך ו/או התגברות התפשטות נגיף הקורונה בשל הופעת הוריאנטים החדשים, הגעתם לישראל והתפתחות וריאנט מקומי וכן המשך ו/או הרחבת המגבלות על תנועה והתקהלות בישראל ובעולם בכלל, עלולים, מטבע הדברים, להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל (ובכלל זאת על פעילות החברה) בפרט, ובכלל זה על התוצר המקומי, שיעורי האבטלה, שערי המט"ח והגרעון הממשלתי.

לפרטים נוספים אודות השפעת משבר הקורונה על החברה ראו באור 1א' (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

6.5.3. ישראל

6.5.3.1. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל¹⁷

תחום הנדל"ן בישראל מושפע ממגוון פרמטרים הנוגעים למצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. בעניין זה יצוין כי:

א. ריבית בנק ישראל נמצאת בשפל ועומדת על 0.1%. המחצית הראשונה של שנת 2021 התאפיינה בעלייה הדרגתית של סביבת האינפלציה ושיעורה השנתי עמד על 1.5% בהובלת העלייה במחירי הנפט והסחורות העולמיים. שיעורה השנתי חזר לתחום החיובי (היינו מעל 0%) בחודש אפריל 2021, זאת לאחר כשנה של שיעור אינפלציה שלילי. לפי מדד אוקטובר 2021, שיעור האינפלציה השנתי עומד על שיעור 2.3%. על פי תחזיות בנק ישראל מחודש אוקטובר 2021, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השלישי של 2022) צפוי לעמוד על 1.7% ובסוף שנת 2022 הוא צפוי לעמוד על 1.6%¹⁸.

ב. התוצר המקומי גולמי בשנת 2020 התכווץ בשיעור של 2.4% - הירידה הגבוהה ביותר שנמדדה בחשבונות הלאומיים מאז 1950 בשל המגבלות המתמשכות של משבר נגיף הקורונה. חלק ארי מהירידה האמורה מוסבר באמצעות הנסיגה החדה בצריכה הפרטית שהתכווצה ב-9.5%. הירידה המתוארת בתוצר המקומי גולמי, מתונה ביחס להערכות מוקדמות ובהשוואה לזו העולמית, בזכות המתואר לעיל ובשל כך שהיה למדינת ישראל מרחב פיסקאלי ליישום מדיניות מרחיבה להתמודדות עם המשבר כתוצאה מרמת החוב הציבורי הנמוך יחסית (ועל אף הגרעון המבני הגבוה. במהלך הרבעון השני של שנת 2021 חלה עלייה חדה בתוצר הלאומי הגולמי כאשר חלה עלייה של 16.6% בתוצר הלאומי הגולמי לעומת הרבעון הראשון לשנת 2021, אשר הושפעה מהסרת רוב המגבלות שהוטלו בשל משבר הקורונה וחזרה לפעילות כמעט רגילה של המשק ברבעון זה.

ג. במישור הבינלאומי, עם פרוץ המשבר, בוצעו הורדות ריבית לצד הרחבות מוניטריות כמותיות ע"י בנקים מרכזיים בעולם, ביניהם הפד בארה"ב שהוריד את הריבית פעמיים בחודש מרץ 2020 בשיעור כולל של 1.5% לרמה של 0.25%-0% והודיע על רכישת אג"ח ממשלתי ואג"ח חברות (לראשונה בתולדותיה)

¹⁵ ראה הודעה לעיתונות של ה-FDA בלינק <https://www.fda.gov/news-events>

¹⁶ מתוך משרד הבריאות, נגיף הקורונה בישראל - תמונת מצב כללית בלינק: <https://datadashboard.health.gov.il/COVID-19/general>

¹⁷ מתוך "סקירה כלכלית סיכום שנת 2020 ותחזית ל-2021" שפורסמה באגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר כמידע פומבי לציבור. הסקירה זמינה באתר: https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-17012021/he/weekly_economic_review_periodic-review-17012021.pdf

¹⁸ מתוך תחזית המקרו הכלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש אוקטובר 2021: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/forecast1021h.aspx>

בהיקף של עד כ-750 מיליארד דולר ושל אג"ח ממשלתיות ומוניציפליות בהיקף של עד 500 מיליארד דולר וכן, על מתן אשראי מוזל לכ- 15 בנקים מרכזיים בעולם. נכון לחודש בספטמבר 2021 הודיע הפד כי שומר על יעדו לריבית הפדרלית בטווח של 0.25%-1.0%.

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה :

2018	2019	2020	פרמטרים מאקרו כלכליים: ²⁰
1,298	1,343	1,310	GDP (במיליארדי ש"ח, נומינלי) ²¹
3.4%	3.5%	-2.4%	שיעור צמיחה שנתי ב-GDP
1.4%	1.6%	-4.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.1%	0.6%	-0.7%	שיעור אינפלציה
S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA-Moody's – A1 Fitch – A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ליום האחרון של השנה ²²
1 דולר=3.7480 ש"ח 1 אירו=4.2916 ש"ח	1 דולר=3.4620 ש"ח 1 אירו=3.8361 ש"ח	1 דולר=3.215 ש"ח 1 אירו=3.9441 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליורו ליום האחרון של התקופה ²³
100.2	100.8	100.1	מדד המחירים לצרכן (הבסיס = ממוצע 2018)
113.3	114.5	113.3	מדד מחירי תשומה בבניה למגורים (הבסיס = יולי 2011)

6.5.3.2. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים.

6.5.3.3. שינויי בשער מטבע חוץ

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל. נכון למועד התשקף, החל משנת 2021 התחזק השקל מול הדולר בכ- 6.3% ומול היורו בכ- 1.9%²⁴.

6.5.3.4. המערכת הבנקאית

א. התפרצות נגיף הקורונה, הובילה לפגיעה ניכרת בפעילות הכלכלית תוך זמן קצר יחסית. הזעזועים שפקדו את השווקים התבטאו בעלייה חדה בתשואות האג"ח וירידה במחירי המניות, לצד גידול באשראי העסקי, עקב ניצול חד של מסגרות האשראי, בעיקר בקרב העסקים הגדולים מה שהוביל לשחיקת יחסי ההון של הבנקים. בנק ישראל והפיקוח על הבנקים נקטו צעדים רבים וחשובים על מנת לנסות ולהקטין את הפגיעה בציבור, וסייעו לבנקים הישראליים באמצעות כלים רגולטורים שונים להמשיך ולתמוך בצמיחת המשק הישראלי ולמזער כמה שניתן את הפגיעה בלקוחות. צעדי הפיקוח השונים שננקטו בעקבות לקחי המשבר הגלובלי ב-2008 שכללו אימוץ של אמות מידה בין-לאומיות מתקדמות, נקיטת צעדים מיקרו ומקרו יציבותיים משלימים שהביאו לשיפור איכות ההון הכשיר

¹⁹ Federal Reserve Issues FOMC Statement: available at:

²⁰ <https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20210922a.htm>

²¹ <http://www.cbs.gov.il> : בכתובת: אלא אם יצוין אחרת, הנתונים להלן מבוססים על נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>

²² הנתונים נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il> מתוך "הסקירה השנתית – 2020" שפורסמה באתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ כמידע פומבי לציבור. הסקירה

²³ זמינה באתר: https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/StatRes/2020/Stat_141_Research_2020_12_379662.pdf

²⁴ נתוני שע"ח נלקחו מאתר בנק ישראל בכתובת: <http://www.bankisrael.gov.il>

²⁵ הנתונים נלקחו מתוך מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת: <http://www.cbs.gov.il>

והיקפו, ביזור תיק האשראי, צמצום החשיפה ללווים גדולים ולקבוצות לוויים גדולות ודרישה לצבירה של כרית הון אנטי-מחזורית מגזרית בגין החשיפה לשוק הדיור, הביאו לכך שערב משבר הקורונה, היקף ההון של הבנקים ואיכותו הציבו את הבנקים בנקודת פתיחה טובה להתמודדות עם המשבר.

ב. העלייה ברמת הביקושים בשנים האחרונות לדירות מגורים בישראל (אשר הביאה לעליות במחירן) יחד עם שיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית (שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר), הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות והמערכת הבנקאית הפכה חשופה באופן מהותי לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות. לאור כך, בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות שמטרתן להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות, כאשר בין היתר נקבעו הגבלות על שיעורי המימון; הגבלות על שיעורי החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה. למגבלות האמורות השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, באופן אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות בישראל, ובכך להשפיע על רווחיות החברה. על אף האמור, מסתמן כי שנת 2019 שברה שיא בהיקפי המשכנתאות שנלקחו, כאשר הביקוש האמור למשכנתאות נבע מגידול מקביל בביקוש לרכישת דירות בישראל בשנה האחרונה, חשש מפני עליה נוספת במחירי הדירות, שיעורי הריבית הנמוכים להלוואות, תשואה נמוכה בחלופות ההשקעה והבשלת פרויקטים רבים של מחיר למשתכן בכל רחבי הארץ בשנת 2020. עם פרוץ משבר הקורונה חלה ירידה משמעותית בהיקף המשכנתאות, אך החל מחודש מאי 2020 נצפתה התאוששות וחלה מגמת עלייה, כך שבחודש דצמבר 2020 היקף המשכנתאות עמד על 8.27 מיליארד ש"ח- הסכום הגבוה ביותר שנצפה מאוגוסט 2015. האמור הושפע משיעורי ריבית נמוכים לצד מדיניות הפיקוח על הבנקים אשר אפשרו להעמיד הלוואות לכל מטרה במשכון דירת מגורים בשיעור מימון עד 70%, חלף 50% בשגרה, הבשלת זכויות בהגרלות מחיר למשתכן שהובילו לעליית חלקן של הלוואות אלו, הירידה במדרגות מס הרכישה וביטול מגבלת הפריים במשכנתאות לפיה ניתן לקחת עד שליש מהמשכנתא בריבית הצמודה לריבית הפריים. גם נתון האשראי לדירות להשקעה הגיע למיליארד שקל בדצמבר 2020, הסכום הגבוה ביותר מאוגוסט 2015. היקף האשראי למשקיעים בדירות זינק בעקבות ביטול הכבדות המס של המשקיעים ביולי 2020 לצד צמצום האטרקטיביות של השקעה בנדל"ן בחו"ל. הגידול בהיקף המשכנתאות המשיך גם בשנת 2021, כך במחצית הראשונה של השנה, ניתנו הלוואות לדיור בסך של כ-51.7 מיליארד ש"ח, קרי גידול של כ-40% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2020.²⁵

ג. הידוק הרגולציה בכל הנוגע למתן אשראי בנקאי לא פסח גם על הצד השני למשוואה- שהינו היזמים (דוג' החברה) הנדרשים לליווי בנקאי בפרויקטים אותם הם יוזמים. גם במקרה זה, הגידול המתמשך בחשיפה של הבנקים לאשראי לדיור ולאשראי לענף הבינוי והנדל"ן, המהווה גורם סיכון למערכת הבנקאית, הביא להתערבות רגולטורית מוגברת בתחום, כאשר בין היתר מוכרות דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון. דרישות כאמור גורמות להקשחת התנאים להעמדת מימון כאמור, כאשר בין היתר הדבר גורם להרעה בתנאי המימון ולהארכת הליכי הליווי הבנקאי בפרויקטים בענף. הקשחה זו אף מתגברת בתקופות של האטה כלכלית, באופן אשר עלול להקשות על השגת מימון בענף הנדל"ן והבניה. הפיקוח על הבנקים, נקט במספר פעולות שיעודדו את המערכת הבנקאית להמשיך ולהעמיד אשראי לציבור ולתמוך בפעילות המשק על אף הפסדי האשראי הצפויים ביניהם, העלאת הרף העליון של אפשרות מתן האשראי לענף הנדל"ן והתשתיות, מכ-24% לכ-26%.

6.5.3.5 שיעורי הריבית במשק

²⁵ מתוך תיאור וניתוח שוק המשכנתאות בישראל על ידי המחלקה לפיקוח תקציבי בכנסת ישראל בלינק: https://fs.knesset.gov.il/globaldocs/MMM/c34c3121-b2ef-eb11-8128-00155d0af32a/2_c34c3121-b2ef-eb11-8128-00155d0af32a_11_18214.pdf

לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה לאור השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על כלל הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון הפעילות. החל מחודש אוקטובר 2011, חלה ירידה הדרגתית בשיעור ריבית בנק ישראל, משיעור של 3.25% לשיא נמוך של 0.1%, כאשר בחודש נובמבר 2018 בנק ישראל העלה את הריבית לשיעור של 0.25% ומאז הספיק להחזיר אותה לשיעור של 0.1%.

6.5.3.6. מדד תשומות הבניה²⁶

חלק מהתחייבויות החברה כלפי מבצעי העבודות עבורה צמודות למדד תשומות הבניה. על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד, מרבית הכנסותיה של החברה בתחום הנדל"ן היזמי צמודות למדד תשומות הבניה. בשנת 2021 ועד למועד תשקיף זה, עלה מדד תשומות הבניה למגורים בכ-4.8%, בעוד בשנת 2020 עלה המדד ב-0.5%.

6.5.3.7. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

כמתואר בתשקיף זה להלן, לקבוצה פעילות בתחום הנדל"ן היזמי (השקעה בקרקעות), הקמת פרויקטים בישראל וייזום וניהול קבוצות רכישה.

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבניה כגון, המועצה הארצית לתכנון ובניה וועדות התכנון והבניה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבניה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד.

בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרוור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תביא לתוצאה ההפוכה).

בשנים האחרונות, כתגובה להלך הרוח הציבורי בקשר עם שוק הנדל"ן בישראל, אשר כלל ביקורות כנגד הממשלה על כך שאיננה עושה די בכדי לעצור את העלייה במחירי הנדל"ן ואשר הביאה לכך שידם של אזרחים רבים לרכישת דירה בישראל אינה משגת, גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקראטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר", פרסום תוכנית "מחיר מטר" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן".

במסגרת תוכנית "המחיר למשתכן" אשר הסתיימה והוחלפה בתוכנית "מחיר מופחת", הזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאליים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לענין זה על ידי בנק ישראל (75%).

בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת רשות מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטר 2.1" בערים בכל רחבי הארץ שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע הוא עד 20,000 ש"ח ללא מע"מ וביישובים המוגדרים במדד כלכלי חברתי 4 ומטה, בהתאם לנתוני רשות המסים. על פי התוכנית, תשווק קרקע המיועדת בעיקרה

²⁶ מדד מחירי תשומות - 2021, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/384/10_21_384b.pdf

לבנייה רוויה, באופן שבמסמכי המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש דירה ועל המחיר שייקבע יינתן שיעור ההנחה בגובה 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח לדירה. הקבלנים שייגשו למכרז, יתחרו על המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטרם בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז²⁷.

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירות דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים והועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה החל משנת 2015 מ- 5% לשיעור הנע בין 8%-10% כאשר בשנת 2020 החזירו את שיעור המס כך לשיעור הנע בין 5%-10%. צעדים אלו הביאו אף הם לירידה בביקושים לדירות, בעיקר על ידי משקיעים.

בחודש דצמבר 2021 עודכן מס הרכישה לרוכשי דירה שנייה עד לסכום של 5,348,565 ש"ח לשיעור של 8%, ולשיעור של 10% לרוכשי דירה שנייה מעל הסכום האמור.

כלל צעדי הממשלה לבלימת העלייה במחירי הדור לא צלחו בשנתיים האחרונות, שכן הגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים והם: שיעור הריבית הנמוכה, היעדר חלופות השקעה, מחסור היסטורי במלאי יחידות דור, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. אמנם בשנים 2017 ו-2018 נרשמה האטה קלה במספר הדירות נמכרות ובמחירן, אולם בשנת 2019 כבר ניתן היה לראות גידול של כ-11% בהיקף הדירות הנמכרות (חדשות ויד שניה) לעומת שנת 2018. על אף משבר הקורונה, ב-12 החודשים מדצמבר 2019 עד נובמבר 2020 נמכרו 38,800 דירות - עלייה של 21.3% בהשוואה ל-12 החודשים קודם לכן (דצמבר 2018 עד נובמבר 2019), שבהן נמכרו קצת פחות מ-32 אלף דירות. מכירות הקבלנים בחודש דצמבר 2020 הגיעו לרמת שיא של 4,500 דירות (כולל מחיר למשתכן), הרמה הגבוהה ביותר במכירות אלו לפחות בעשרים השנים האחרונות. מלאי הדירות שנותרו למכירה עמד על 38,460 בסוף נובמבר 2020 לעומת 40,240 בסוף אוקטובר 2020 צמצום בשיעור של 4% במלאי הדירות שנותרו למכירה. כמו כן, בחודשים ספטמבר 2021 ועד אוגוסט 2021 נרכשו כ-49 אלפי דירות חדשות. כל אלה מלמדים על העלויות בביקושים לדירות²⁸.

להלן פרמטרים עיקריים המעידים על העלויות בביקושים לדירות:²⁹

פרמטר	2020	2019	2018
מספר דירות מגורים חדשות שנמכרו	38,800	32,460	21,622
ביקוש לדירות חדשות	52,210	50,272	40,799
התחלות בניית דירות	49,810	50,830	51,950

6.5.3.8 שווקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשווקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדור למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין לעניין זה כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

²⁷ הודעת דוברות של משרד הבינוי והשיכון מיום 9.9.2021 בלינק:

²⁸ <https://www.gov.il/he/departments/news/spokesman-12092021>

מתוך דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של 2021 בכתובת:

²⁹ <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202101h.aspx>

הנתונים המופיעים בטבלה נלקחו מאתר האינטרנט של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתובת:

http://www.cbs.gov.il/hodaot2018n/04_18_040t1.pdf

6.5.3.9. כוח אדם לבנייה וחומרי גלם

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם נוהגת החברה ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

6.5.3.10. קבוצות רכישה

בעבר הקבוצה הייתה פעילה בתחום קבוצות הרכישה ונכון למועד תשקיף זה, לחברה נותרו פרויקטים בודדים אשר הינם בשלבי ביצוע מתקדמים כמפורט בסעיף 6.8 להלן. בשנים האחרונות, כחלק מהמגמה לצינון מחירי הדיור הגואים, ננקטו פעולות רבות אשר הביאו לקיטון מהותי בהיקפי הפעילות בתחום, כאשר בכלל אלה ניתן למנות את ביטול היתרונות המיסויים שהיו טמונים ברכישת נכס באמצעות קבוצת רכישה לעומת רכישה באמצעות קבלן; הגדלת דרישות ההון העצמי אותו נדרשים להעמיד חברי קבוצה המוגדרים כמשקיעים; הגדלת עלויות האשראי אותו נוטלים חברי הקבוצה עקב ההתייחסות אליהם כזימים; שינוי תמהיל האשראי אותו יכולים ליטול חברי הקבוצה, אשר עלול לייקר את עלות המימון; והארכת משך אישורם של חברי הקבוצה על ידי הגורם המממן, באופן המביא להתארכות מועדי סגירת המימון לפרויקטים השונים. לאלה, יחד עם יתר הפעולות שבוצעו על ידי משרדי הממשלה השונים במטרה למתן את עליית מחירי הדירות הגואים בתחום הנדל"ן למגורים, ויחד עם הבעיה התדמיתית שנוצרה בתחום עקב קריסת של מספר קבוצות רכישה, הביאו לקיטון במספר המשקיעים בקרב חברי קבוצות הרכישה.

6.5.3.11. תחום הנדל"ן המניב בישראל³⁰

ענף המשרדים

מגזר המשרדים שמר החל מתחילת מגפת הקורונה על שיעורי תפוסה ושיעורי גבייה יציבים, אף שהנכסים עמדו ריקים חלק גדול מהשנה. בשנת 2020 חלה ירידה ממוצעת של כ-1.9% בדמי השכירות ברחבי הארץ, אך הייתה שונות בין הערים השונות ואף בין אזורים שונים באותה עיר, בהתבסס על דינמיקות היצע וביקוש מקומיות. כך למשל, בעוד שבתל אביב חלה ירידה ממוצעת של כ-1% בדמי השכירות, בהרצליה חלה עלייה ממוצעת של כ-1%. מרבית נכסי המשרדים מאופיינים בפיזור שוכרים ובשוכרים איתנים. עם זאת, נראתה עלייה בכוח המיקוח של השוכרים, המתבטאת בהתארכות תקופות ההשכרה של שטחים פנויים ובחוזים עם נקודות יציאה קצרות יותר ואפשרות לשכירות משנה, בעיקר בחוזים מול שוכרים קטנים. יחד עם זאת, התאגידים הגדולים, האחראים לרוב ההכנסות משכירות, ובעיקר בתחום ההיי-טק, ממשיכים לתת רוח גבית למגזר המשרדים.

מתחמי עבודה משותפים, שסבלו בשיא משבר הקורונה, התאוששו וחזרו לפעילות ערה. כמו כן, לא חל שינוי בחוזים חדשים שנחתמו בין בעלי המשרדים למפעילים של מתחמי עבודה, או סעיפים חדשים ביחס לחוזים הסטנדרטיים של טרום המשבר. בענף הנדל"ן המסחרי, מאז תחילת מגפת הקורונה שמרו בעלי הנכסים המסחריים על שיעורי תפוסה יציבים, בין היתר בזכות ההקלות הנרחבות שנתנו לקמעונאים. עם הסרת מגבלות הקורונה לאחר הסגרים, ובעיקר לאחר הסגר האחרון, חלה עלייה משמעותית בפדיונות שנבעה מביקושים עצורים. עם זאת, בטווח הבינוני הערכות הן כי יחול לחץ שלילי על דמי השכירות והניהול במרכזים המסחריים, שכן האתגרים העומדים בפני הענף, שהתקיימו עוד טרום המשבר העמיקו במהלכו. שינויים בטעמי הרכישה של הלקוחות, המטים את רכישותיהם בחנויות הפיזיות לטובת רכישות מקוונות, גברו מאז תחילת המגיפה ואינם צפויים להיעלם. אלו עלולים ליצור לחץ

³⁰ ראה S&P מעלות "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות" מחודש דצמבר 2020 הזמין בכתובת: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20201222095136.pdf>

³¹ ראה S&P מעלות "נדל"ן מניב בישראל" יולי 2021 <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20210707145540.pdf>

שלילי על ביצועי הקמעונאים בשל הרווחיות הנמוכה יותר המאפיינת את הפלטפורמה המקוונת, בוודאי על קמעונאים קטנים שאינם נהנים מיתרונות לגודל. כמו כן, עם דעיכת מגיפת הקורונה והחזרה לשגרה, חזרו גם הביקושים לשכירות משרדים. חלק גדול מהביקושים נוצר מצד חברות הייטק, החל מחברות סטרט-אפ ועד לחברות בינ"ל מבוססות. יצוין כי מרבית הביקושים היו באזור תל אביב וסביבתה הקרובה, אם כי נרשמו גם ביקושים באזורים בפריפריה של גוש דן, חיפה ובאר שבע. מנגד, היקף עסקאות הרכישה של בנייני משרדים עצמאיים כנכס מניב נשאר נמוך³².

שיעורי ההיוון טרם הושפעו משמעותית ומחירי נכסים מסחריים משקפים ביחס לשיעורי ההיוון, תשואות של כ-5.5%-6.5% בנכסים מסחריים במיקומים עירוניים מרכזיים, ושיעורי היוון של כ-7% במרכזים מסחריים עירוניים משניים³³.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה.

יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה בתחומי הפעילות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

³² לקוח מ-<https://www.natam.co.il/wp-content/uploads/2021/10/Natam-Report-N47-first-half-2021-HE-1.pdf>
³³ ראה דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה של נת"ם לחציון הראשון של שנת 2020 הזמין בכתובת: <https://nataminvest.co.il/wp-content/uploads/2020/09/Natam-Report-2020.pdf>

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

6.6.

נכון למועד תשקיף זה, פועלת החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל במספר פרויקטים כמפורט בטבלה שלהלן וכן הקבוצה מקדמת פרויקטי התחדשות עירונית כמפורט בסעיף 6.1.1.1 להלן. יצוין, כי הרווח הגולמי המוצג בטבלאות שלהלן אינו כולל בעיקר חלק מהוצאות המימון והוצאות שיווק והנהלה וכלליות.

פרויקטים בביצוע

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בתשקיף	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה באפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות הכספיים בדוחות ליום 30.9.21 ³⁴	שיעור ביצוע ליום 30.9.2021	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד התשקיף	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ³⁵	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
פרויקט מתחם גולף (מהותי מאוד) ³⁶	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.6.5 להלן	2013 ו-2016	כ-92.85%	100%	פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים הכולל 183 יחיד.	129,705	63.5%	183	168	---	617,940	97,571	16%	36,189	דצמבר 22
פרויקט ויסוצקי (מהותי מאוד)	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.6.6 להלן	2018	כ-25%	37	פרויקט מגורים הכולל 173 יחיד וקומת מסחר	119,205	7.8%	173	116	500 מ"ר אשר נמכרו למועד התשקיף	754,668	166,739	22%	40,505	יוני 24
פרויקט Acro Business Campus (מהותי מאוד)	קרית אונו	פרויקט מעורב סעיף 6.6.7 להלן	2019	100%	100%	3 בניינים למסחר ותעסוקה – שטחים ברוטו כ-48 אלף מ"ר משרדים וכ-5 אלף	52,987	36%	---	---	סה"כ מלאי – 30,427 מ"ר כאשר 29,268 מ"ר נמכר נכון למועד התשקיף	359,017	75,042	21%	50,045	דצמבר 23

³⁴ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). לפרטים נוספים ראה טבלה שבסעיף 6.6.1.13 להלן.

³⁵ ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטי התחדשות עירונית.

³⁶ כהגדרת המונח בטיטוט הנחיית נדל"ן יזמי של רשות ניירות ערך מחודש פברואר 2016 (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי").

³⁷ יצוין, כי ביום 13 בינואר 2022 התקשרו אקרו ויזום, שותפות הפרויקט וקלייר בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף ו/או ההלוואות של קלייר בשותפות הפרויקט כך שנכון למועד תשקיף זה חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הינו כ-29% (חלק 25%). לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2.3.1 להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בתשקיף	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 30.9.21	שיעור ביצוע ליום 30.9.2021	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד התשקיף	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ הכנסות צפויות 35 (100%)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום בניה צפוי
						מ"ר מסחר										
פרויקט Bart (מהותי מאוד)	תל-אביב	פרויקט תמ"א 38/2 סעיף 6.6.8 להלן	---	100%	100%	פרויקט למגורים (תמ"א 112 (38/2) יח"ד 58) לשיווק	120,611	2.66%	58	46	---	247,060	56,613	23%	55,669	יוני 24
פרויקט Yard (מהותי מאוד)	תל-אביב	פרויקט פינני בינוי סעיף 6.6.9 להלן	---	100%	100%	פרויקט למגורים (פינני 370 בינוי 242) יח"ד לשיווק	79,057	---	242	199	800 מ"ר	727,636	181,032	25%	181,032	אוגוסט 25
פרויקט PRAZON	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.6.4.3 להלן	---	50%	50%	פרויקט למגורים (תמ"א 38/2) חכולל 112 יח"ד 76) לשיווק	29,995	16.7%	76	75	---	187,874	39,918	21%	17,014	אוקטובר 23

פרויקטים בתכנון:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 30.9.21	סה"כ לשיווק יחידות	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי	סה"כ יחידות שנמכרו למועד התשקוף	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	מצב תכנוני/סטאטוס הפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
פרויקט מכבי יפו (פרויקט מהותי מאוד)	יפו	פרויקט יזמי סעיף 6.6.10 להלן	2018	כ- 35%	50%	פרויקט למגורים הכולל 350 יח"ד מתוכן 163 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן"	148,043	350	1,400 מ"ר עיקרי	טרם הוחל בשיווק	939,277	270,136	29%	94,547	התקבל היתר חפירה ודיפון. העבודות טרם החלו. החברה פועלת לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט	מרץ 22	דצמבר 25
שרת 3-9	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.6.4.4 להלן	---	33%	33%	פרויקט למגורים הכולל 77 יח"ד לבעלים ו-86 יח"ד לשיווק	2,204	86	---	34	461,879	116,438	25%	38,813	החברה פועלת לקבלת היתר בניה מלא לפרויקט ועם קבלתו יחל פינוי הדיירים	ספטמבר 22	דצמבר 25
רח' וייצמן 82, 80 ו-86, 84 88	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.6.4.4 להלן	---	50%	50%	פרויקט למגורים הכולל 39 יח"ד לבעלים ו-35 יח"ד לשיווק	874	35	---	17	132,943	37,737	28%	18,869	התקבל היתר בניה מלא לפרויקט והחברה נערכת לפינוי הדיירים	ספטמבר 22	יולי 25

העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). לפרטים נוספים ראה טבלה שבסעיף 6.6.1.13 להלן.

38

עתודות קרקע עיקריים

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 30.9.21	סטטוס נוכחי	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סטטוס תכנוני נוכחי	מועד סיום בניה צפוי
פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (פרויקט מהותי מאוד)	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.6.11 להלן	2021	כ-96.1%	100%	פרויקט למגורים הכולל 268 יח"ד, 1,346 מ"ר מסחר ו-8,000 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור	424,375	268 יח"ד, 9,500 שטחי ציבור ו-1,884 מסחר	268 יח"ד (בשטח פלדלת ממוצע של 70 מ"ר ליח"ד / 81 מ"ר לשיווק ממוצע ליח"ד), 21,795 מ"ר לשיווק מגורים, + 1,346 מ"ר עיקרי מסחר	1,219,854	416,632	400,384	דצמבר 23	דצמבר 27
פרויקט Bloom	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.6.4.5 להלן	אוגוסט 2011	כ-48%	50%	פרויקט מגורים ומסחר הכולל כ-630 יח"ד	101,013	606 יח"ד, 2,424 מ"ר מסחר ומבנה לשימור	630 יח"ד, 2,424 מ"ר מסחר ומבנה לשימור	2,093,777	747,362	411,312	דצמבר 23	יולי 27
		פרויקט יזמי סעיף 6.6.4.5 להלן	דצמבר 2017	כ-96%	100%	98 יח"ד ומסחר	60,319	98 יח"ד, 734 מ"ר מסחר	98 יח"ד, 734 מ"ר מסחר				דצמבר 23	יולי 27
יצחק שדה 1 (פרויקט חסן ערפה 57-79)	תל-אביב	פרויקט מעורב סעיף 6.6.4.5 להלן	אוקטובר 2018	כ-30%	45%	עתודות קרקע (חלק מזכויות המשרדים והמסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 6.7 להלן)	96,837	כ-105 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 70 מ"ר ליחידה	כ-318 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 64 מ"ר ליחידה	938,520	482,341	144,702	דצמבר 23	יוני 27
יצחק שדה 2 (פרויקט חסן ערפה 3B3, B4)	תל-אביב	פרויקט מעורב סעיף 6.6.4.5 להלן	ספטמבר 2019 ואפריל 2021	כ-33.3%	50%	עתודות קרקע (חלק מזכויות המשרדים והמסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 6.7 להלן)	108,895	100 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 70 מ"ר ליחידה	225 יח"ד בשטח פלדלת ממוצע של 68 מ"ר ליחידה	932,500	401,870	133,957	דצמבר 24	יוני 28

העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד). לפרטים נוספים ראה טבלה שבסעיף 6.6.1.13 להלן.

פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית וקומבינציה שאינם בביצוע או בשיווק) (סעיף 6.6.4.6 להלן)⁴⁰

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	אחוז רווח מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
					שיעור ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הנדרש להתחלת הפרויקט ⁴¹								
ח' קהילת קנדה 2,4,6,8 ושרדות ירושלים 203, 205, 207 והמחרוזות,	תל-אביב	פינוי בינוי	100%	100%	100%	67%	96 בתוספת 6 יח"ד מסחר	292 ⁴² ו-1,380 מ"ר מסחר	713,335	235,692	235,692	33%	יוני 24	דצמבר 27
פרויקט בזל (רח' יהושע בן נון 32, 34, 36 ו-40 רח' הר נבו 3, 5, 7, 9 ו-11)	תל-אביב	תמ"א 38/2	33.3%	33.3%	96%	80%	102	81	495,350	154,654	51,551	31%	דצמבר 23	יוני 27
רח' מרים החשמונאית 10, 12, 14, 16 ו-20 רח' אנטיגונוס 2 ו-4	תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	96%	80%	49	55	321,389	79,052	39,526	25%	ספטמבר 22	דצמבר 25
רח' קיציס 17-21 (מתחם צפוני) ו-22-26 (דרום מזרחי)	תל-אביב	תמ"א 38/2	25%	25%	88%	80%	80	98	341,880	73,566	18,392	22%	יוני 23	דצמבר 26
רח' יהודה הנשיא 14-22	תל-אביב	תמ"א 38/2	44.5%	44.5%	90%	80%	80	115	453,761	107,325	47,760	24%	יוני 24	דצמבר 27
רח' אמוראים 2-א'	תל-אביב	תמ"א 38/2	100%	100%	88%	80%	32	39	156,880	41,386	41,386	26%	יוני 23	יוני 26
רח' אחימאיר 5, 7 ו-9	תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	86%	80%	72	94	415,897	105,183	52,592	25%	יוני 23	דצמבר 26
רח' ברגסון 9-11	תל-אביב	תמ"א 38/2	75%	100%	84%	80%	32	50	143,547	32,853	24,640	23%	יוני 23	יוני 26
רח' הופיין 6-16	תל-אביב	תמ"א 38/2	100%	100%	81%	80%	48	50 לכול היותר	230,256	51,664	51,664	22%	יוני 23	יוני 26
רח' ליאון בלוס 19,21,23,25,27,29	תל-אביב	פינוי בינוי	50%	50%	81%	80%	84	121 לכול היותר	408,761	98,611	49,306	24%	יוני 25	דצמבר 28
רח' גורנר 1,3,5,7,9,11	תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	71%	80%	144	164 ⁴³	789,786	182,853	91,426	23%	דצמבר 25	יוני 29
רח' סנפיר מס' 1, 5, 9 ו-11 וברחוב מעפילי אגוז מס' 61, 63, 65, 67 ו-69	תל-אביב	פינוי בינוי	100%	100%	80%	67%	162	313 לכול היותר	662,636	147,527	147,527	22%	דצמבר 26	יוני 30
רח' ברזיל 6-20	תל-אביב	פינוי בינוי	40%	40%	77%	67%	112	163	519,872	125,054	50,022	24%	יוני 25	דצמבר 28
רח' הפלמח 23-25, 27-29, 31-33 יצחק שדה 68 ו-72	תל-אביב	פינוי בינוי	100%	100%	61%	67%	72	128	385,983	85,120	85,120	22%	דצמבר 25	דצמבר 28
מתחם המצוי ברח' אפקה	תל-אביב	פינוי בינוי/תמ"א 38/2	33%	33%	72%	80% (במקרה של תמ"א 38/2) 67% במקרה	115	255	813,932	203,924	67,974	25%	דצמבר 25	יוני 29

⁴⁰ לפרטים אודות הסטאטוס התכנוני ראה סעיף 6.6.3.4 להלן.

⁴¹ כאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 66% חלף 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים.

⁴² פרויקט למגורים ומסחר הכולל הריסת המבנים הקיימים והקמת 7 בנייני מגורים עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף של כ- 36,000 מ"ר, וכן כ-1,380 מ"ר שטחי מסחר, לכול הפחות ולא יותר מאשר 430 יחידות דיור, ואשר יבוצע במספר שלבים.

⁴³ במקרה בו תהיה דרישה של ועדת התכנון להקטנת שטחי דירות בפרויקט, יהיה רשאי היזם להגדיל את מספר דירות היזם, ובלבד שלא ייבנו יותר מ-200 דירות יזם.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק האפקטיבי בחברה	חלק השליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי	מועד סיום בניה צפוי
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ⁴¹								
						של פינוי בינוי								
רח' בורלא 15, 17, 19	תל-אביב	תמ"א 38/2	100%	100%	92%	80%	48	56	285,128	76,590	76,590	27%	יוני 23	יוני 26
איינשטיין 57, 59, 61	תל-אביב	תמ"א 38/2	100%	100%	83%	80%	18	36	130,889	51,765	51,765	40%	יוני 23	יוני 26
ארבר 47-15	תל-אביב	פינוי בינוי	37.5%	37.5%	68%	80%	144	316	979,044	211,770	79,414	22%	דצמבר 25	יוני 29
איינשטיין 19	תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	72%	80%	32	49	172,021	50,074	25,037	29%	דצמבר 23	דצמבר 26
הופיין 11-21	תל-אביב	פינוי בינוי	100%	100%	60%	80%	36	64	259,744	59,343	59,343	23%	דצמבר 25	יוני 29
אליפלט (רח' אילת 18-22, / רח' אליפלט 23, תל-אביב)	תל-אביב	עסקת קומבינציה/ פינוי בינוי	100%	100%	83.5%	100% או 67% ככל שמדובר בעסקת פינוי בינוי	11,172 מ"ר ברוטו מבני תעשייה (בחלקות 134 ו-155)	121 יח"ד ⁴⁴	671,406	271,288	271,288	40.4%	דצמבר 24	דצמבר 28

⁴⁴ על פי התב"ע ניתן לבנות על הקרקע 180 יח"ד בתוספת 20% לאור הקלת "שבס", כך שהפרויקט יכול ל-216 יח"ד. חלק החברה ע"פ הסכם הקומבינציה הינו 56%, כך שמספר היחידות לשיווק יעמוד על כ-121 יח"ד. בנוסף, הפרויקט יכול ל-809 מ"ר למסחר ו-3,310 מ"ר משרדים ברוטו (חלק החברה).

6.6.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.6.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי החלה בשנת 2006. פעילות החברה בפרויקט התחדשות עירונית החלה בשנת 2016 כאשר נכון למועד תשקיף זה הקבוצה התקשרה במספר חוזים מחייבים בפרויקטים שונים מתחום ההתחדשות העירונית שחלקם התקיימו והחלה הבנייה בהם וחוזים מחייבים שהתנאים המתלים בהם טרם התקיימו.

נדל"ן יזמי – כללי

תחום הנדל"ן היזמי למגורים כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר במקרקעין. נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בישראל באזור המרכז, בעיקר בעיר תל-אביב, באמצעות תאגידים מוחזקים יעודיים (לרוב שותפויות המחזיקות בפרויקט ספציפי) המחזיקים בפרויקטים של הקבוצה.

תחום הנדל"ן היזמי, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. לפרטים נוספים אודות המצב המקרו כלכלי בישראל לרבות משבר הקורונה והשפעותיו ולרבות מדיניות ממשלה להורדת מחירי הדיור ראה סעיף 6.5.3 לעיל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל הינו תחום המתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים והכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי; התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עשויה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי לרבות תחום הנדל"ן היזמי באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, דבר העשוי לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים אודות שינויים בתחום הפעילות ראה סעיף 6.5.3 לעיל.

פינוי בינוי – כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים באזורים בדרוג סוציו אקונומי נמוך), שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי הממשלה. פרויקט פינוי בינוי יכול להתקיים באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות – במסלול הרשויות המקומיות תפקיד הממשלה הוא לסייע בייזום הפרויקטים של התחדשות עירונית באמצעות הרשות המקומית. תפקידה של הרשות הוא לקדם את תכנון הפרויקטים עד שלב הביצוע בפועל של עסקת מקרקעין בין בעלי הזכויות ליזם. שלבי הפעילות הינם כך, שלאחר הכרזת הממשלה על מתחם מסוים כמתחם פינוי-בינוי משרד הבינוי והרשות המקומית הרלוונטית כורתים הסכם ביניהם, המגדיר את חובות הרשות בעניין קידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ואת השתתפות משרד הבינוי במימונו. תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). בשלב הבא, הרשות המקומית

מתקשרת עם חברה מנהלת שתהיה אחראית לקידום התכנון הסטטוטורי של המתחם ולגיבוש תכנית מפורטת חדשה עבורו, המוסיפה זכויות בנייה לציפוף השטח הבנוי במתחם. לאחר אישור התכנית המפורטת במוסדות התכנון, על בעלי הזכויות במתחם להתארגן ולהתקשר עם יזם שיכין תכנון מפורט ויקבל היתר בנייה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה לצורך ביצוע הפרויקט והיזם יישא בעלויות הכרוכות בכך ובביצוע הפרויקט. במסגרת מסלול זה ניתנות מספר הטבות ממשלתיות שהן: השתתפות המדינה במימון רכיב התכנון הסטטוטורי (התב"ע החדשה לפרויקט) ולרכיב ניהול הפרויקט; פטור מהיטל השבחה – בתנאים מסוימים; פטור מתשלום מס שבח; פטור ממס רכישה לבעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; פטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים; פטור מתשלום דמי היתר – בתנאים מסוימים.

השני, מסלול מיסוי – מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, הממשלה מפעילה את מסלול המיסוי לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית שנועד ליזמים פרטיים. לפי מסלול זה, הממשלה מכריזה על מתחם על פי המלצת הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית, והיזם, בשיתוף בעלי הדירות, פועל לשינוי התכנית המפורטת של המתחם. גם במסלול זה, בדומה למסלול הרשויות המקומיות, תוקף ההכרזה הינה לתקופה של שש שנים עם אפשרות להארכה לשש שנים נוספות (יצוין שבמסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו להלן בוטלה המגבלה על פרק הזמן של תוקף ההכרזה). שלא כבמסלול הרשויות המקומיות, במסלול זה משרד הבינוי אינו משתתף במימון התכנון, אך היזם זכאי להקלות מס דוגמת – פטור מהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם למשך כל תקופת הפרויקט (להבדיל מאשר במקרה של תמ"א מסוג חיזוק ושיפוץ אשר במקרה האחרון נותרים הדיירים לגור בדירותיהם במשך תקופת החיזוק והשיפוץ), בתמורה לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים והם עוברים לדירות החדשות עם השלמתן). בפרויקטי פינוי בינוי הדיירים המתפנים זכאים לקבל דמי שכירות למשך כל תקופת ביצוע הפרויקט שבמהלכה הדיירים פינו את דירותיהם הקיימות.

חוק ההסדרים

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) השתפ"ב – 2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדירות בישראל (להלן: "**הרפורמה**" או "**חוק ההסדרים**") אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר סרבן לחתום על הסכם פינוי בינוי ל-2/3 מבעלי הדירות שבבעלותם לפחות 3/5 מהדירות בכל בית משותף באותו מקבץ (לעניין בית משותף שיש בו 4-5 דירות, אזי בבעלותם 3 דירות לפחות בבית המשותף ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות) ושלהם מוצמדים לפחות 50% מהרכוש המשותף בכל בית משותף באותו מקבץ, זאת חלף 4/5 מבעלי הדירות שלהם מוצמדים 2/3 מרכוש המשותף עבור למועד הרפורמה; (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדין, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה; (3) יזמים יהיו רשאים להגיש תביעה נגד דייר סרבן ולא רק בעלי הדירות; (4) החל מיום 1 במאי 2022 (להלן: "**המועד הקובע**") שיעור היטל ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הוא רבע מההשבחה (בהתאם לאמור להלן), אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק; (5) נקבע כי מנהל הרשות להתחדשות עירונית יהיה רשאי להכריז על שטח שקיימות בו 12 יחידות דיור לפחות כעל מתחם פינוי בינוי ובתנאי שהן כלולות בתוכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות דיור לפחות. במקרה האמור יראו את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם אחד לפינוי בינוי.

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות במבנה. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בניה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים, שעקרונותיהם (בהתאם לסיווגם כתמ"א 1 (חיזוק ועיבוי בינוי) או תמ"א 2 (הריסה ובניה) (יצוין, כי למועד תשקיף זה החברה אינה מקדמת פרויקטים של תמ"א 1) במרבית המקרים דומים. הפרויקטים בתחום זה מחולקים ל-2 סוגים עיקריים.

במסגרת תמ"א 2, נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן מקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם לכן בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם, ובכפוף לאישורים וקבלת היתר בניה מהועדה המקומית.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד התשקיף, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים כאשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כגון: תיקון הנועד לאפשר סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: "תיקון 38/2"); תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים⁴⁵; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשומות הבנייה המשולמות על ידו לרבות עלויות הבנייה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון הקובע כי מעתה יוכלו הרשויות המקומיות לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תמ"א 38.

כמו כן, במטרה לתמרץ קידום תכניות התחדשות עירונית לבניין הבודד ולייצר ודאות בשיעורי היטלי השבחה בתכניות אלו נקבע כי במידה ולא נקלטה תכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד מטעם רשות מקומית במוסד התכנון עד ליום 1 במאי 2022, הרשות להתחדשות עירונית או מנהל התכנון יהיו רשאים לקדם תוכנית התחדשות עירונית לבניין הבודד בתחומה אשר תהווה תכנית חלופית לתמ"א 38 בתחום הרשות המקומית.

בין תמ"א 2 לפינוי בינוי

על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי, המתחם לגביו יקודם הפרויקט צריך לכלול לפחות 24 יחידות דיור קיימות (או פחות, בנסיבות מסוימות הקבועות בחוק), ולעומת זאת על מנת לבצע פרויקט תמ"א 38/2 יש צורך שהיתר הבניה מכוחו נבנה הבניין הוצא לפני 01.01.1980.

הבדל נוסף הוא בהליכי התכנון של שני הפרויקטים: על מנת לבצע פרויקט פינוי בינוי יש צורך באישור תב"ע חדשה ביחס למתחם – הליך תכנוני הנמשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית ארצית ועל כן כל שדרוש על מנת להוציא לפועל הוא להגיש בקשה להיתר בניה, הליך הנמשך בדרך כלל בין 12-24 חודשים. לעיתים גם בפרויקטים של תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) יזמים פונים להוצאת תב"ע חדשה על מנת להגדיל את זכויות הבניה שיתאפשר לנצל במסגרת

על אף האמור, יצוין, כי בנוגע לרוב הפרויקטים בתל אביב, התיקון האמור כפוף להוראות תוכנית הרובעים של עיריית תל אביב אשר לפיה באזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד). תכנית הרובעים כוללת 4 תוכניות, מתוכן קיבלה תוקף תכנית רובע 3 ותוכנית רובע 4.

הפרויקט. ההבדלים הקיימים בקשר לתקופת הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים.

הבדל נוסף הינו בתמורה הניתנת לבעלי הדירות. באופן עקרוני, אין מגבלה על תוספת השטחים אשר ניתנת לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט. יחד עם זאת, לגודל של תוספת השטחים יש השפעה האם יחולו הטבות מסוימות. בפרויקט תמ"א 38 אשר בעלי הדירות יקבלו דירות חדשות הגדולות עד 25 מ"ר לכל היותר משטח דירתם הנוכחית (בכפוף לקבלת היתר בניה) יינתנו פטורים מהיטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה. ככל שתוספת השטחים לבעלי הזכויות בפרויקט תהיה מעבר לשטח האמור כי אז יחול היטל השבחה, מס שבח ומע"מ. ביחס לפרויקט פינני בינוי תוספת השטחים לבעלי דירות בפרויקט והיא תהיה בהתאם לאישור גורמי התכנון לפרויקט הרלוונטי ובהתאם למו"מ שמנהל היזם עם בעלי הזכויות בקרקע ובמקרה כאמור אין פטור אוטומטי מהיטל השבחה במסלול מיסוי ובמקרה של חריגה מתקרת הפטור הקבוע בחוק ביחס לתמורה לבעלי הדירות יחול מס שבח.

לבסוף יצוין כי פרויקט תמ"א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות עד מאות בודדות ואילו פרויקט פינני בינוי מבוצעים בדרך כלל בהיקף של מאות ואף אלפי יחידות.

בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם זכאים בעלי הדירות לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע הפרויקט ופינוי דירותיהם הקיימות וכן לתשלום הוצאות נלוות. כמו כן בשני סוגי הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות כגון ערבויות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות בדק וכיוצ"ב בעת מסירת דירותיהם ליזם והיזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים לתנאים מתלים כגון מועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכו').

הקלות בתחום המיסוי – הן ביחס לפרויקט התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים

1. ביום 25 בנובמבר 2014 פורסם ברשומות תיקון 47 לחוק מע"מ שעניינו החלפת הפטור ממע"מ על מתן שירותי בניה במסגרת תמ"א 38 ופינוי בינוי במע"מ בשיעור אפס, במסגרתו תוכל הקבוצה הבונה את הבניין מכח זכויות התמ"א, לדרוש כהוצאה את מלוא תשומות הבניה המשולמות על ידה, לרבות עלויות הבניה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק לגבי הזכויות החדשות של היזם (כפי שהיה עד התיקון) וזאת בכפוף לתקרות הקבועות בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 ובכפוף לכך שהפטור ממס שבח בו משתמש הדייר הקיים בגין מכירת זכויותיו בבניין, הינו הפטור במסגרת סעיפים 49לג-ו-49לג או 49כב לחוק מיסוי מקרקעין במסגרת ההוראות הכלליות בחוק מיסוי מקרקעין הדנות בהיבטי המס החלים בפרויקט תמ"א 38 ופינוי בינוי. האמור לא יחול על יחידות שאינן משמשות למגורים בפרויקטים מסוג פינני ובינוי, בהם שירותי הבניה לבניית היחידות החדשות יהיו במע"מ בשיעור מס מלא.
2. בחודש אפריל 2017 נכנס לתוקפו תיקון 115 לחוק התכנון והבניה הקובע בין היתר כי החל מאותו מועד יוכלו הרשויות המקומיות לגבות היטל השבחה של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו ליזם מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו במסגרת תוכנית התמ"א. תיקון זה יחול רק על פרויקטים שלגביהם טרם הוגשה בקשה להיתר עד ליום 22.03.2017.
3. כמפורט לעיל, בחודש נובמבר 2021 אישרה הממשלה רפורמה בתחום התחדשות העירונית במסגרת אישור חוק ההסדרים, לפיה נקבע כי החל מהמועד הקובע (כהגדרתו לעיל) שיעור היטלה ההשבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינני בינוי הוא רבע מההשבחה. לצד זאת, יצוין כי עד למועד הקובע, רשות מקומית תהא רשאית לחלק את שטחה לאזורים ולקבוע ביחס לכל אזור (ששטחו לא יפחת מ-30 דונם) חובת תשלום היטל השבחה בשיעור מחצית או רבע ההשבחה או אף לקבוע פטור מלא מהיטל השבחה. קביעה זו תחול לתקופה של 5 שנים המועמד הקבוע ובתום התקופה הרשות תהא רשאית לקבוע מחדש את שיעור ההיטל ההשבחה.
4. "מס מטרון" – חוק ההסדרים קובע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות

ב"מתחמי ההשפעה"⁴⁶, וכן תוכניות שמעל 80% משטחן נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משביחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה.

5. "שכירות מוסדית – הסמכה של ועדה מקומית להוסיף זכויות בניה למטרת דיור בהישג יד" – נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור את השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית⁴⁷. בתוך כך, חוק ההסדרים המסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון והבניה**") בעניין "דיור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר⁴⁸ בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 63 לחוק התכנון והבניה. סעיף 63 לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיור, ייועדו ליחידות דיור להשכרה במחיר מופחת.

תוקף התוכנית תמ"א 38

תוקף התוכנית המקורית נקבע ל-5 שנים והיא הוארכה מספר פעמים. ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובניה החלטה לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד לתאריך 1 באוקטובר 2022 בלבד, כאשר נימוקי ההחלטה התבססו על נתונים לפיהם התמ"א במתכונתה הנוכחית לא משיגה את מטרתה המרכזית – חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ואף מבחינה תכנונית אין היא עומדת בייעודה – היא מאפשרת מתן היתר למגורים בלבד, ללא מתן מענה לתשתיות ולצורכי הציבור. כמו כן, צוין הכשל במתן היתר נקודתי לבניין בודד, ללא ראייה תכנונית ברמת המתחם, אשר עלול לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו.

על כן, המועצה קבעה את שינוי המתווה הקיים למתווה המקדם חיזוק מבנים והתחדשות עירונית שיעשה באמצעות תוכניות מפורטות שתחולנה על כלל מרחב התכנון המקומי. עם זאת, ולאור פרק הזמן הנדרש להגשת תכנית כללית להתחדשות עירונית ולאישורה, הומלץ על מתווה מדורג. להלן עיקרי המתווה:

א. הוראות התמ"א ימשיכו עד לחודש אוקטובר 2022, דהיינו על בקשה להיתר שתוגש לוועדה המקומית עד לתאריך זה ימשיכו לחול הוראות התמ"א הנוכחיות. במקביל, המועצה תפעל לקדם תיקון חקיקה לפיו תינתן סמכות לוועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת להריסה ובנייה מחדש במגרשים שבהם קיימים מבנים הטעונים חיזוק.

ב. במסגרת המתווה החדש, לוועדה המקומית תינתן סמכות לאשר בתוכניות התחדשות עירונית עירוב שימושים סחירים וציבוריים בהיקף שייקבע בחוק. בנוסף, תינתן אפשרות לאחד מגרשים ולהרחיב דרכים ושטחי ציבור, דבר שלא ניתן לעשותו כיום.

ג. המתווה החדש יעודד הקמת מתחמי בניה חלף מגרשים בודדים ויטיל חובת הקצאת שטחים למבני ציבור בכל מתחם שיאושר.

ד. יקודם מנגנון חדש שיקצר את לוחות הזמנים באמצעות הקביעה לפיה ניתן יהיה לראות בהחלטה לאישור תכנית גם כהחלטה למתן היתר מכוח התוכנית, באופן המייתר את הצורך בהגשת בקשה להיתר בנפרד.

ה. בנוסף, הוצע לבחון את הטלת היטלי ההשבחה בפרויקטים הן במסלול חיזוק והן במסלול הריסה.

למיטב ידיעת החברה, בימים אלה עסוקים משרד המשפטים והמועצה הארצית לתכנון ובניה בהבהרת הוראות המעבר הנדרשות אגב סיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בכלל זה עדיין לא ברורות דיין תוקפן של תוכניות, הכוללות זכויות הנובעות

⁴⁶ יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.2022, יקבעו מתחמי ההשפעה זמניים (להלן: "**מתחמי ההשפעה**").

⁴⁷ עובר לחוק ההסדרים, ועדה מקומית הייתה רשאית להגדיל את שטח המותר לבניה המיועד למגורים, ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל.

⁴⁸ למעט בשטח מגרש שמוותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

מתמ"א 38, אשר תאושרנה טרם פקיעת תמ"א 38 אך לא תוגשנה בקשות להיתרי בנייה מתוקפן טרם המועד האמור. נכון למועד תשקיף זה, שותפות אקרו נדל"ן התחדשות עירונית מקדמת מספר מתחמים בהם מקודמת תוכנית בה כלולות זכויות הנובעות מתמ"א 38 כדלקמן: יהושע בן נון, מרים החשמונאית, קיציס, יהודה הנשיא, אמוראים, אחימאיר, ברגסון, הופיין 6-16, גרונר, בורלא, איינשטיין 57-61 ואיינשטיין 19 (כמפורט בטבלאות שבסעיף 6.6 לעיל ו-6.6.4.5 להלן) והבקשות או התוכניות (לפי העניין) ביחס לפרויקטים הנ"ל הוגשו לרשויות התכנון כאמור בס"ק 1 לעיל ו/או יוגשו לרשויות התכנון עד למועד פקיעת תוקף של תמ"א 38/2 (קרי, חודש אוקטובר 2022) ולהערכת החברה, מבנה המיסוי ביחס והיטלי ההשבחה לפרויקטים יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד תשקיף זה.

יחד עם זאת, הוראות המעבר עדיין אינן ברורות, ועל אף הערכות החברה השפעת פקיעת תמ"א 38 על קידום התוכניות האמורות עלול להשתנות. בשלב זה תוכניות אלה מקודמות על ידי אקרו התחדשות עירונית ללא שינוי.

למיטב ידיעת החברה, בהתאם לדיונים שקיימה עם צוותי התכנון בעיריית תל אביב והנהלת מחלקת ההנדסה, ניתן יהיה להוציא את הפרויקטים הנ"ל לפועל. **האמור לעיל בדבר הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך המבוסס על ניסיונה של החברה בתחום ההתחדשות העירונית והינו כפוף להחלטות ממשלה שתהיינה ביחס לפקיעת תוקף תמ"א 38, היבטי המיסוי הנוגעים לתכנית הנ"ל לרבות ביחס להוראות המעבר. לפיכך אין כל ודאות שהאמור לעיל יתממש ואף אם יתממש אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.**

6.6.1.2. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד תשקיף זה, כל הפרויקטים של החברה הינם במרכז הארץ /גוש דן בדגש על העיר תל-אביב.

6.6.1.3. סוגי פרויקטים

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות כמפורט להלן:

א. עסקת מזומן – עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיסית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

ב. עסקאות פינוי בינוי/תמ"א 38 – כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל.

ג. עסקת קומבינציה – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיר שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רשות מקרקעי ישראל (לעיל ולהלן: "רמ"י") ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות וכדומה). במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו, מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז.

6.6.1.4. אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, מסירת היחידה לרוכשי יחידות הדיור וכלה בתום תקופות האחראיות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם הסכמים פאושליים או הסכמים מסוג Cost +. לעיתים, החברה מתקשרת עם קבלן חפירה ודיפון עובר להתקשרות עם קבלן ביצוע ראשי ולאחר מכן מתקשרת בהסכם עם קבלן ראשי לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.3.4 להלן.

6.6.1.5. סוגי שימושים במלאי

עיקר המלאי בתחום פעילות זה הינו מלאי למגורים ו/או מסחר ו/או משרדים ו/או קרקעות אשר היעוד הנוכחי שלהן אינו למגורים והחברה פועלת לשינוי היעוד בהן, בין היתר למגורים.

6.6.1.6. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

1. הליכי תכנון ובניה- הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, הוצאת היתר הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**").

בשנים האחרונות, לאור המגמה להגדיל את היצע יח"ד (מתוך כוונה להוריד את מחירן הגואה), פורסמו הוראות שעה (**הקלת שבס והקלת כחלון**) לפיהן הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית להגדיל את מספר יח"ד בפרויקט מסוים, בין אם הגדלת יח"ד תהיה ללא תוספת זכויות בניה ובין אם תהיה הגדלה של זכויות הבניה. שתי הוראות השעה פקעו בחודש יוני 2020.

2. כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה ומועצת רמ"י בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן וכדומה.

3. במסגרת חוק ההסדרים כהגדרתו בסעיף 6.6.1.1 לעיל, נקבע כי יתוקן חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 באופן שבמגרש שחלה עליו תכנית המייעדת מגרש לתעסוקה ולמגורים, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית להגדלת השימוש המותר למגורים, עד לשיעור של 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש. בנוסף, במגרש שחלה עליו תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה לשימוש לתעסוקה, אשר נמצא בתחום רשות עירונית, למעט מגרש שמוותרים בו גם שימושים לתעשייה או מלאכה, ועדה מקומית תיתן היתר בסטייה מתכנית לתוספת שימושים לדיור מוגן ולמעונות

סטודנטים. נוסף על כך, תיבחן האפשרות להגדלת השימוש למגורים עד ל-50% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש.

6.6.1.7 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים לרבות פרויקטים בעירוב שימושים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק לרבות יכולות שיווק מתקדמות המייצרות מיצוב ומיתוג בולטים ומבודלים וקיומו של מאגר לקוחות; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים וכן המשפיע על יכולת החברה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב).

6.6.1.8 מחסומי הכניסה העיקריים ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי, איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות "שבירה" כבדים.

6.6.1.9 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, בניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת, נכון למועד זה, החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה.

6.6.1.10 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובערים המרכזיות. מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף משקיעים (כמפורט בסעיף 6.6.1.12 להלן) ומימון בנקאי. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה, כמקובל בתחום פעילות זה, כאשר לרוב תנאי סף מקובל להעמדת המימון הבנקאי, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט הינו כ-15%.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת

"פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה- 1974 וכן בפרוייקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתקנת ע"י החברה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

6.6.1.11. הסכמים עם דיירים בפרויקט פינני בינוי/תמ"א 38/2

במסגרת פרויקט פינני בינוי ותמ"א 38/2 היזם מתקשר עם כל אחד⁴⁹ מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם (להלן: **"בעל הדירה"**, **"הדירה הקיימת"** ו-**"הבניין הקיים"**, לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויות בעלי הדירה במקרקעין (כאשר בתמ"א 38/2 מדובר ברכישה של חלק מהזכויות במקרקעין להבדיל מפינוי בינוי ששם מדובר ברכישה של מלוא הזכויות במקרקעין), ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים (להלן: **"הדירה החדשה"** ו-**"הבניין החדש"**, לפי העניין). כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה בשטח לדירה הקיימת, שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים או בהתאם לסכום דמי השכירות ששולמו לבעל הדירה בתקופה שקדמה לפינוי הדירה הקיימת. במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות, לדוגמה אי פינוי דירתו, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.

הסכם על פי רוב, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים כדלקמן: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם (להלן: **"הרוב המינימאלי"**) תוך פרק זמן מוגדר מראש, כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו – 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. **יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין); (2) הגשה ואישורה של תב"ע חדשה במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט וכן הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע מראש; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות**

⁴⁹ בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות כפי שנקבע בחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פינני ובינוי ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקט תמ"א 38/2. במצב כאמור, בדרכי המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדיירים הסרבנים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה, כהגדרתה להלן).

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש כי חלק מההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו באופן אוטומטי ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו באמצעות משלוח הודעה למשנהו.

התחייבות למועדי ביצוע: ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות לתכנון וביצוע וכן התחייבויות לעמידה במועדי ביצוע אחרים שנקבעו בהסכם (כשעיכוב שנגרם, לדוג', מחמת כוח עליון אינו מקים זכות לבעלי הדירות לקבלת פיצוי או עיכוב הנובע מהפרת ההסכם על ידי מי מבעלי הדירות לא ייחשב איחור ולא יזכה את בעלי הדירות בכל סעד שהוא. מאידך, עיכוב לא "מוצדק" יזכה את בעלי הדירות במגוון סעדים, החל מפיצוי כספי ועד לזכות לבטל את ההסכם, כתלות במשך העיכוב). ככל שהיזם לא יעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכמים ו/או הדבר ייחשב כהפרה שתקנה לבעלים את הסעדים שנקבעו בהסכם או בדין. מנגד, כולל ההסכם התחייבויות נוספות הכוללות בין היתר התחייבות של בעלי הדירות לפנות את דירותיהם במועדים שנקבעו לכך בהסכם ובכפוף לאמור בו, וככל ולא עשו כן – יפצו את היזם בסכומים שהוסכמו וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר שיעמוד ליזם במקרה זה, לרבות סעד של ביטול ההסכם בחלוף תקופה מסוימת ותביעת כלל נזקיו מהדייר שלא פינה את דירתו בניגוד להתחייבותו.

ערבויות: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם⁵⁰, ומתחייב להעמיד ערבויות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על פי דין על הבעלים והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי הענין). לעיתים היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין היחדש. יצוין, כי לרוב אקרו ייזום מעמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט כלפי בעלי הדירות.

העברת זכויות: היזם אינו רשאי להעביר זכויותיו בפרויקט וכן לעיתים ישנה התחייבות שלא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים הוכנסה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויות היזם על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותף/משקיע ו/או החברה הנעברת.

בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמים. כמו כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו. בנוסף, היזם ישפה ויפצה את הדיירים בגין נזקים שיגרמו להם כתוצאה מפעולותיו של היזם בהתאם להוראות ההסכם.

שדרוג/שנמוך דירות הבעלים – לרוב ההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וכן אפשרות

50 בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות BACK2BACK מקבלן הביצוע שעימו התקשר לביצוע עבודות הבניה.

לשנמך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור היזם ישלם להם את הפרשי השווי בניכוי רכיב המע"מ. כמו כן, לרוב ניתנת לבעלים אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה כפי שתיקבע במסגרת ההסכם עימם.

התחייבויות נוספות – כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהורגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר יזם יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך רישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו יישא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת;.

6.6.1.12. צירוף משקיעים והסכמי ייסוד חברות/שותפויות הנכס המחזיקות בנכסים – תיאור כללי

עד לעסקת שינוי המבנה (כמתואר בסעיף 3.5 עד 3.7 לעיל) במרבית העסקאות ולאחריה, בחלק מהעסקאות, לרכישת נכסים של הקבוצה **הן בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בישראל, הן בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל**, הקבוצה מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס (להלן בסעיף זה ביחד: "**חברת הנכס**" ו-"**הנכס**", בהתאמה). לעיתים, הקבוצה מחזיקה ישירות בזכויות בפרויקט ("במושע") בדרך של פעילויות משותפות (Joint Venture) (להלן: "**הפעילות המשותפת**") עם צדדים שלישיים שלרוב הינם שותפים המובילים ביחד עם החברה את הפרויקט (כדוגמת פרויקטי יצחק שדה (חסן ערפה), פרויקט Bloom, פרויקט One Tower (דפי זהב), פרויקט סי טאוור וכדומה) ובמקרה כאמור הקבוצה מתקשרת בהסכם פעילות משותפת עם השותף המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בפעילות המשותפת (להלן: "**הסכם הפעילות המשותפת**").

כאשר מדובר בשותפות, החברה (לעיתים לבדה ולעיתים ביחד עם שותף מוביל נוסף) הינה השותף הכללי בשותפות וזאת בנוסף להיותה חלק מהמשקיעים (שותפה מוגבלת). לעיתים צירוף השותפים נעשה טרם רכישת הנכס ולעיתים צירוף השותפים נעשה לאחר חתימה על ההסכם לרכישת הנכס אך טרם השלמת תשלום מלוא התמורה בגינו. כאשר מדובר בפעילות משותפת, לרוב, החברה לבדה או ביחד עם השותף המוביל הנוסף הינם המנהלים של הפרויקט ולרוב קבלת ההחלטות ביניהם נעשית בהחלטה הטעונה רוב קולות/פה אחד⁵¹.

⁵¹ לעיתים יש הסכמים שבהם הרוב הינו רוב רגיל לקבלת החלטות למעט ביחס להחלטות מיוחדות. יצוין, כי בפרויקטים יצחק שדה (חסן ערפה B4, B3) וא' וחסן ערפה (57-79) בהם שותפה הפניקס, להפניקס יש זכות וטו ביחס להחלטות מיוחדות כאמור בהע"ש 75 ו-82 להלן.

מרבית ההסכמים בין החברה לבין השותפים הינם דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:

1. ניהול חברת הנכס/הפעילות המשותפת – ניהול חברת הנכס או הפעילות המשותפת, לפי העניין, נעשה באופן בלעדי על ידי החברה (לעיתים הניהול נעשה ביחד עם שותף מוביל נוסף כדוגמת פרויקט מכבי יפו, פרויקט סי טאוור, פרויקט יצחק שדה 1 (חסן ערפה 57-59)). כאמור, כאשר מדובר בשותפות, הקבוצה הינה השותף הכללי בחברת הנכס (לעיתים מחזיקה בשותף הכללי ביחד עם שותף נוסף) והיא קובעת את אופן ניהולה. כאמור, כאשר מדובר בפעילות משותפת, לרוב הניהול הינו משותף לקבוצה ולשותף המוביל (לעיתים יש יותר משותף מוביל אחד) (כדוגמת פרויקט ויסוצקי, פרויקט סי טאוור וכדומה).
2. מימון חברת הנכס/הפעילות המשותפת – לרוב מימון רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט נעשה על ידי השקעות של השותפים בהון חברת הנכס תוך התבססות על שיעור מימון מסוים שיתקבל (ככל שיתקבל) לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט באופן שהשקעת השותפים האחרים בהון חברת הנכס הינה עודפת ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס ובאופן שחלק החברה בהשקעות בהון חברת הנכס הינו נמוך ביחס להחזקותיה בחברת הנכס (להלן: "**השותפים הפיננסיים**" או "**זכויות המיעוט**"). לפרטים נוספים ראה באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, המצורפים בפרק 9 לתשקיף זה. לרוב חלקה של החברה בהשקעות ההון בחברת הנכס יהיה שווה לגובה ההפרש שבין הסכומים הנדרשים לחברת הנכס מעת לעת בהפחתת השקעות ההון שהועמדו על ידי השותפים ולעיתים גם בהפחתת סכומים שיתקבלו ממימון בנקאי (ככל שיתקבלו).
יצוין, כי גם כשמדובר בפעילות משותפת, לרוב החזקת הקבוצה הינה באמצעות חברת נכס, אליה הקבוצה מצרפת שותפים פיננסיים כאמור לעיל ולמעשה אופן מימון הפרויקט, הינו בהתאם לחלקם היחסי של השותפים בפעילות המשותפת, כאשר חלקה של החברה ממומן על ידי חברת הנכס הרלוונטית בהתאם לאמור לעיל.
לרוב השקעות ההון נושאות ריבית שנתית קבועה (לרוב 5%). כמו כן, בדרי"כ כל שותף מתחייב להעמיד הון עצמי נוסף ו/או בטוחה ו/או העמדת בטחונות נוספים (שאינם כלולים בנכסי חברת הנכס) לצורך קבלת מימון מבנקים כאמור לעיל, כל אחד על פי חלקו היחסי בחברת הנכס. לעניין זה יצוין, כי לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס ו/או הסכם הפעילות המשותפת נקבעות הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף שהפר את ההוראות האמורות לעיל את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר פיצוי מוסכם ודילול החזקות של שותף מפר.
עוד יצוין לעניין זה, כי בדרי"כ כאשר חברת הנכס נוטלת מימון בנקאי, הקבוצה (בדרי"כ אקרו ייזום או אקרו נכסים, לפי העניין) מעמידה ערבות להבטחת התחייבויותיה של חברת הנכס בשיעור של 100% (כאשר יש שותף מוביל נוסף, הערבות ניתנת גם על ידו) ולא כפי חלקה בחברת הנכס. עוד יצוין, כי כאשר החברה מנהלת את חברת הנכס או הפעילות המשותפת (לפי העניין) ביחד עם שותף מוביל נוסף כי אז ישנן הוראות לפיהן ככל שהמנהלים יידרשו להעמיד ערבויות כי אז הם יפעלו כי הערבויות יהיו ביחס לחלקם של המנהלים בשותף הכללי או בפעילות המשותפת (בדרי"כ 50%) ולא ביחד ולחוד (כשאיין כל ודאות לכך שהגורם הבנקאי יאשר העמדת הערבויות כאמור).
3. החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס או הפעילות המשותפת (לפי העניין) לרבות תשלום עמלות שיווק ודמי ניהול לחברה, חברת הנכס תפרע לשותפים את השקעות ההון באופן שיפרעו תחילה סכומים שהועמדו על ידי השותפים והינם גבוהים יותר ביחס להחזקותיהם בחברת הנכס⁵² (היינו, השקעות ההון העודפות) ולאחר מכן תיפרענה השקעות ההון שהועמדו על ידי כלל השותפים (לרבות החברה), פרו רטה בהתאם לחלקו היחסי של כל שותף בחברת הנכס. ביחס לפעילות משותפת, הרי ראשית נפרעות כל התחייבויות של הפעילות המשותפת (לרבות לגורם המממן, דמי שיווק ודמי ניהול) ולאחר מכן תפרענה ההתחייבויות פרו רטה להחזקות השותפים בפעילות המשותפת. לאחר החזר ההשקעות כאמור, חלוקת הרווחים (ככל שיהיו) הינה פרו רטה להחזקות

למעט ביחס להשקעת הפניקס בפרויקטים יצחק שדה (חסן ערפה 4, B3א' וחסן ערפה 57-59) שם השקעת ההון של הפניקס נמוכה יותר מחלקה בשותפות של כל אחד מהפרויקטים לעיל ועל כן בשלב הראשון יפרעו סכומים גבוהים יותר, כמפורט בהע"ש 75 ו-82 להלן.

בחברת הנכס. לרוב חלוקת הרווחים (הן ביחס לעיתוי והן ביחס לעצם החלוקה) הינה על פי החלטת החברה בלבד (בין כבעלת השליטה בחברת הנכס ובין כשותף כללי בשותפות המוגבלת) ושותף מוביל ככל שקיים.

4. שיווק וניהול הפרויקט על ידי החברה – בחלק מההסכמים נקבע כי פעולות השיווק של הפרויקט יבוצעו על ידי הקבוצה (ולעיתים גם על ידי השותף המוביל הנוסף) והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק לרוב בשיעור של 3% ממחזור המכירות של חברת הנכס בתוספת מע"מ כדין (כאשר יש שותף מוביל נוסף הזכאי לעמלות שיווק אז חלוקת עמלות השיווק הינה בין שני השותפים המובילים הנ"ל בהתאם לקבוע בהסכמי השותפים) או מנגנון אחר כפי שנקבע בין הצדדים. בנוסף, בחלק מההסכמים נקבע כי החברה תהיה זכאית לדמי ניהול בגין ניהול הפרויקט בשיעור של בין 2% עד 2.5% בתוספת מע"מ מעלויות הבנייה בפרויקט או מכלל העלויות בפרויקט.

5. העברת זכויות ופיצוי מוסכם – ביחס להסכמים עם שותפים פיננסיים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות בדבר העברת זכויות אשר כפופה לאישור החברה (במקרה שהחברה הינה השותף הכללי), זכות סירוב, זכות הצטרפות (Tag along) למכירת החזקות של החברה (לעיתים זכות ההצטרפות מותנית במקרה בו החברה תחזיק בפחות משיעור מסוים בחברת הנכס⁵³) ומכירה כפויה (Drag Along)⁵⁴. ביחס להסכמים עם שותפים מובילים כי אז גם במקרה דנן קיימות מגבלות על העברת זכויות כאשר לעיתים העברת זכויות אסורה עד למועד סיום הפרויקט וכן מגבלות כאמור לעיל (זכות סירוב/הצטרפות וכדומה). במרבית ההסכמים קיים מנגנון של דילול ופיצוי מוסכם במקרה של אי העמדת השקעות הון של השותפים לחברת הנכס.

בפרויקט דה וינצ'י לפרטים ראה סעיף 6.8.1.2 להלן.
53 במקרה בו החברה תמכור את מלוא החזקותיה בחברת הנכס היא יכולה לכפות על כל השותפים למכור את החזקותיהם בחברה הנכס.
54

6.6.1.13. הסכמים עם שותפים – תיאור ביחס לפרויקטים הרלוונטיים

בחלק מהפרויקטים של החברה הן בתחום הנדל"ן היזמי והן בתחום הנדל"ן המניב, הפרויקטים מבוצעים על ידי החברה ביחד עם שותפים (שאינם שותפים פיננסיים), כאשר לרוב השליטה בחברות המשותפות או בפעילות המשותפת הינה שליטה משותפת של החברה ושל השותף הרלוונטי. להלן יפורטו החברות המוחזקות של החברה או הפעילות המשותפות של החברה ביחד עם שותפים עיקריים שלהן פרויקטים פעילים עיקריים⁵⁵ הן בתחום הנדל"ן היזמי והם בתחום הנדל"ן המניב וכן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין שותפיה:

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
פרויקט מכבי יפו	6.6.10	50%	5635%	אשדר חברה לבנייה בע"מ ⁵⁷	50%	הצדדים פועלים בהתאם להסכם שותפות לפיו כ"א מאקרו ייזום ואשדר מחזיקות ב-50% מהשותף הכללי אשר אחראי על ניהול אקרו אשדר שותפות מוגבלת. ההסכם דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל למעט ביחס לעובדה כי לא נקבעו בהסכם הוראות ביחס לביצוע הפרויקט ו/או שיווקו וכי החלטות בשותף הכללי מתקבלות בהחלטה פה אחד של הצדדים.	ישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (אקוויטי)
יצחק שדה 1 (פרויקט חסן ערפה 57-79)	6.6.4.5 ו-6.7	5833.3%	33.3%	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	33.33%	ביום 18 ביולי 2018 התקשרו אקרו בנייני מגורים ומסחר בע"מ, המוחזקות בחלקים שווים על ידי אקרו נכסים ויובלים סיטי בוי בע"מ (להלן ובהתאמה: "יובלים סיטי" ו-"השותף הכללי"), שותפות שביל הארץ, יובלים שימור מבנים בע"מ (להלן: "יובלים") והפניקס, מצד אחד ואקרו ש. 05, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות") בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בשותפות (להלן: "הסכם השותפות"). בהתאם להסכם שביל הארץ, יובלים והפניקס יהיו השותפים המוגבלים בשותפות באופן שכי"א יחזיק 33.33% מהשותפות. הסכם השותפות קובע (בין היתר) הוראות בדבר: (א) ניהול השותפות, אשר תנוהל על ידי השותף הכללי למעט ביחס להחלטות המפורטות להלן בהן השותף הכללי יידרש לקבל את הסכמת הפניקס אשר דומות במהותן להחלטות המפורטות בהסכם השותפות של פרויקט חסן ערפה B3, B4 א' כאמור בטבלה זו להלן; (ב) מימון	ישות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (אקוויטי)
				יובלים סיטי בוי בע"מ	33.33%		

55 הטבלה שלהלן אינה כוללת פרויקטים של החברה שהסתיימו.

56 החברה מחזיקה בזכויות פרויקט בשרשור באמצעות אקרו ייזום המחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו אשדר ביפו בע"מ (להלן: "אקרו אשדר") שהינה השותף הכללי באקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו אשדר שותפות מוגבלת"). השותפים המוגבלים באקרו אשדר שותפות מוגבלת הינם אקרו חוצות העיר (י.א.) 2017, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו חוצות העיר") המחזיקה כ-49.995% מיחידות ההשתתפות ואשדר חברה לבנייה בע"מ (להלן: "השותף") המחזיק בכ-49.995% מיחידות ההשתתפות, והינו שותף מוגבל באקרו אשדר שותפות מוגבלת; השותפים באקרו חוצות העיר הינם אקרו מדף 11 בע"מ אשר מוחזקת 100% באמצעות אקרו ייזום והינה השותף הכללי, לצד אקרו ייזום המחזיקה ב-69.99% מיחידות ההשתתפות ו-3 שותפים נוספים המחזיקים כל אחד ב-10% מיחידות ההשתתפות שהינם שותפים מוגבלים באקרו חוצות העיר. הסכם השותפות באקרו חוצות העיר דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל.

57 שהינה למיטב ידיעת החברה, חברת אג"ח בבעלות ובשליטה מלאות של קבוצת אשטרוס בע"מ.

58 אקרו מדף 03 בע"מ (להלן: "השותף הכללי") אקרו נכסים וצד שלישי נוסף (להלן: "השותף") התקשרו בהסכם שותפות מוגבלת עם אקרו שביל הארץ (ל.כ.) 2017, שותפות מוגבלת (להלן: "שביל הארץ") אשר הינו דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל. חלקם של אקרו נכסים והשותף שביל הארץ היה כ-84.99% ו-15%, בהתאמה וחלקם של הצדדים במימון 70%-30%, בהתאמה, כאשר ההלוואה העודפת של השותף תישא ריבית בשיעור של 5% ותפרע בעדיפות ראשונה. כאמור בסעיף 3.5 לעיל בקשר עם עסקת שינוי המבנה, החל מיום 14 בספטמבר 2021 שביל הארץ הינה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של אקרו נכסים.

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
						השותפות לפיהם סכום ההשקעות הנדרש יועמד לשותפות המוגבלת על ידי השותפים המוגבלים לפי השיעורים האמורים - (1) שביל הארץ - 25% כהשקעה בשותפות; (2) יובלים - 25%; (3) הפניקס - 50% מתוכם 25% כהשקעה בשותפות ו-25% כהלוואה לשותפות (להלן: "ההלוואה העודפת"). ההלוואה העודפת תישא ריבית שנתית בשיעור 6.5% ותפרע בעדיפות ראשונה. כן נקבע כי הפניקס לא תהא אחראית ביחד ולחוד עם יתר השותפים אלא תהא אחראית לחלקה היחסי במימון בהתאם לחלקה בהון השותפות וכי לא יינתנו על ידי הפניקס ערבויות כלשהן מעבר לערבותה של הפניקס לחלקה היחסי; (ג) הגבלה על העברת זכויות (שביל הארץ לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה עד לקבלת טופס 4 ולמעט העברה של עד 2/3 מזכויותיה והתחייבויותיה כשותף מוגבל ובלבד שתיוותר בעלת השליטה בשותף הכללי וכן כל העברה כפופה לזכות סירוב ראשונה); (ד) הוראות בדבר דמי ניהול לפרויקט (אקרו נכסים ויובלים סיטי תהיינה זכאיות לעמלה בגין שיווק שטחים בשיעור של 2.5% ו-0.5%, בהתאמה, וכן אקרו נכסים ויובלים סיטי בוי תהיינה זכאיות לעמלה בגין שיווק שטחים להשכרה שתלויה בתקופת השכירות בין חודש שכירות עד 3% ממחיר המכירה של הנכס המושכר שיתקבל מהיוון דמי השכירות בהסכמים לפי שיעורי ההיוון המקובלים בהסכמים אשר הינם הינם מעל ל-10 שנים, כמו כן אקרו נכסים ויובלים סיטי תהיינה זכאיות לדמי ניהול של הפרויקט בשיעור של 2% מהיקף עלויות הכוללות הפרויקט, בחלוקה 2/3 ו-1/3, בהתאמה).	
	6.6.4.5 ו-6.7	90%	30%	שבת משה נכסים בע"מ	10%	ביום 18 ביולי 2018 התקשרו יובלים, שותפות המוחזקת ע"י החברה (בשיעור של 100%) השותפות (כהגדרתם בהע"ש 81 לעיל) וצד שלישי נוסף (להלן: "השותף") בהסכם שיתוף פעולה (להלן: "הסכם השת"פ") לפיו הצדדים ישתפו פעולה לצורך רכישת חלקות 57, 58 ו-59 בגוש 7077 שאינן מוחזקות על ידי הצדדים ושאין חלק מהסכם הקומבינציה ביחס לחלקה 57 (כמפורט לעיל) באופן שהשותפות תהיה בעלים או תתקשר עם בעלים בהסכם קומבינציה ביחס ל 90% מהמקרקעין והשותף יהיה בעלים של 10% מהמקרקעין וכן ישתפו פעולה ביחס להקמת הפרויקט על המקרקעין (להלן: "העסקה המשותפת"). בהתאם להסכם השת"פ לעסקה המשותפת תהיה ועדת היגוי אשר תורכב מנציג אחד לכ"א מהצדדים והחלטותיה תתקבלנה ברוב ותהא מוסמכת לקבל החלטות בנושאים שהוגדרו בהסכם השת"פ. כוח ההצבעה של כל אחד מנציגי הצדדים תהא לפי חלקו של אותו צד בעסקה המשותפת. הצדדים ישאו בכל העלויות וההוצאות באופן יחסי לחלקם בעסקה המשותפת. נקבעו הוראות בדבר הגבלת עבירות הזכויות במקרקעין (איסור העברה עד לסיום הפרויקט והעברת זכויות של השותף כפופות לזכות סירוב ראשונה) וכן הוראות בדבר ניהול הפרויקט אשר הינן זהות להוראות שנקבעו בהסכם השותפות כאמור בטבלה זו להלן.	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
פרויקט ויסוצקי	6.6.6	33.33%	25% ⁵⁹	חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ (להלן: "אביב") ⁶⁰	33.33%	ביום 11 ביולי 2018 התקשרו היזמים בהסכם פעילות משותפת לפיו זכויות של כל צד בפעילות המשותפת יעמוד על 33.33%. בהסכם נקבעו הוראות בדבר ניהול הפעילות המשותפת שיבוצע על ידי ועדת היגוי שתורכב מנציגי היזמים (2 לכל צד ובסה"כ 6) והחלטות בה יתקבלו ברוב קולות למעט החלטות מיוחדות אשר תהיינה טעונות הסכמה פה אחד (בחירת בנק מלווה; חלוקת כספים מחשבון הפרויקט; תכנון הפרויקט; החלפת החברה המבצעת והמשווקת; תקציב הפרויקט; שימושים חורגים בקשר עם הפרויקט; דוחות כספיים לפעילות המשותפת; בחירת ספקים לפרויקט; בחירת רוי"ח); הניהול ההנדסי וביצוע הפרויקט יבוצע על ידי אביב בתמורה ל-2.5% מעלויות הבניה הישירות ובתמורה ל-Cost + 12%, אקרו יזום תבצע את הניהול הכספי והחברה תבצע את שיווק הפרויקט בתמורה ל-2% מעלויות הבניה הישירה ו-2% מתמורת המכירה בפרויקט, בהתאמה; הוראות נוספות בדבר הגבלה על העברת זכויות (זכות סירוב ראשונה); מימון הפרויקט (כל אחד לפי חלקו ומנגנון דילול במקרה של אי עמידה).	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)
				חברת ויסוצקי נמיר בע"מ (להלן: "ויסוצקי") ⁶¹	33.33%		
פרויקט Bloom	מקרקעין עיקריים	6.6.4.5	50%	טארה יסודות נדל"ן בע"מ	47.88%	מבואות יפ א.ק נדל"ן בע"מ (להלן: "מבואות יפ"), הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי החברה (95.75%) ומחזיקה ב-50% מהזכויות במקרקעין העיקריים וטארה יסודות נדל"ן בע"מ (להלן: "טארה") לעיל ולהלן ביחד: "החוכרות" או "השותפות" , מחזיקה ביתרת הזכויות במקרקעין העיקריים (50%). מבואות יפ וטארה התקשרו בהסכם שיתוף שעיקריו: הצדדים יהיו זכאים, פרו רטה להחזקותיהם, לרווחים ו/או להפסדים אשר יתקבלו ולכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא שתנבענה מהמקרקעין העיקריים ו/או מהפרויקט שיוקם עליהם למעט כמפורט להלן: לאחר תשלום החזר ההשקעה והריבית של כל אחד מהצדדים (סך של כ-121 מיליון ש"ח כ"א בגינה יהיו זכאים כ"א מהצדדים לריבית שנתית בשיעור של 15%) חלוקת העודפים תהיה 60% למבואות ו-40% לטארה וזאת עד לשלב בו הסכום שישולם למבואות, במסגרת חלוקת העודפים כאמור, יהיה גבוה ב-15,000 אלפי ש"ח מהסכום שישולם לטארה; בנוסף לאחר שטארה תקבל 35,000	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)

59 החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט (33.33%) בשרשור באמצעות אקרו יזום המחזיקה ב-100% מחון המניות המונפק והנפרע של אקרו מדף 10 בע"מ (להלן: **"אקרו מדף 10"**) שהינה השותף הכללי באקרו גולת הכותרת (י.א) 2017, שותפות מוגבלת (להלן: **"אקרו גולת הכותרת"**), לצד אקרו יזום המחזיקה כ-75.1% מיחידות ההשתתפות ו-2 שותפים נוספים (כמפורט להלן) (להלן: **"השותפים"**) המחזיקים כל אחד בכ-12.445% מיחידות ההשתתפות, שהינם השותפים המוגבלים באקרו גולת הכותרת. קליר פיוטשר לנדמרק בע"מ, להלן: **"קליר פיוטשר"**) שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר אלון ארבוך, אחיו של מר יצחק ארבוך, בעל השליטה בחברה, מחזיקה ב-12.445% מאקרו גולת הכותרת. דיאן אינבסטמנט בע"מ, להלן: **"דיאן"**) שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אירית (סימה) ארבוך ו-דורון ארבוך, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבוך, בעל השליטה בחברה, מחזיקה ב-12.445% מאקרו גולת הכותרת. ביום 5 ביולי 2018 התקשרו הצדדים בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים באקרו גולת הכותרת שהינו דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל. יצוין, כי ביום 13 בינואר 2022 התקשרו אקרו יזום, שותפות הפרויקט וקליר בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף ו/או ההלוואות של קליר בשותפות הפרויקט כך שנוכו למועד תשקיף זה חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הינו כ-29%. לפרטים אודות החזקותיהם של קליר פיוטשר ודיאן ראה סעיף 8.2.3 לפרק 8 להלן.

60 למיטב ידיעת החברה, אביב הינה חברה פרטית בשליטת מר דורון אביב וגבי דפנה הר לב.

61 למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה ה"ה מר עמיחי לוסטיג ורועי בן ימי.

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בחברת הפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת	
				שם השותף	שיעור החזקתו			
						אלפי ש"ח על חשבון חלקה בחלוקת העודפים כאמור תהיה מבואות יפו זכאית לקבל סכום נוסף של 400,000 ש"ח (בנוסף על הסכומים שישולמו לה כתוצאה ממנגנון חלוקת העודפים) לאחר מכן חלוקת העודפים תהיה פרו רטה להחזקותיהם במתחם; כן נקבעו בהסכם השיתוף הוראות בדבר קבלת החלטות במשותף; מימון הפרויקט; העברת זכויות במתחם (זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ומנגנון היפרדות); פירוק השיתוף במתחם וכדומה.		
	מקרקעי דואר ובזק	6.6.4.5	100%	95.75%	---	ההסכם דומה במהותו להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל.	איחוד	
	פרויקט שלבים	6.6.4.5	50%	62.5%	יובלים סיטי בוי בע"מ	50%	ביום 11 במאי 2017 התקשרו ארובב יו.אס.איי ויובלים שימור מבנים בע"מ (להלן: "יובלים שימור") בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בפרויקט באופן שכל צד יחזיק 50% מהפעילות המשותפת. ההסכם דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל לרבות ביחס לקבלת החלטות שיתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות הטעונות רוב של 66%, מימון הפעילות המשותפת יהיה בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים בפעילות המשותפת. כן קובע ההסכם כי השינוק יבוצע על ידי תאגיד מהקבוצה בתמורה לדמי שיווק בשיעור של 3% מהכנסות הפרויקט וכן כי ארובב יו אס איי ויובלים תהיינה זכאיות (בחלקים שווים) ל-2.5% מעלויות הבניה הישירה בפרויקט.	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)
	יצחק שדה 2 (פרויקט חסן ערפה B4, B3')	6.6.4.5 ו-6.7	100%	66.7%	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	33.3%	ביום 25 ביולי 2019 התקשרו אקרו מדף 29 בע"מ (חברה מוחזקת 100%) (להלן: "השותף הכללי"), אקרו נכסים, הפניקס חברה לביטוח בע"מ (בעלת מניות בחברה המחזיקה כ-17.05% מהון המניות המונפק והנפרע בחברה ומזכויות ההצבעה בה) (להלן: "הפניקס") ואקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו אופק בהיר" או "השותפות") בהסכם שותפות המסדיר את מערכת היחסים בין השותף הכללי, אקרו נכסים והפניקס כשותפים בשותפות (להלן: "הסכם השותפות"). בהתאם להסכם השותפות אקרו נכסים והפניקס יהיו השותפים המוגבלים ויחזיקו בכ-66.7% ובכ-33.3%, בהתאמה, מהשותפות. ההסכם קובע (בין היתר) הוראות בדבר: (א) ניהול השותפות, אשר תנוהל על ידי השותף הכללי למעט ביחס להחלטות המפורטות להלן בהן השותף הכללי יידרש לקבל את הסכמת הפניקס: הקצאת זכויות בשותפות למשקיע נוסף; שימוש בכספי ו/או רכוש השותפות למטרה שאיננה בגדר מטרות השותפות; סטיה מהותית מהתכנית העסקית ו/או מהתקציב בקשר עם הקמת הפרויקט (עולה על 10% מהיקף תקציב הפרויקט); החלטה לגבי רכישת שטחים נוספים מעבר לפרויקט ו/או הרחבתו של הפרויקט לאחר השלמת בנייתו;	איחוד ביחס לאקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת

ביום 16 בנובמבר 2016 התקשרו אקרו מדף 06 בע"מ (להלן: **"השותף הכללי"**) אקרו פיתוח ושיווק נדל"ן, שותפות מוגבלת (להלן: **"אקרו פיתוח"**) וגורר נ.צ.ב בע"מ (להלן: **"השותף"**) בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותף כללי וכשותפים מוגבלים בארובב נדל"ן יו.אס.איי (צ.א.ר), שותפות מוגבלת (להלן: **"ארובב יו.אס.איי"**) כאשר חלקם של הצדדים בעסקה הינו 50% כ"א וחלקם של אקרו פיתוח והשותף במימון ארובב יו.אס.איי הינו 25%-75%, בהתאמה כאשר המימון העודף של השותף יפרע ראשון וישא ריבית בשיעור של 5%. ההסכם דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל.

62

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה הפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
						אישור עסקאות עם בעלי עניין של מי מן הצדדים למעט עסקאות שהוסדרו במסגרת הסכם השותפות; אישור נוהל בחירת ספקים מהותיים וקביעת תנאי התקשרות עימם ובכלל זה קבלן ראשי ואדריכל; כניסה לתחום פעילות חדש של השותפות ו/או השקעה במקרקעין ו/או פרויקטים אחרים שאינם הפרויקט; כל שינוי מבני בשותפות עצמה; התקשרות עם צדדים שלישיים בהסכמי שיתוף פעולה או שותפות או שיתוף ביחס למקרקעין אחרים אשר אינם המקרקעין; (ב) <u>מימון השותפות</u> לפיהם סכום ההשקעות הנדרש יועמד לשותפות המוגבלת על ידי השותפים המוגבלים לפי השיעורים האמורים - (1) אקרו נכסים - 1/3 כהשקעה בשותפות; (2) הפניקס - 1/6 כהשקעה בשותפות ו-1/2 כהלואה לשותפות (להלן: "<u>ההלואה העודפת</u>"). ההלואה העודפת תישא ריבית שנתית בשיעור 7.5% ותפרע בעדיפות ראשונה. כן נקבע כי הפניקס לא תהא אחראית ביחד ולחוד עם יתר השותפים אלא תהא אחראית לחלקה היחסי במימון בהתאם לחלקה בהון השותפות וכי לא יינתנו על ידי הפניקס ערבויות כלשהן מעבר לערבותה של הפניקס לחלקה היחסי; (ג) <u>הגבלה על העברת זכויות</u> (אקרו נכסים לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה עד לקבלת טופס 4 ולמעט העברה של עד 2/3 לשותפים מוגבלים וכן כי כל העברה כפופה לזכות סירוב ראשונה של הפניקס); (ד) הוראות בדבר דמי ניהול ודמי שיווק לפרויקט לפיהן אקרו נכסים תהיה זכאית לעמלה בגין שיווק שטחים בשיעור של 3% מתקבולי המכירות וכן לעמלה בגין שיווק שטחים להשכרה שתלויה בתקופת השכירות בין חודש וחצי שכירות עד 3 חודשי שכירות כמו כן אקרו נכסים תהיה זכאית לדמי ניהול של הפרויקט בשיעור של 2% מעלויות הכוללות של הפרויקט	
אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת		50%	33.3%	יובלים	50%	ביום 29 ביולי 2019 התקשרה אקרו אופק בהיר, שהינה הבעלים בחלקה 44, בגוש 7077 (להלן: "<u>חלקה 44</u>"), עם יובלים סיטי בוי בע"מ, אקזיט יובלים בע"מ, יובלים סוסן השקעות בע"מ (להלן יחד: "<u>יובלים</u>") שהינם הבעלים מלוא הזכויות בחלקות 48 ו-51, ו-97/6250 מחלקה 49 בגוש 7077 (להלן: "<u>מקרקעי יובלים</u>") בהסכם שיתוף פעולה (להלן: "<u>הסכם השת"פ</u>") לפיו אקרו אופק בהיר ויובלים ישתפו פעולה בהליך פירוק שיתוף לרכישת יתרת הזכויות בחלקה 49 בגוש 7077 שאינן מוחזקות על ידי יובלים, היינו 6,153/6,250 חלקים בחלקה 49. על פי הסכם השת"פ בכוונת הצדדים לפעול להקמת פרויקט בעירוב שימושים. הסכם השת"פ מסדיר את מערכת היחסים בעסקה המשותפת ובין היתר קובע כי חלק כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת בכללותה (בגין כל החלקות, קרי 44, 51, 48 ו-49) יהיה 50%; ניהול העסקה המשותפת יעשה באמצעות ועדת היגוי וכוח ההצבעה בה יהיה לפי חלקו של אותו צד בעסקה המשותפת. החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה בהסכמת אקרו אופק בהיר ויובלים; מימון העסקה המשותפת יעשה באמצעות בנק מממן והצדדים יפעלו על מנת שלא תהיינה ערבויות הדדיות של הצדדים האחד למשנהו; שירותי ניהול יועמדו על ידי אקרו נכסים ויובלים בתמורה לדמי ניהול בשיעור של 2% מעלויות הכוללות בפרויקט, בחלוקה שווה, שירותי שיווק יועמדו על ידי אקרו נכסים ויובלים בתמורה לשיעור של 3% מתקבולי המכירות וכן לעמלה בגין שיווק שטחים להשכרה שתלויה בתקופת השכירות בין חודש וחצי שכירות עד	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
						3 חודשי שכירות. דמי השיווק יחולקו בין אקרו נכסים ויובלים בהתאם להחלטת ועדת היגוי ובהתאם להיקף המכירות של כל אחד מהצדדים; הוראות בדבר איסור העברת זכויות עד לקבלת תעודת גמר ובכפוף לחריגים שנקבעו ובכפוף לזכות סירוב ראשונה).	
נס לגויים	6.6.4.5	50%	50%	יובלים סיטי בוי בע"מ	50%	השותפים התקשרו בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בפעילות המשותפת לפיו חלקם של הצדדים בפרויקט יהיה 50% כ"א, הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים וההחלטות תתקבלנה בהסכמה פה אחד של השותפים; מימון הפרויקט יהיה בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט; ניהול ושיווק הפרויקט יבוצע על ידי השותפים בהתאם להסכמות שיתקבלו על ידם; העברת זכויות כפופה לזכות סירוב ראשונה (למעט לנעבר מורשה).	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)
פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט)	6.7.12.1	כ-24.13%	כ-24.13%	ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ	כ-24.13%	בהסכם בין הצדדים נקבעו הוראות בדבר הפעילות המשותפת [שעיקריהן שהצדדים יחויבו ביחד ולחוד בקשר עם הפעילות המשותפת כלפי צדדים שלישיים לרבות ביחס להסכם עם מייקרוסופט למעט ביחס לבנק המלווה (ביחסים בין השותפים הקיימים – זכויות והתחייבויות הצדדים הינם בהתאם לחלקם היחסי בפעילות המשותפת) וכן ישאו על פי חלקם היחסי בהוצאות בפעילות המשותפת]; מנהלת הפעילות המשותפת (כאשר לכל צד בפעילות המשותפת יהיה נציג והחלטות תתקבלנה ברוב של 60% בהתאם לחלקם היחסי בפעילות המשותפת כאשר רק לצד המחזיק מעל ל-15% בפעילות המשותפת תהיה זכות הצבעה); שירותי ניהול שינתנו על ידי תדהר כאמור לעיל בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה (כמפורט בסעיף 6.7.12.1 להלן); ביצוע הפרויקט על ידי תדהר בהתאם לעקרונות שנקבעו בהסכם עקרונות לשיתוף פעולה; מימון הפרויקט והון עצמי (שיועמד בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים בפעילות המשותפת; הלוואה עודפת על ידי השותפים ומנגנוני דילול; אחזקת המבנה שיוקם; ניהול כספי; משיכת עודפים (שיחולקו ראשית להחזר הון עצמי שהועמד על ידי השותפים ולאחר מכן פרו רטה בהתאם לחלקם היחסי בפעילות המשותפת); העברת זכויות [לפיה לא ניתן להעביר זכויות בפעילות המשותפת אלא לאחר קבלת "טופס 4" לאחרון המבנים בפרויקט (ככל שיבנו מספר מבנים) למעט העברה לנעבר מורשה ולמעט ביחס לשותף אשר יכול להעביר את זכויותיו כמקשה אחת בכפוף לזכות סירוב ראשונה כאמור (להלן): "תקופת איסור דיספוזיציה". בתום תקופת איסור הדיספוזיציה, העברה תהיה כפופה לזכות סירוב ראשונה ומנגנון היפרדות]. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.12.1 להלן.	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)
				תדהר אינווסטמנט 1, שותפות מוגבלת	כ-24.13%		
				2 שותפים נוספים	כ-27.6%		
פרויקט One Tower	6.7.12.3	50% ⁶³	30.9%	אפרים רוגובין	50%	כאמור העסקה הינה עסקה משותפת של אקרו בניה ותשתית ורוגובין אשר	פעילות משותפת בשל

⁶³ לעניין זה יצוין, כי על השותפים המוגבלים באקרו בניה ותשתית נמנית דיאן אינבסמנט בע"מ (5%) (להלן: "דיאן"), שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות אירית ודורון ארבוז, שהינם גיסות ואחיו של בעל השליטה בחברה (להלן יחדיו: "השותפים המוגבלים"). ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרו השותף הכללי והשותפים המוגבלים, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים באקרו בניה ותשתית אשר דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל. בנוסף, קובע ההסכם כי ישולם לאקרו נכסים דמי שיווק בשיעורים הנגזרים מתקופת השכירות וכן דמי ניהול בסך השווה ל-2% בתוספת מע"מ מעלויות הכוללות של הפרויקט.

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
				בע"מ (להלן: "רגובין")		התקשרו בהסכם פעילות משותפת המסדיר את מערכת היחסים ביניהם והדומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל. בהתאם להסכם החלטות בפעילות המשותפת תתקבלנה פה אחד ובלבד שיחס החזקות בין הצדדים יעמוד על 50% כ"א.	החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)
קרקע עץ הזית	6.7.4.9	50%	50%	קבוצת טייבר	50%	השותפות וקבוצת טייבר (מאגדת 3 חברות), המחזיקות כ"א ב-50% מהזכויות במקרקעין, התקשרו בהסכם עסקה משותפת המסדיר את מערכת היחסים ביניהם לפיו הצדדים ינהלו במשותף את הפרויקט באמצעות מנהלת שתורכב מנציגי הצדדים והחלטות בה יתקבלו על פי חלקו של כל צד במקרקעין; מימון העסקה המשותפת יהיה ע"פ חלקו של כל צד במקרקעין; עבירות הזכויות במקרקעין כפופה לזכות סירוב וזכות הצטרפות.	פעילות משותפת בשל החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)
קרקע במתחם ה-1000	6.7.7 והע"ש 213 להלן	6.43%	64 6.43%	הפניקס	67.5%	ההסכמים בין הצדדים קובעים הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת שעיקריהם: העסקה תנוהל על ידי מנהלת שתורכב משני נציגים מכל צד (שישה חברי מנהלה סה"כ), והחלטות בה יתקבלו בהסכמה פה אחד, למעט ביחס להחלטות שלהלן: (א) החלטות הנוגעות להתקשרות עם אשטרום כקבלן מבצע של הפרויקט או קבלן אחר הקשור לאשטרום; (ב) החלטות שיש להן השפעה מיסויית או חשבונאית על חלקה של החזקות הפניקס בפרויקט (בלבד שאין בהן לגרום נזק כלכלי לאשטרום ואקרו); וכן (ג) החלטות הנוגעות לשירותי הניהול של הפרויקט בזמן שאשטרום מכהנת כחברת הניהול של הפרויקט המשותף והפסקת שירותי הניהול על ידי אשטרום לפרויקט המשותף (להלן: "ההחלטות המיוחדות"). ביחס להחלטות המיוחדות הוסכם כי יתנהל לגביהן דיון במנהלת וככל שלא תהיה הסכמה פה אחד, אזי במקרה זה להפניקס תהיה זכות וטו. במקרה של חוסר יכולת לקבל החלטה בעניין מסוים במנהלת, נקבע בהסכם מנגנון ליישוב מחלוקות, לפיו ימונה גורם מכריע לצורך קבלת ההחלטה; העברת זכויות (איסור על העברת זכויות של הצדדים (אקרו ואשטרום)) עד לבניה בהיקף מינימלי שנקבע למעט אם הפניקס העבירה יותר ממחצית מזכויותיה, הפניקס לא תהיה רשאית להעביר את זכויותיה קודם להשלמת פרויקט הפניקס וביצוע שימוש עצמי בו לתקופה המינימלית בהתאם למסמכי המכרז, זכות הצעה ראשונה להפניקס וכן במקרה בו תהא מעוניינת הפניקס להעביר עד 12.5% במקרקעין או בעסקה המשותפת תהא לאשטרום זכות הצעה ראשונה, זכות הצטרפות לאקרו ו/או אשטרום, זכות כפיית הצטרפות לאקרו ו/או אשטרום ביחס למכירה של הפניקס ומנגנון היפרדות). לפרטים אודות אופציה להפניקס לרכישת מלוא החזקותיה של החברה בקרקע ראה הע"ש 213 להלן.	26.07%
				אשטרום נכסים בע"מ			
קרקע במתחם	6.7.4.9	50%	50%	יובלים סיטי בוי	50%	פעילות משותפת עם יובלים סיטי אשר דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף פעילות משותפת בשל	פעילות משותפת בשל

ההחזקות הינן במושע. שיעור ההחזקה של החברה (בשרשור) הינו הממוצע המשוקלל של הזכויות של החברה במקרקעין המשותפים בפרויקט בשטח כולל של כ-300,625 אלפי מ"ר תעסוקה וכ-6,241 מ"ר מסחר. שיעור ההחזקה של החברה במקרקעין הינו 5.55%. לפרטים נוספים ראה הע"ש 213 להלן.

64

שם החברה/הפרויקט	סעיף בתשקיף	חלק החברה בפרויקט או בפעילות המשותפת בהתאם לדוחות הכספיים של החברה	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקתו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	ישות מאוחדת/ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני/פעילות משותפת
				שם השותף	שיעור החזקתו		
הרכבת				בע"מ		6.6.1.12 לעיל. החלטות בפעילות המשותפת יתקבלו על ידי ועדת היגוי שתורכב מנציגי הצדדים והחלטות בה יתקבלו ברוב קולות (למעט החלטות מיוחדות כגון התקשרות עם חברת פיקוח ויועצים לפרויקט, התקשרות בהסכם מימון, רוי"ח ועי"ד הפעילות המשותפת, שינוי זכויות חתימה בחשבון הפרויקט, שינוי מדיניות חלוקה, תקציב הפרויקט, שיווק הפרויקט ומחירון הפרויקט אשר יהיו טעונות רוב של 66%); מימון הפרויקט (פרו רטה לחזקות); העברת זכויות (אסורה לתקופה בת 3 שנים ממועד ההתקשרות בהסכם, זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ומנגנון הפרדות).	החזקה ישירה בנכס על ידי ישות המוחזקת על ידי הקבוצה (איחוד יחסי)

פרק א' – רמת המצרף

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בהתאם להוראות טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי (להלן: "טיוטת הנחיית נדל"ן יזמי").

6.6.2. תמצית תוצאות

פרמטר	30.9.2021	31.12.2020	31.12.2019
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	289,698	344,129	80,175
חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות	394	40,755	38,897
רווח ממכירת חברות מוחזקות	---	50,068	---
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	46,106	143,584	46,826
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	29,555	78,965	26,736
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	1,836,424	1,317,612	1,117,804

נכון למועד התשקיף לחברה פרויקטים בארץ בשלבי הקמה, ביצוע ותכנון, עתודות קרקע ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף של כ-7,197 יח"ד ו-68,452 מ"ר שטחי משרדים / מסחר לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סה"כ יח"ד		שטחי משרדים / מסחר לפי תב"ע בתוקף (מ"ר)		שטחי משרדים / מסחר נוספים בתכנון (מ"ר)		סה"כ שטחי משרדים / מסחר (מ"ר)	
	סה"כ	חלק החברה ⁶⁵	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה
פרויקטים בהקמה	486	335	4	1	490	336	30,927	30,594	8,445	8,445	39,372	39,039
פרויקטים בתכנון	703	458	10	5	713	464	2,200	1,500	---	---	2,200	1,500
עתודות קרקע	1,317	881	513	278	1,831	1,160	17,958	15,438	4,096	2,048	22,053	17,486
פרויקטי התחדשות עירונית	887	502	3,064	2,281	3,951	2,786	3,480	3,480	---	---	3,480	3,480
פרויקטים לאחר תאריך הדוח	212	146	---	---	212	146	1,347	1,347	---	---	1,347	1,347
סה"כ	3,605	2,322	3,591	2,565	7,197	4,892	55,912	52,359	12,541	10,493	68,452	62,852

"פרויקט בהקמה" לעניין זה משמעו – הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח, אין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"פרויקט בתכנון" לעניין זה משמעו – ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח או התקבל לגביו היתר בניה;

"עתודות קרקע" לעניין זה משמעו – קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

"פרויקטי התחדשות עירונית" לעניין זה משמעו – פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 או פינוי בינוי כאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל.

האמור בטבלה זו ביחס למס' יחידות הדיוור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עתודות קרקע ו/או פרויקטי התחדשות עירונית הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד אחרי סעיף 6.6.4.8 להלן.

⁶⁵ חלק החברה כולל את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

6.6.3. נטונים מצרפיים

6.6.3.1. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח⁶⁶

30.9.2021	
337	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
29,932	שטחי משרדים (במ"ר) כולל בפרויקטים בהקמה
661	שטחי מסחר (במ"ר) כולל בפרויקטים בהקמה
452,502	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
304,765	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
73	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
10,270	שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
217	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
11,215	שטחי מכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
38	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך התשקיף
6,313	שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך התשקיף

6.6.3.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון של תקופת הדיווח

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 30.9.2021		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	30.9.2021	
0-6	416	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
6-12	---	
12-18	---	
18-24	---	
מעל 24	---	
סך הכל	---	
0-6	1	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6-12	---	
12-18	---	
18-24	---	
מעל 24	---	
סך הכל	---	
רווח גולמי צפוי		1,065
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)		---

6.6.3.3. צבר הכנסות ומקדמות

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	
106,106	98,123	רבעון 4 2021
522,254	308,649	שנת 2022
430,817	394,883	שנת 2023
273,500	215,096	שנת 2024
49,644	234,232	שנת 2025
---	---	שנת 2026 ואילך
1,382,322	1,250,983	סה"כ

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה סעיף 6.6.4.8 להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

⁶⁶ הנתונים בטבלה שלהלן משקפים את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

6.6.3.4. ספקים, קבלנים ראשיים וקבלני משנה ספקיה העיקריים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה עימם מתקשרת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים.

כמפורט בסעיף 6.6.1.4 לעיל, לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. החברה מעניקה חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, לרוב החברה ממנה מפקח הנדסי מטעמה לליווי הפרויקט.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על החברה תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת החברה, ההשלכה העיקרית להחלפת מבצע הבנייה ו/או ספק ספציפי עלולה להיות עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט.

על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות החברה עם הקבלן המבצע שלהלן:

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד התשקיף	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 30.9.2021 באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
אשטרום הנדסה ובניה בע"מ ⁶⁷	פרויקט גולף פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS פרויקט BART מכבי יפו (דיפון וחפירה) פרויקט מתחם ה-1000	לא	169,086	26%	לא	אשדר חברה לבניה בע"מ (מקבוצת אשטרום) הינה שותפה של החברה בפרויקט מכבי יפו כמפורט בסעיף 6.6.10 להלן ובפרויקט ארבר כפורט בסעיף 6.6.4.6 להלן.

להלן יפורטו ההסכמות העיקריות עם הקבלנים הראשיים:

השירותים שניתנים על ידי הקבלן המבצע	על חשבונו ואחריותו המלאה של הקבלן המבצע לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, ביסוס, שלד, איטום, עבודות רטובות, פיתוח, בניה, תיקוני בדק ולרבות כל עבודה ארעית הנדרשת, באופן שהקבלן המבצע יבנה את כל הפרויקט בהתאם לתוכניות המאושרות, בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לדרישות כל הרשויות הרלבנטיות וזאת בשיטת "עד מפתח" (Turn Key) וימסור את הפרויקט שהוא גמור באופן מלא וידאג להוצאה בפועל של טופס 4 לאכלוס ולקבלת תעודת גמר לפרויקט (להלן בטבלה זו בלבד: "השירותים").
התקשרויות עם קבלני משנה	יובהר כי השירותים כוללים בתוכם את אספקת העובדים לביצוע עבודות הבנייה, וכי הקבלן המבצע נדרש לעמוד בכל דרישות החוק הנוגעות להעסקת עובדים חוקיים המורשים לעבוד על פי הדין. כמו כן יודגש, כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין הקבלן המבצע, עובדיו וכל המשתתפים בביצוע העבודות.
אחריות הקבלן המבצע	הקבלן המבצע איננו רשאי להסב ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להעביר בכל דרך אחרת את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם לכל אדם אחר, ללא קבלת הסכמת החברה מראש. עם זאת, הקבלן המבצע יהא רשאי למסור את ביצועה של עבודה מסוימת לקבלן משנה מטעמו (לרוב ביחס לקבלני מערכות חשמל, מיזוג אוויר, אינסטלציה וכדומה) (להלן: "קבלן המשנה"), בכפוף לתנאים מצטברים, הכוללים, בין היתר, את התנאים הבאים: קבלת אישור החברה (או מפקח מטעמה) למסירת אותה עבודה מסוימת, וקבלת אישור למסירת אותה עבודה מסוימת לאותו קבלן המשנה; ומסירת עבודה מסוימת לקבלן המשנה לא תפטור את הקבלן המבצע מאחריותו על פי ההסכם, וכי לא יהא בהתקשרות עם קבלן המשנה משום הטלת חובה כלשהי על החברה כלפי קבלן המשנה.
	הקבלן המבצע הינו האחראי הבלעדי כלפי כל צד שלישי לנזקים שייגרמו תוך ביצוע עבודות הבנייה (לרבות עבודות הבדק) באתר הבניה וסביבתו, על ידי הקבלן המבצע ו/או עובדיו ו/או שלוחיו ו/או קבלני המשנה וכל מי שנתון למרות הקבלן המבצע או קבלני המשנה הפועלים בסמכותו, ובכך הוא

⁶⁷ יצוין, כי אשטרום הינו הקבלן המבצע גם בפרויקט דה וינצי (פרויקט קבוצת רכישה עליו נמנית החברה).

	משחרר באופן בלתי חוזר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזקים שיגרמו כאמור. הקבלן המבצע מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא, את החברה, בכל סכום אשר תידרש החברה לשלם בקשר לנזקים אשר הקבלן המבצע אחראי להם.
לוחות זמנים	הקבלן המבצע מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ולהשלים את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. בגין איחור בהשלמת העבודות ישלם הקבלן המבצע לחברה פיצוי בגין כל יום איחור.
ביטוחים	על הקבלן המבצע לערוך, על חשבונו ואחריותו, פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם כאשר החברה הינה מבטחת נוספת וזאת לתקופת ההסכם, תקופת הבדק והאחריות. ישנם מקרים בהם החברה עורכת את הביטוחים הנדרשים והקבלן מחויב בעלות הביטוחים.
אחריות בדק	כחלק מההתקשרות, הקבלן המבצע לוקח על עצמו את התחייבויות החברה כלפי רוכשי היחידות בכל הקשור לביצוע והשלמת הדירות על פי חוק מכר הדירות מבחינת טיב, בדק ואחריות לרבות כל תיקון לו.
ערבויות	להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן המבצע על פי ההסכם במלואן ובמועדן, ממציא הקבלן המבצע לחברה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים (להלן: "המדד"), בשיעור קבוע מסך התמורה, בהתאם לקבוע בהסכם, אשר תהא בתוקף למשך כל תקופת ביצוע העבודות בפועל (להלן: "ערבות הביצוע"). עם השלמת העבודות לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם (להלן: "ערבות הבדק" ו-"תקופת הבדק"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקויי בניה במשך תקופת הבדק. לעיתים החברה בוחנת אפשרות להחליף ערבויות כאמור בביטחונות אחרים כגון קיזוז סכום (המהווה את סכום הערבות) אשר ישמש כערבות ביצוע/בדק לכל דבר ועניין וקיזוז סכומים מסוימים כעכבון.

פרק ב' – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.6.4. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.6.4.1. כללי

הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, עליהם יבנו הפרויקטים מבעלים פרטיים, מכרזים של רמ"י או רשויות מקומיות או של גורמים אחרים או להתקשר בפרויקטים לפינוי בינוי ותמ"א 38 ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין כמפורט בסעיף 6.6.1.3 לעיל. לרוב הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים גדולים הכוללים בין 50 ל-350 יח"ד.

6.6.4.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמיכתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיוח - נתונים כלליים על הפרויקטים ⁶⁸																
שם	מיקום	מועד רכישה/ זכיה במכרז	מועד תחילת בניה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (אלפי ש"ח)
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	
פלורנטיין וילן, ⁶⁹	תל-אביב	2015	2018	2020	50% ⁷⁰	71 ⁷¹	82	2,455	186,216	1,235	137,314	1,220	48,902	49.7%	26.3%	39
31																

⁶⁸ הנתונים בטבלה שלהלן משקפים את חלק החברה בפעילות המשותפת.

⁶⁹ 3 בנייני מגורים בני 8-12 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-4 קומות מרתפי חניה ובסה"כ 164 יח"ד (לעיל ולהלן: "הפרויקט") כדלקמן: (1) בניין בן 12 קומות הכולל 70 יח"ד וקומת קרקע מסחרית בשטח של כ-300 מ"ר עיקרי יועבר לבעלותה של עיריית ת"א כאמור לעיל לאחר בנייתו ע"י וע"ח אקרו 2 וכן 330 מקומות חניה (70 מקומות חניה עבור הבניין של העירייה ו-260 מקומות חניה אשר ישמשו כחניון ציבורי); (2) 2 בניינים נוספים בני 8 קומות כ"א כאשר אחד כולל 50 יח"ד והשני כולל 44 יח"ד מעל קומה מסחרית (בכ"א מהבניינים) בשטח של 300 מ"ר עיקרי אשר יהיו בבעלות אקרו ותדהר. בנוסף התחייבה אקרו 2 כלפי העירייה לביצוע עבודות שצ"פ.

⁷⁰ פעילות משותפת של החברה, באמצעות אקרו תל אביב 2 (2014) בע"מ, המוחזקת במלואה על ידי אקרו יזום, ותדהר השקעות ג.ב בע"מ (50% כ"א) (לעיל ולהלן: "תדהר").

⁷¹ לעניין זה יצוין, כי נותרו במלאי 10 מחסנים ו-2 חניות שטרם נמכרו על ידי החברה ועלות המלאי ביחס אליהם נכון ליום 30 בספטמבר הסתכם לסך של כ-372 אלפי ש"ח.

3.6.4.6. פרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)

יצוין, כי הנתונים הכספיים המפורטים להלן הינם בהתאם לשיעור ההחזקה של חברת הפרויקט בדוחותיה הכספיים של החברה ולא בהתאם לחלק החברה האפקטיבי בפרויקט:

פרויקטים בהקמה – נתונים ליום 30.9.2021 ⁷²																				
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד כניסה לתוקף של הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 30.9.21 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים					סה"כ יח"ד שטרם נמכרו/טרם הוכרו ליום 30.9.21	סה"כ הצפיית עלויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	ייתר עודפים בסיום ברבות הון עצמי שהושקע בפרויקט		
									סמוך לדוח	3/21	2/21	1/21	2020						2019	
PRAZON (תמ"א 38/2)	פרזון 19-21, ת"א ⁷³	מאי 2018 ⁷⁴	12/20 ⁷⁵	10/23	50%	112 (36) יח"ד לבעלי הקרקע ו-76 יח"ד לשיווק)	97	16.7%	3	4	2	4	62	---	4	230,177	12%	39,918	17%	57,762

פרויקטים בהקמה ליום ה-30.9.20 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.9.2021 (מתייחס למלאי הקיים):				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 30.9.2021				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (באלפי ש"ח):				הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	אחרות	מיום 1.10.2021 ועד סיום הדיוח פרסום	30.9.21	שנתיים 31.12.2020	שנתיים 31.12.2019	הכנסות שהוכרו:	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):		מקדמות שנתקבלו:	שטח הוכר:	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים ליום 30.9.2021:	סה"כ הצפיית עלויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)
										יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	שטח הוכר:					
PRAZON (תמ"א 38/2)	21,982	14,162	1,306	5,278	29	28	25	---	29,019	43,445	100,762	5,852	14,058	28	158,265	21%
34,027																

⁷² ההכנסות והעלויות הצפויות כוללים גם נתונים בגין מתן שירותי בניה לבעלים הקיימים ולפיכך שיעור הרווח הגולמי הינו 21%.

⁷³ במקרקעין הידועים כחלקה 335 ו-336 בגוש 6134 ברחוב פרזון 19 ו-21, בתל אביב הכוללים סה"כ 18 דירות ב-3 קומות כ"א (סה"כ 36 דירות) (להלן: "המקרקעין" ו/או "הבניין הקיים").

⁷⁴ ביום 28 במאי 2018 התקשרה אקרו פרזון תל אביב – שותפות מוגבלת יחד עם אופק החזקות (ק.י) התחדשות עירונית בנייה ויזום נדל"ן – שותפות מוגבלת (להלן: "אופק" ולהלן יחד: "היזם") עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "בעלי הקרקע") בפרויקט להריסת 2 בניינים הכוללים 36 יח"ד והקמת 4 בניינים בני 8 קומות כל אחד ו-28 יח"ד (סה"כ 112 דירות) ע"פ תנאי תמ"א 38/2 במסגרתו כל יקבל כל בעלים יחידת דיור חדשה בשטח של 92 מ"ר בתוספת מרפסת שמש שלא תפחת מ-12 מ"ר, חניה, ומחסן תת קרקעי בשטח של 4.5 מ"ר, בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם (להלן: "הפרויקט").

⁷⁵ מועד תחילת העבודה נקבע ליום 10 בנובמבר 2020 ומועד תחילת העבודות למניין לוחות הזמנים נקבע ליום 1 בדצמבר 2020.

6.6.4.4. פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (הנתונים הינם ברמת 100%)									
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	מצב תכנון נוכחי	
								מצב תכנוני מתוכנן	
								מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
שרת 9-763	תל-אביב	תמ"א 7738/2	2,204	רבעון שלישי 2022	12/2025	כן ⁷⁸	33% 79	77 יח"ד לבעלים ו-86 יח"ד לשיווק ⁸⁰	119
רח' וייצמן 80, 82, 84, 88-81	תל-אביב	תמ"א 8238/2	874	רבעון שלישי 2022 – יצוין, כי היתר בניה התקבל.	07/2025	כן ⁸³	50% 84	39 יח"ד לבעלים ו-35 יח"ד לשיווק	75

מקרקעין הידועים כחלקות 662 ו-178 בגוש 6213.

76 כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: קבלת חו"ד מהנדס לפיה לא קיימות מגבלות לביצוע הפרויקט וכי תמ"א 38 חלה על כל הבניינים; קבלת היתר בניה תוך 25 חודשים ממועד החתימה על הבקשה להיתר ע"י הבעלים (כפוף להארכה קבוע בהסכם); חתימה על הסכם ליווי לביצוע הפרויקט לא יאוחר מ-90 ימים ממועד קבלת היתר בניה; קבלת הסכמת קק"ל או רשות הפיתוח או מדינת ישראל, על פי העניין, באמצעות רמ"י, ככל שנדרשת כזאת, בהתאם להוראות החלטה מס' 1477 של רמ"י לרכישת הדירה הנוכחית ו/או להקמת הפרויקט ע"י היום. יצוין כי נכון למועד תשקיף זה, התקבלה הסכמה עקרונית בע"פ מרמ"י לפרויקט באופן שכל יח"ד של בעלי הדירות הקיימות הועברו ע"ש הבעלים למעט חדר טרפו שנשאר על שם רמ"י (בכניסת משנה של חח"י) והחברה פועלת לקבלת היתר שיחתם גם על ידי רמ"י. היום התחייב להתחיל בעבודות בתוך 90 ימים ממועד פינוי הדיירים ולהשלים את העבודות בתוך 41 חודשים ממועד פינוי, בכפוף להארכות כמפורט בהסכם.

יחס ההחלפה הינו 1.1 באופן שהדיירים הקיימים יהיו זכאים ל-77 יח"ד והיום ל-86 יח"ד. נכון למועד תשקיף זה 100% מהדיירים הקיימים חתמו על הסכם תמ"א 38/2. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים הקיימים (לרבות שכירות חלופית והריסה) מוערכות על ידי החברה בכ-21 מיליון ש"ח.

78 נכון למועד תשקיף זה, סוכמו עקרונית תנאי ליווי בנקאי מול בנק מקומי אשר הינם כדלקמן: היקף מסגרת האשראי יעמוד על סך של כ-1,004 מיליון ש"ח מתוכו אשראי כספי בסך של 50 מיליון ש"ח, ערבויות חוק מכר בסך של כ-412 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הקרקע בסך שך כ-503 מיליון ש"ח וערבויות פיננסיות ואחרות בהיקף של 39 מיליון ש"ח. העמדת האשראי תהיה כפופה להתקיימות תנאים מוקדים מקובלים בהלוואות מהסוג הנ"ל לרבות מכירה מוקדמת, העמדת הון עצמי ורישום שעבודים. החברה מעריכה כי הסכם ייחתם ברבעון הראשון לשנת 2022 (כשאין כל ודאות לכך). ביום 20 בפברואר 2022 חתמה אקרו 03 על הסכם הליווי עם הבנק ונכון למועד תשקיף זה, הסכם הליווי עבר לחתימת השותפים של החברה בפרויקט (כמפורט בהע"ש 79 להלן) ולחתימת הבנק.

79 ביום 10 ביוני 2018 התקשרה אקרו התחדשות בתל אביב 03, שותפות מוגבלת (99%) (להלן: "אקרו 03") עם תדהר התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "תדהר") וקיו 4 ניהול (ח.ו) – שותף כללי בע"מ (להלן: "קיו ניהול") בהסכם פעילות משותפת (אשר דומה במהותו להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל) לפיו חלקם של כ"א מהצדדים בפעילות המשותפת יהיה 33.33% והפרויקט ינוהל באופן משותף על ידי הצדדים על ידי ועדת היגוי שתוקם על ידי הצדדים והחלטות בה יתקבלו ברוב קולות בהתאם להחלטות הצדדים בפעילות המשותפת למעט החלטות מיוחדות (כגון בחירת בנק מלווה, חלוקת כספים מחשבוני הליווי, תכנון הפרויקט, החלפת חברה מבצעת, חברה יזמית והחברה המשווקת של הפרויקט, קביעת תקציב, קביעת מועד תחילת הבניה, קביעת מחירי מינימום, קביעת מועד תחילת שיווק הפרויקט, אישור דוחות כספיים של הפעילות המשותפת, שינוי במועד מסירת הפרויקט, ביטול הסכם התמ"א). כן נקבע בהסכם כי ייזום הפרויקט עד לחתימת 80% מהדיירים יבוצע על ידי קיו ניהול בתמורה לדמי ניהול בשיעור של 1.5% מהמכירות ללא מע"מ בצירוף מע"מ, תכנון וניהול הפרויקט יבוצע על ידי תדהר בתמורה ל-2.5% מעלויות הבניה הישירות ללא מע"מ, ביצוע הפרויקט יהיה על ידי תדהר בתמורה לסכום עלויות הבניה הישירות ועלות תקורות אתר של החברה (Cost) בתוספת 12% ואקרו 03 (או כל תאגיד אחר המוחזק על ידי החברה ולרבות החברה) תהיה המשווקת של הפרויקט בתמורה ל-3% מהמכירות בפרויקט ללא מע"מ בתוספת מע"מ.

80 בניית 4 בניינים אשר יכללו לכל היותר 163 דירות לכל היותר ועד 20,300 מ"ר ברוטו על קרקעי, מתוכם שטח דירות בהיקף של 17,409 מ"ר לכל היותר וכן עד 900 מ"ר שטחי מרתפים שייוספו לדירות הקרקע לכל היותר.

81 מקרקעין הידועים כגוש 6212 חלקה 1153.

82 כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: הבניין הנו בניין אשר הוראות תמ"א 38 והתב"ע (כהגדרתה בהסכם) חלות עליו והתקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה ו/או מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 180 ימים מחתימת 4/5 מבעלי הזכויות על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), לפיו הבניין מתאים לביצוע הפרויקט בהתאם להוראות תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש); תוך 6 חודשים לכל היותר מהמועד הקובע, תוגש לאישור הבעלים בקשה להיתר בניה; עד לא ותוך 14 ימי עסקים מחתימת הבעלים על הבקשה להיתר בניה, תוגש הבקשה להיתר הבניה יאוחר מ-30 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה כאמור, יינתן היתר בניה, בכפוף לארכות כמפורט בהסכם; התקבלו הסכמות הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על זכויות הבעלים בדירותיהם לעסקה נשוא הסכם התמ"א, וכן לצורך הסכמה למחיקת צו הבית המשותף, לא יאוחר מקבלת היתר הבניה; ייחתם הסכם ליווי פיננסי לפרויקט לא יאוחר מ-90 ימים מהגשת הבקשה להיתר בניה המועדים שלעיל ניתנים להארכה בהתאם להוראות ההסכם. היום התחייב להתחיל בעבודות בתוך 30 ימים ממועד פינוי המקרקעין ולהשלים את העבודות בתוך 36 חודשים ממועד תחילת העבודות.

יחס ההחלפה הינו 0.9 באופן שהדיירים הקיימים יהיו זכאים ל-39 יח"ד והיום ל-35 יח"ד. נכון למועד תשקיף זה 100% מהדיירים הקיימים חתמו על הסכם תמ"א 38/2. העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים הקיימים (לרבות שכירות חלופית והריסה) מוערכות על ידי החברה בכ-10 מיליון ש"ח.

83 ביום 10 בפברואר 2022 נחתם הסכם לליווי בנקאי מול בנק מקומי אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן: היקף מסגרת האשראי יעמוד על סך של כ-312 מיליון ש"ח מתוכו אשראי כספי בסך של 21 מיליון ש"ח, ערבויות חוק מכר בסך של כ-138 מיליון ש"ח וערבויות לבעלי הקרקע בסך שך כ-173 מיליון ש"ח. העמדת האשראי תהיה כפופה להתקיימות תנאים מוקדים מקובלים בהלוואות מהסוג הנ"ל לרבות מכירה מוקדמת, העמדת הון עצמי ורישום שעבודים.

84 פעילות משותפת עם קן התור בויצמן תל-אביב בע"מ (50% כ"א). נכון למועד תשקיף זה, בין הצדדים אין הסכם המעגן את מערכת היחסים ביניהם יחד עם זאת, יש הסכמות בע"פ לפיהן החברה תהיה אחראית לשיווק בתמורה ל-3% מהתקבולים, ניהול התכנון יבוצע על ידי החברה בתמורה לסכום זניח שמתקבל מהשותף וקן התור תהיה הקבלן המבצע של הפרויקט בתמורה ל-7% Cost + אך א יותר מכ-68 מיליון ש"ח.

פרויקטים בתכנן - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%)													
שם	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (באלפי ש"ח)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	ואחרות תכנון				מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)			
שרת 3-9	342	364	5,907	449,103	47	34	16,000	191,306	254,573	51	572,154	116,438	20%
רח' וייצמן ,84 ,82 ,80 ו-88	72	---	1,676	132,766	51	17	6,057	57,936	67,887	51	172,251	37,737	22%

5.6.4.6. עתודות קרקע (באלפי ש"ח)⁸⁶

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע					שטח (מ"ר)	חלק התאגיד האפקטיבי	זכויות בניה				
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 30.9.2021			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
										יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
Bloom	תל-אביב ⁸⁷	באוגוסט 2011 למקרקעין העיקריים	56,231	31,883	12,900	---	101,013 ⁸⁸	כ-29 דונמים	47.88% ביחס למקרקעין העיקריים ⁸⁹	606 יח"ד 2,500 מ"ר מסחר ומבנה לשימור ⁹⁰	100	630	97	קיימת תב"ע ותוכנית עיצוב מאושרת

⁸⁶ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנסכ בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפריקט (ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אקוויטי), פעילות משותפת (איחוד יחסי) ואיחוד). לפרטים נוספים ראה טבלה שבסעיף 6.6.1.13 לעיל.

⁸⁷ שטח של 28.7 דונמים בחכירה, ברחוב הרצל בתל-אביב הכולל חלקי חלקות 32, 33, וחלקה 96 בשלמות, ושטח של 716 מ"ר בבעלות המהווה את חלקה 94, כולם בגוש 7053. לאחר שבוצעה ונרשמה פרצלציה ביחס למקרקעין, עפ"י תכנית תא/4000, הזכויות הנובעות מחלקות וחלקי חלקות אלה, עפ"י טבלת האיוון וההקצאה של התכנית, יתקבלו בחלקות החדשות שלהן: 114-111 בשלמות, 117 בשלמות [חלקן בחכירה וחלקן בבעלות], חלק מ-110 במושע וחלק מ-115 במושע, כולם בגוש 7053 (להלן: "**המקרקעין העיקריים**"); וכן מקרקעי הדואר – שטח של כ-4.7 דונם בחכירה, המצוי ברחוב הרצל בתל-אביב והידוע כחלקות 27-29 (בשלמות) ו-31-30 (חלק). לאחר רישום הפרצלציה, הזכויות הנובעות מחלקות וחלקי חלקות אלה, יתקבלו בחלקות החדשות 116 בשלמות וחלק מ-115 במושע בגוש 7053 (להלן: "**מקרקעי הדואר**");

וכן יתרת מקרקעי בזק: חלקי חלקות 30 ו-31 לפני פרצלציה, ולאחר פרצלציה יתקבלו הזכויות הנובעות מהם בחלקה מחלקה 115 בגוש 7053 (להלן: "**יתרת מקרקעי בזק**"); (המקרקעין העיקריים, מקרקעי הדואר ויתרת מקרקעי בזק יקראו להלן ביחד: "**המתחם**" או "**המקרקעין**"). יתר החלקות הנין חלקות בבעלות העירייה, והן יהיו דרכים ושצ"פ. לענין זה יצוין, כי בשני מגרשים 101 ו-106 (חלקות 110 ו-115, בהתאמה) הזכויות הנין זכויות במושע באופן שחלק מבואות יפו וטארה במגרש 101 מהווה כ-21.1% ובמגרש 106 כ-22%. בנוסף לחברה יתווספו כ-27% במגרש 106 הנובעים ממקרקעי הדואר ו-36.24% הנובעים מיתרת מקרקעי בזק (לעיל ולהלן: "**ההחזקות במושע**").

להלן הנתונים המפורטים בתאור הפריקט מביאים בחשבון את הזכויות מהחזקות במושע, אם כי יתכן שבפירוק שיתוף ימכרו הזכויות הנ"ל או לחילופין ירכשו זכויות נוספות.

⁸⁸ **ביחס למקרקעין העיקריים, בהתאם להוראות חוזה החכירה עם רמ"י קמה לחוכרות (כהגדרתן בהע"ש 65 להלן) זכות לבצע עסקה לשינוי יעוד וניצול במקרקעין לאחר תשלום דמי היתר לרמ"י (להלן: "דמי ההיתר")** בשיעור של 51% מההפרש שבין הערך המלא (100%) של המקרקעין על פי התוכנית החלות לאחר שינוי היעוד לבין הערך המעודכן של זכויות חכירה מהוונות במקרקעין (91%) בהתאם לתוכנית שחלו על המקרקעין עד ליום 22.3.1993 (להלן: "דמי ההיתר"). ביום 24 במאי 2018 קיבלו החוכרות מרמ"י דרישה לתשלום דמי ההיתר בסך של כ-346 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה מיום 10.11.2016 (להלן: "סכום הדרישה" ו-"הפרשי הצמדה", בהתאמה). סכום הדרישה הנין גבוה באופן ניכר מהסכום אשר הוערך על ידי החוכרות ולפיכך ביום 23 ביולי 2018 הגישו החוכרות השגה בדבר סכום הדרישה שדונוה ע"י מנהל לשכת ירושלים והדרום באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים. ביום 6 בפברואר 2020 ניתנה החלטת השמאי המחוזי במסגרתה קבע את שווי המקרקעין בהתאם לתוכנית שחלו עד ליום 22.3.1993 ואת שווי המקרקעין לאחר פעולת שינוי היעוד, כך שלהערכת החברה סכום דמי ההיתר בהתאם להחלטת השמאי המחוזי עמד על כ-164 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ נכון למועד הקובע (להלן: "סכום הדרישה המעודכן" ו-"החלטת השמאי המחוזי"). על סכום הדרישה המעודכן והחלטת השמאי המחוזי הוגשה השגה שניה הן מטעם החוכרות והן מטעם רמ"י. ביום 19 באוקטובר 2020 התקיים דיון בהשגה השנייה בפני ועדת השגות. ביום 10 באוקטובר 2021 התקבלה החלטה בהשגה השנייה (להלן: "ההחלטה בהשגה השנייה") לפיה הועדה קבעה את שווי הזכויות במקרקעין בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין עד ליום 22.3.1993 ואת שווי הזכויות במקרקעין בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין לאחר פעולת שינוי היעוד (נובמבר 2016), כך שלהערכת החברה סכום דמי ההיתר המעודכן יעמוד על סך של כ-124.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה. ביום 3 בנובמבר 2021 הגישה רמ"י בקשה לתיקון טעות בהחלטה בהשגה השנייה (להלן: "הבקשה לתיקון טעות"). ביום 11 בנובמבר 2021 הגישו החוכרות לוועדה את התייחסותן לבקשה לתיקון טעות לפיה על הועדה לדחות את הבקשה לתיקון טעות על הסף מהטעמים שהבקשה האמורה הוגשה בחלוף המועדים שנקבעו בנהלי רמ"י וכי הבקשה אינה מהווה בקשה לתיקון טעות כאמור בהחלטות רמ"י אלא מהווה הלכה למעשה בקשה לשינוי החלטת הועדה. יצוין, כי רמ"י והן החוכרות הגיבו פעם נוספת על הבקשה לתיקון טעות וחזרו על עמדתן כפי שהוצגה בבקשה לתיקון טעות ובתגובה לה. ביום 25 בנובמבר 2021 החליטה ועדת השגות לדחות את הבקשה לתיקון טעות ולהשאיר את החלטתם על כנה. נכון למועד תשקיף זה, טרם התקבל שובר לתשלום דמי ההיתר כך שסכום דמי ההיתר המפורטים לעיל הינו סכום שמוערך על ידי החברה ומהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, והינו כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד כמפורט בסעיף 6.6.4.8 להלן.

⁸⁹ יצוין, כי מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ (להלן: "**מבואות יפו**"), הינה חברה פרטית המוחזקת על ידי חברה (95.75%) מחזיקה ב-50% מהזכויות במקרקעין העיקריים וטארה יסודות נדל"ן בע"מ (להלן: "**טארה**") לעיל ולהלן ביחד: "**החוכרות**" או "**השותפות**"), מחזיקה ביתרת הזכויות במקרקעין העיקריים (50%). מבואות יפו וטארה התקשרו בהסכם שיתוף שעיקריו: הצדדים יהיו זכאים, פרו רטה להחזקותיהם, לרווחים ו/או להפסדים אשר יתקבלו ולכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא שתנבענה מהמקרקעין העיקריים ו/או מהפריקט שיוקם עליהם למעט כמפורט להלן: לאחר תשלום החזר ההשקעה והריבית של כל אחד מהצדדים (סך של כ-121 מיליון ש"ח כ"א בגינה יהיו זכאים כ"א מהצדדים לריבית שנתית בשיעור של 15%) חלוקת העודפים תהיה 60% למבואות ו-40% לטארה וזאת עד לשלב בו הסכום שישולם למבואות, במסגרת חלוקת העודפים כאמור, יהיה גבוה ב-15,000 אלפי ש"ח מהסכום שישולם לטארה; בנוסף לאחר שטארה תקבל 35,000 אלפי ש"ח על חשבון חלקה בחלוקת העודפים כאמור תהיה מבואות יפו זכאית לקבל סכום נוסף של 400,000 ש"ח (בנוסף לסכומים שישולמו לה כתוצאה ממנגנון חלוקת העודפים) לאחר מכן חלוקת העודפים תהיה פרו רטה להחזקותיהם במתחם; כן נקבעו בהסכם השיתוף הוראות בדבר קבלת החלטות במשותף; מימון הפריקט; העברת זכויות במתחם (זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ומנגנון היפרדות); פירוק השיתוף במתחם וכדומה.

⁹⁰ בהתאם לכתב התחייבות של החוכרות כלפי עיריית ת"א התחייבו החוכרות לשמר ולשפץ את המבנה לשימור הקיים במגרש 101 (חלקה 110) על חשבוןן והוצאותיהן, בהתאם לחלקן היחסי וחלקה היחסי של העירייה במגרש וכן לפעול לפינוי של כל המחזיקים ולבצע את כל הריסות המבנים הקיימים בשטחים המיועדים להיות שטחים ציבוריים בתב"ע על חשבוןן והוצאותיהן והכל בהתאם לחלקן היחסי של השותפות וחלקה של העירייה בתב"ע. בנוסף להבטחת התחייבויותיהן השותפות המציאו לעירייה ערבות בנקאית שתחולט על ידי העירייה ככל שהשותפות לא תעמודנה בהתחייבויותיהן על פי כתב ההתחייבות. מתן

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה		
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	נכוחות בספרים ליום 30.9.2021			מצב תכנוני נוכחי		
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
סטאטוס הליכי תכנון (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לעיל)							מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר				
		בדצמבר 2017 ביחס למקרקעי הדואר ובזק ⁹¹	45,563	5,698	9,058	---	60,319	כ-95.75%	כ-5 דונם	98 יח"ד 734 מ"ר מסחר	100 98 יח"ד 734 מ"ר מסחר	קיימת תב"ע ותוכנית עיצוב מאושרת

הערבות הינו תנאי להוצאת היתר בניה. כתב ההתחייבות כולל התחייבויות לשיפוי העירייה וכן איסור על העברת זכויות אלא בכפוף לכך שהנעבר יקבל על עצמו את מלוא ההתחייבויות על פי כתב ההתחייבות. מגבלה כאמור לא תחול על רוכשי יחידות בפרויקט

⁹¹ יצוין, כי התקבלה בקשה לדמי היתר בסך של 20.5 מיליון ש"ח אשר ביחס אליה הוגשה השגה על ידי החברה.

⁹² חלקה 222 בגוש 7045 בתל-אביב פינת הרחובות דרך ארליך 8 ושבטי ישראל 48, יפו (להלן: "מקרקעי מד"א").

⁹³ השותף הכללי, השותפות המוגבלת המחזיקה בפרויקט וכן השותפים המוגבלים בה התקשרו בהסכם שותפות הדומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל. יצוין כי על השותפים המוגבלים (20%) נמנית קליר פיוטשר לנדמרק בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר אלון ארוב, אחיו של מר יצחק ארוב.

⁹⁴ חלקה 153 (בשלמות) בגוש 7052.

⁹⁵ בהתאם להערכת שווי לקרקע מחודש מרץ 2020, שווי הקרקע נאמד בכ-17,050 אלפי ש"ח.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה			
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהיוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 30.9.2021			מצב תכנוני נוכחי			
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר		
יצחק שדה 2 (פרויקט חסן ערפה B4, 'א'3)	תל-אביב ⁹⁶	ספטמבר 2019 ואפריל 2021 ⁹⁷	104,017	4,643	235	---	108,895	כ-33.3%	98,922	כ-100 יח"ד ⁹⁹	כ-70 מ"ר	כ-225 יח"ד	כ-68 מ"ר
יצחק שדה 1 (פרויקט חסן ערפה 57-100 ⁵⁹)	תל-אביב ¹⁰¹	אוקטובר 2018	81,452	4,902	10,483	---	96,837	כ-30%	10,385	כ-105 יח"ד ¹⁰²	כ-70 מ"ר	כ-318 יח"ד ¹⁰³	כ-64 מ"ר
נס לגויים	תל-אביב	פברואר 2020	5,272	-	15	---	104,287	כ-50% ¹⁰⁵	798 מ"ר	20 יח"ד, 115 מ"ר מסחר	99.2	נכון למועד תשקיף זה קיימת תבי"ע בתוקף לקרקע. לצורך קידום פרויקט על המקרקעין נדרש לבצע הקצאה ואיזון על הקרקע וכן לפעול לפירוק השיתוף במקרקעין.	

⁹⁶ חלקה 44, חלקה 49, חלקה 48, וחלקה 51, גוש 7077 בהתאם לעסקת השיתוף המפורטות בסעיף 6.6.1.13 לעיל.

⁹⁷ ביום 13 בינואר 2020 (להלן: "יום אישור העסקה") התקשרה אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו אופק בהיר") עם רשות מקרקעי ישראל, ורשות הפיתוח (להלן: "המחכירה") בחוזה חכירה לחכירת הזכויות בחלקה 44, הכוללים שטח כולל של כ- 2,626 מ"ר לתקופה של 98 שנים החל מחודש 9/2019 (להלן: "תקופת החכירה") עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחל בתום תקופת החכירה. בתמורה לחכירת הזכויות במקרקעין שולם סך כולל של כ- 211,200 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. העסקה הושלמה בחודש דצמבר 2019 כנגד מסירת החזקה במקרקעין לאקרו אופק בהיר. בהתאם להסכם החכירה עם המחכירה אקרו אופק בהיר התחייבה לסיים את הבניה עד ליום 4.9.2023. ביום 9 בפברואר 2021 זכו אקרו אופק בהיר ויובלים סוסן השקעות בע"מ בהליך התמחרות, שהיה כפוף לאישור ביהמ"ש, לרכישת יתרת הזכויות בחלקה 49 (שאינן הוחזקו על ידי יובלים, כהגדרת הבמונח בהע"ש 79 (להלן) באופן שאקרו אופק בהיר תרכוש 745/1000 חלקים מחלקה 49 ויובלים תרכוש 23,948/100,000 מחלקה 49 בתמורה לסך של כ-71,867 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. ביום 3 באפריל 2021 אישר ביהמ"ש את עסקת מכירת יתרת הזכויות בחלקה 49 לאקרו אופק בהיר וליובלים סוסן השקעות בע"מ בהתמחרות והעסקה הושלמה בחודש יוני 2021.

⁹⁸ השטח מתייחס לכל החלקות בהתאם לעסקה המשותפת (קרי, חלקה 44, חלקה 48, חלקה 49 וחלקה 51).

⁹⁹ זכויות תעסוקה ומסחר מסווגות בתחום הנדל"ן המניב.

¹⁰⁰ השותפות בפרויקט התקשרה עם חלק מהבעלים בחלקות 57, 58 ו-59 בגוש 7077 בהסכמי קומבינציה (להלן יחד: "החלקות" ו-"ההסכמי הקומבינציה") לפיהם התחייבו הבעלים למכור לשותפות חלק יחסי בטווח שבין 53/100 חלקים (53%) לבין 63/100 חלקים (63%) מחלקם של אותם הבעלים בחלקות הבעלים ובתמורה התחייבה השותפות לבצע את כל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקטים על גבי החלקות ע"פ התב"ע והיתר הבניה. ההסכמי הקומבינציה של חלקה 58 וחלקה 59 היו כפופים לתנאי מתלה לפיו השותפות תתקשר עם כל יתר הבעלים במקרקעין בהסכם קומבינציה או לחילופין השותפות וצד שלישי נוסף ירכשו את זכויות יתר הבעלים בחלקה הרלוונטית (לפי העניין) (להלן: "התנאי המתלה השני"). ההסכם הקומבינציה ביחס לחלקה 57 כולל תנאי מתלה נוסף (להלן: "התנאי המתלה הראשון") לפיו עד 10 ימים לפני המועד האחרון להגשת הצעות בהתמחרות שתיערך במסגרת הליך פירוק השיתוף, יחתמו על הסכם הקומבינציה של חלקה 57 בעליהם של לפחות 25/100 חלקים מחלקה 57 (להלן: "המועד לקיום התנאי הראשון"). נכון למועד תשקיף זה, התנאים המתלים התקיימו וההסכמי הקומבינציה נכנסו לתוקף. ההסכמי הקומבינציה קובעים הוראות נוספות ובין היתר: זכות ראשונים לשותפות לרכוש את מקרקעי הבעלים ככל שמי מהם ירצה למכור את חלקו; לוחות זמנים להגשת תוכניות לשינוי תב"ע ולשינוי התב"ע (שעיקרם אישור התב"ע תוך 36 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה והשלמת הבניה תוך 42 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה); העמדת בטחונות מקובלים על ידי היום לטובת הבעלים וכדומה.

¹⁰¹ חלקות 57, 58, 59 בגוש 7077.

¹⁰² זכויות תעסוקה ומסחר מסווגות בתחום הנדל"ן המניב. לפרטים אודות כתב ויתור של דה וינצ'י בשרונה ביחס למקרקעי מד"א וניוד הזכויות לפרויקט יצחק שדה 1 (חסן ערפה 57-59) ראה בטבלה זו לעיל. כאמור לעיל הפקעת המגרש וניוד הזכויות מהווה תחליף לביצוע מטלות ציבוריות של בניית מבני ציבור ותחליף לתשלום עבור תועלות ציבוריות בפרויקט יצחק שדה 1.

¹⁰³ יצוין, כי בפרויקט קיימים 80 יח"ד נוספות המיועדות להשכרה ומסווגות בתחום נדל"ן להשקעה.

¹⁰⁴ בהתאם להערכת שווי מחודש 2021, שווי הקרקע נאמד בכ-14,900 אלפי ש"ח.

¹⁰⁵ פרויקט משותף עם יובלים סיטי בוי בע"מ.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה		
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 30.9.2021			מצב תכנוני נוכחי		סטאטוס הליכי תכנון (לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לעיל)
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
										נכון למועד התשקיף, קיימים על הקרקע מחזיקים ופולשים.		
החזקה בחברת פינת גלילות ¹⁰⁶	תל-אביב ורמת השרון	מרץ 2017	378,632	---	---	---	378,632	16.4%	כ-65 דונם	נכון למועד תשקיף זה, הקרקע כלולה בתחום תכנית מתאר רש/800 שפורסמה למתן תוקף ביום 9.11.04 אשר לפיה האזור מיועד להקמת שכונת מגורים לצד שטחי תעסוקה ושטחי ציבור. מכח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה ולשם כך נדרשת הכנת תכנית מפורטת. ביום 15.11.2018 הופקדה תוכנית מתאר מפורטת תוכנית 553-0243857 דרום גלילות- רש/ 800 / 1 אשר חילקה את המתחם ל-3 מתחמים כאשר מקרקעי החברה היו כלולים במתחם הצפוני. לתוכנית הוגשו התנגדויות שונות, לרבות על ידי החברה. ביום 4.10.21 החליטה הועדה המחוזית לבטל את הפקדת התוכנית לאור השינויים שהתחוללו באזור מאז הפקדת התוכנית (פינוי שדה דב, תכנון מתח"מ משמעותי במתחם הכולל מפגש של שני קווי מטר וכו"צ"ב), דבר אשר מאפשר להעצים זכויות הבניה במתחם באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה רשות מקרקעי ישראל פועלת להגשת תוכנית חדשה למתחם עם זכויות מוגדלות. פי גלילות מסופי נפט בע"מ (להלן: "פי גלילות") הינה חברה שמניותיה הוחזקו 50% על ידי המדינה, וכ-40.15% על ידי חברת פינת גלילות בע"מ (להלן: "פינת גלילות") וכ-9.844% על ידי צד שלישי נוסף. דירקטוריון פי גלילות החליט על פירוק מרצון של פי גלילות וחלוקת הנכסים לבעלי המניות. ביום 8 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של פי גלילות את פירוקה מרצון בהליך עם הצהרת כושר פירעון בהתאם לסעיף 321 (א) לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג – 1983. בנוסף מינתה האסיפה הכללית של פי גלילות את עו"ד שאול ברגזון כמפרק. ביום 30 במרץ 2020 התקשרו בעלי המניות בפי גלילות בהסכם פירוק (להלן: "הסכם הפירוק") לפיו זכויות החכירה במקרקעין המוחזקים על ידי פי גלילות, כ-163 דונם שבמתחם פי גלילות ¹⁰⁷ תועברנה לבעלי המניות של פי גלילות בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין. ביום 3 במאי 2020 הועברו הזכויות במקרקעין מפי גלילות לפינת גלילות ונחתמו הסכמי חכירה בין פינת גלילות לרמ"י. לפרטים נוספים לרבות מימון הפירוק על ידי החברה וההתחייבויות של החברה על פי הסכם הפירוק ראה באור 101ד(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.		

גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) גוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון.
הידועים כגוש 6611 חלקה 4 וכגוש 6619 חלקה 7 (בחלק) במתחם פי גלילות.

106
107

6.6.4.6. פרויקטים אחרים "התחדשות עירונית" (תמ"א 38/פינוי בינוי) (אלפי ש"ח)

נכון למועד תשקיף זה, הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. פרויקטי התחדשות עירונית מבוצעים על ידי אקרו התחדשות עירונית (לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידיה) ¹⁰⁸ ¹⁰⁹. לעניין זה יצוין, כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם הבשילו דיים ו/או טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי הנדרש לכניסתו לתוקף ולפיכך אינם מפורטים בטבלה זו להלן ¹¹⁰ ¹¹¹.

יצוין כי, אקרו התחדשות עירונית נבחרה כיזם בפרויקטים של התחדשות עירונית אשר נמצאים בשלבים ראשוניים (לרבות בשלבי חתימות) אשר היקף יחידות הדירור לשיווק בהם, אם וככל שיצאו לפועל, יסתכם לסך של כ-1,083, כאשר חלק החברה בהיקף יחידות הדירור יעמוד על כ-999.

למעט פרויקט אחימאיר המבוצע על ידי תאגיד שלא מוחזק על ידי אקרו התחדשות עירונית הואיל וההתקשרות בפרויקט זה החלה עובר להקמת אקרו התחדשות עירונית.

ביום 10 במאי 2021 התקשרו אקרו כוכב השרון בע"מ, השותף הכללי באקרו התחדשות עירונית המחזיקה בכ-0.01% מאקרו התחדשות עירונית (להלן: "אקרו כוכב" או "השותף הכללי"), אקרו ייזום, אשר החזיקה בכ-82.99% מהזכויות באקרו התחדשות עירונית ובמניות המהוות 83% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו כוכב, צד שלישי אשר החזיק ב-17% מהזכויות באקרו התחדשות עירונית ובמניות המהוות 17% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו כוכב (להלן: "השותף") ואקרו התחדשות עירונית, בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו, במועד חתימת ההסכם, אקרו ייזום רכשה מהשותף את מלוא זכויותיו באקרו התחדשות עירונית ובאקרו כוכב, היינו 17% מכלל הזכויות באקרו התחדשות עירונית (להלן: "זכויות השותפות הנמכרות") ומניות המהוות 17% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו כוכב (להלן: "המניות הנמכרות"). בתמורה לזכויות השותפות הנמכרות תשלם אקרו ייזום לשותף סך כ-22.6 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת הזכויות הנמכרות") אשר תשולם במועדים המפורטים להלן: סך של כ-6.6 מיליון ש"ח שולם עד ליום 30 בספטמבר 2021; סך של 8 מיליון ש"ח שולם עד ליום 31 במרץ 2022; וסך של 8 מיליון ש"ח שולם עד ליום 29 בספטמבר 2022. בתמורה למניות הנמכרות שילמה אקרו ייזום לשותף את ערך הנקוב וכן במועד החתימה על ההסכם אקרו התחדשות עירונית פרעה לשותף הלוואות בעלים שהועמדו על ידו בסך של כ-20.4 מיליון ש"ח אשר מומן מהלוואות בעלים חדשה שהועמדה על ידי אקרו ייזום לאקרו התחדשות עירונית. להבטחת תשלום תמורת הזכויות הנמכרות העמידה החברה ערבות לשותף וכן זכויות השותפות הנמכרות והמניות הנמכרות שועבדו לטובת השותף בשעבוד קבוע ראשון מדרגה, ללא הגבלה בסכום. במסגרת ההסכם הוסכם בין הצדדים על ויתור תביעות הדדי מלא מוחלט ובתנאי חוזר לרבות בקשר עם סופיות התמורה על פי ההסכם. בנוסף הוסכם כי השותף לא יהא רשאי להתחרות באקרו התחדשות עירונית ביחס לפרויקטים שאקרו התחדשות עירונית החלה בהחתמתה של דיירים עובר למועד חתימת ההסכם, אף אם חתמו פחות מ-80% מהדיירים. **החל ממועד החתימה על ההסכם, אקרו ייזום מחזיקה ב-100% מהזכויות באקרו התחדשות עירונית ובמלוא הון המניות המונפק והנפרע של אקרו כוכב.**

ביום 1 בדצמבר 2019 התקשרה אקרו התחדשות עירונית עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") בהסכם לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של בניין עיר ט.י.ג. בע"מ המוחזקות (100%) על ידי המוכרים (להלן: "בניין עיר") אשר עוסקת בייזום פרויקטים של פינוי בינוי (עליהם נמנים פרויקט יהודה הנשיא, קיציס, וכדומה) לרבות פרויקטים משותפים של אקרו התחדשות עירונית ובניין עיר (כגון בארט, ברגסון, הופיין וכדומה) בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה. ביום 25 בנובמבר 2019 התקשרה בניין עיר עם צדדים שלישיים שבאותו מועד היו גם בעלי מניות בה (להלן: "היזמים") בהסכם לקבלת שירותי ייזום לפיו היזמים יעניקו לבניין עיר שירותי ייזום וקידום לפרויקטים שהוגדרו מראש (רשימה סגורה) (להלן: "שירותי הייזום"). בתמורה לשירותי הייזום, יהיו זכאים היזמים לדמי ייזום קבועים בהתאם לאזור של הפרויקט (יח"ד בתל אביב: סך של 135 אלפי ש"ח; יח"ד בהרצליה: סך של 70 אלפי ש"ח) בגין כל יחידת דירור המיועדת למכירה לרוכשים או חלק יחסי דמי הייזום בהתאם לחלקה של בניין עיר בפרויקט הרלוונטי (קרי, אם סך יח"ד בפרויקט מסוים הינו 100 וחלקה של בניין עיר הינו 50% אזי שהיזמים יהיו זכאים לדמי ייזום רק בגין 50 יח"ד של בניין עיר). דמי הייזום ישולמו בשני תשלומים ביחס לכל פרויקט כדלקמן: סך השווה ל-50% ישולם לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט הרלוונטי והנפקת ערבויות חוק מכל לכל הדיירים בפרויקט הרלוונטי; סך השווה ל-50% ישולם במועד הראשון בו יאפשר הבנק המלווה חלוקת עודפים בפרויקט הרלוונטי מעבר להשבת ההון העצמי שהושקע בפרויקט הרלוונטי או במועד קבלת טופס 4 או בעת אכלוס הדירה הראשונה בפרויקט הרלוונטי, לפי המוקדם. לעניין זה יצוין, כי ביחס לפרויקט Bart, נקבע כי דמי הייזום יעמדו על סך של 3.7 מיליון ש"ח ככל שייבנו 58 יח"ד המיועדות לרוכשים חדשים וככל שייבנו פחות או יותר מ-58 יח"ד תתבצע התחשבות כפי שנקבע בהסכם ונכון למועד תשקיף זה שולמו דמי ייזום בסך של כ-2 מיליון ש"ח ביחס לפרויקט Bart. לפרטים אודות פרויקט Bart ראה סעיף 6.6.8 להלן.

יצוין, כי מר גדי מוזס, לשעבר מנהל התחדשות עירונית באקרו התחדשות עירונית (להלן: "גדי"), היה זכאי (בין היתר) בגין העסקתו הרציפה באקרו התחדשות עירונית ל-6% מהרווח לפני מס (כהגדרת המונח בהסכם העסקה עימו) של אקרו התחדשות עירונית, החל משנת 2020 והכל בהתאם ובכפוף לתנאים שסוכמו עימו (להלן: "המענק השנתי"). יחד עם זאת, הוחלט על ידי החברה וגדי כי גדי יכהן כסמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה (חלף העסקתו כנושא משרה באקרו התחדשות עירונית) והוא יהיה זכאי לתנאים בהתאם למדיניות התגמול של החברה המצורפת בפרק 8 להלן וכן יהיה זכאי להקצאת מניות בחברה, בכפוף להיותו עובד החברה, כמפורט בסעיף 3.2.2.4 לפרק 3 לעיל ובהתאם יחתום על כתב ויתור ביחס להסכם העסקה הקודם שלו באקרו התחדשות עירונית לפיו אין לו כל טענה מכל מין וסוג שהוא ביחס לסיום העסקתו באקרו התחדשות עירונית ותחילת העסקתו בחברה.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
ח' קהילת קנדה 2,4,6,8 ושדרות ירושלים 203, 205, 207 והמחוזות בת"א-יפו, גוש 7, 5, 9 ו-11, ת"א, 162, 163, 164, 166, 167, 168, 242	פינוי בינוי המתחם הוכרז וניתנה החלטה מקדמית	100% ¹¹⁵	8,100 מ"ר / פרטית	80%	67%	96 בתוספת 6 יח"ד מסחר ¹¹⁶	292 ¹¹⁷ וכ- 1,380 שטחי מסחר	17,200	3.04	4,300	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: המתחם הוכרז כ"מתחם פינוי בינוי" במסלול מיסוי, ניתן צו הכרזה כמשמעו בדיון או בהתאם לכל מסלול אחר, תוך 18 חודשים ממועד הפקדת התוכנית להתנגדויות, וההכרזה בתוקף לכל הפחות 24 חודשים מיום קיום מלוא התנאים המתלים; נחתם הסכם ליווי; ניתן היתר בניה. היזם התחייב להתחיל בעבודות בתוך 180 ימים ממועד פינוי הדיירים ולהשלים את העבודות בתוך 45 חודשים ממועד הפינוי, בכפוף לארכות כמפורט בהסכם.	בחדש יולי 2021 התביע הופקדה להתנגדויות ותקופת ההתנגדויות תסתיים בתום 60 ימים ממועד הפקדתה. ביום 17 בנובמבר 2021 התקיים דיון בהתנגדויות שהוגשו. נכון למועד תשקיף זה, התביע אושרה על ידי הועדה המקומית ולהערכת החברה תפורסם ברשומות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022
פרויקט בזל רח' יהושע בן נון 32, 34, 36, 38 ו-40 ורח' הר נבי 3, 5, 7, 9 ו-11, ת"א, במקרקעין הידועים כגוש	תמ"א 38/2	33.3% ¹¹⁸	5,326 מ"ר / עיקר החלקות בבעלות	96%	80%	102	81	26,700	0.8	3,300	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: התקבלה החלטה לפירוק האגודה השינופית עובדי קופת-חולים ברח' יהושע בן-נון והר נבי אג"ש בע"מ,	התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בתנאים להערכת החברה שיווק הפרויקט יחל במחצית

¹¹² לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים שטרם חתמו. כאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 66% חלף 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים.

¹¹³ בכפוף להוראות התב"ע החדשה שתחול על המקרקעין, היינו התוכנית שמצויה כיום בהליכי יזום (לרבות תכנית איחוד וחלוקה), ואשר מכוחה (וכן ע"פ התוכניות הקיימות) מתוכנן הפרויקט, בכפוף לאישורה ולפרסומה למתן תוקף ו/או כל תכנית בניין עיר אחרת בתוקף (להלן: "**התב"ע החדשה**").

¹¹⁵ ביום 2 ביולי 2018 התקשרו אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מוגבלת (בבעלות מלאה של החברה בשרשור סופי) (להלן: "**אקרו 05**") וצברים שדרה בע"מ (להלן: "**צברים**") בהסכם פעילות משותפת לפרויקט לפיו החזקות הצדדים בפרויקט יהיו 50% כ"א והפרויקט והפעילות המשותפת תנוהל על ידי הצדדים במשותף (להלן: "**הסכם פעילות המשותפת**"). יצוין, כי על פי הסכם הלוואה שנחתם ביום 2 ביולי 2018 בין תאגיד קשור לצברים (ר. צברי פיתוח והשקעות (2008) בע"מ (להלן: "ר. צברי") אקרו 05 העמידה לר. צברי הלוואה בסך של 6 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6% מובטחת בערבות אישית של בעל השליטה בצברים וכן בשעבודים בפרויקטים של צברים. ביום 29.11.2020 נחתמה תוספת להסכם הלוואה בין אקרו 05 לבין צברים ור. צברי לפיה באם לא יבוצע פרעון חלקי של ההלוואה עד ליום 31.12.2020 באופן המפורט בתוספת, אזי יופחת חלקה של צברים בעסקה המשותפת ב-25% וכן יתרת ההלוואה תופחת ב-3 מיליון ש"ח ותשולם ב-31 ינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021, לאור העובדה כי ההלוואה לא נפרעה בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם הלוואה ובתוספת, נחתם בחודש פברואר 2021 הסכם בין אקרו 05 לבין צברים ור. צברי לפיו דולל חלקה של צברים בפעילות המשותפת ל-25% (אקרו 05 החזיקה 75%) ובאופן שיתרת קרן ההלוואה שטרם נפרעה עמדה על 3 מיליון ש"ח.

ביום 7 בנובמבר 2021, נחתמה תוספת נוספת להסכם הלוואה והסכם הפעילות המשותפת האמורים (להלן: "**הסכם רכישת זכויות צברים**") אשר על פיה נקבע בין היתר כדלקמן: ר. צברי ממחה את החוב לתשלום סך של 3 מיליון ש"ח מתוך יתרת הלוואה לצברים (להלן: "**סכום החוב המומחה**") צברים תסב לטובת אקרו 05 את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה הקיימות ו/או העתידיות מכוח הסכם הפעילות המשותפת (להלן: "**הזכויות הנמכרות**") כך שחלקה של אקרו 05 בפעילות המשותפת יהיה 100% כנגד סך השווה לסכום החוב המומחה וזאת באמצעות קיזוז סכום החוב המומחה על פי הסכם ההלוואה. בנוסף, נקבע כי ר. צברי תחדל מלהעניק שירותי ייזום לפרויקט באופן בו תשולם לה מלוא התמורה לה היא זכאית עד למועד חתימת הסכם רכישת זכויות צברים. כמו כן, אקרו 05 שילמה לצברים סך של 800,000 ש"ח בגין החזר הוצאות שהוציאה, וכן שילמה לר. צברי (לרבות באמצעות קיזוז יתרת ההלוואה) סכומים נוספים המסתכמים לסך של כ-1.979 מיליון ש"ח בגין מתן שירותי הייזום והפסקתם. ר. צברי תהיה זכאית לתשלום סכומים נוספים של עד כ-2.5 מיליון ש"ח שהינו מותנה בקבלת אישורי מיסים, אישור התוכנית שהופקדה על ידי רשויות התכנון, בחתימת 100% מהדיירים בפרויקט על הסכמי פינוי בינוי ובהתקשרות בהסכם ליווי.

¹¹⁶ קיים דייר הטוען לזכויות דיירות מוגנת באחת מדירות הבעלים.

¹¹⁷ פרויקט למגורים ומסחר הכולל הריסת המבנים הקיימים והקמת 7 בנייני מגורים ובהם כ-385 יח"ד בשטח מגורים עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף של כ-36,000 מ"ר, וכן כ-1,380 מ"ר שטחי מסחר, לכל הפחות ולא יותר מאשר 430 יחידות דיור, ואשר יבוצע במספר שלבים. מתוך יח"ד של 40 יח"ד תוקצינה לדיר בהישג יד לתקופה של 20 שנה.

¹¹⁸ אקרו התחדשות בתל אביב 10, שותפות מוגבלת (99%) (להלן: "**אקרו 10**"), תדור וקיו ניהול התקשרו בהסכם פעילות משותפת (אשר דומה במהותו להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל) לפיו חלקם של כ"א מהצדדים בפעילות המשותפת יהיה 33.33% והפרויקט ינוהל באופן משותף על ידי הצדדים כאמור בהע"ש 56 לעיל.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – המותחם הכוז/יתנה החלטת מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח מקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
6214 (חלקה 548)			אגודה שיתופית למעט חלקה אחת בבעלות פרטית									שהינה בעלת הזכויות במקרקעין, אשר תתקבל לאחר מתן היתר בניה מותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד (להלן: "היתר בניה מותנה") והעברת מסמכי הליווי לאישור ב"כ הבעלים; מתן היתר בניה מותנה בתוך 24 חודשים מקליטת הבקשה להיתר בוועדה המקומית, בכפוף להארכות כמפורט בהסכם; חתימה על הסכם ליווי לפרויקט. היום התחייב להתחיל בעבודות בתוך 120 ימים ממועד פינוי הדיירים ולהשלים את העבודות בתוך 40 חודשים ממועד הפינוי, בכפוף להארכות כמפורט בהסכם ¹¹⁹ .	הראשונה לשנת 2022 וחיתר בניה יתקבל ברבעון ה-3/2022 והבניה תחל עם חתימת כל הדיירים על הסכם התמ"א ופינויים
רח' מרים החשמונאית 10, 12, 14, 16, 18 ו-20 רח' אנטיגונוס 2 ו-4 בתל אביב במקרקעין הידועים כגוש 6212 (חלקה 987)	תמ"א 38/2	50% ¹²⁰	3,882 מ"ר / רמ"י	96%	80%	49	55	15,398	1.1	3,464		כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: עד לקבלת היתר בניה יחתמו כל בעלי הזכויות, ולחלופין יתקבל אישור המפקח על רישום המקרקעין; קבלת היתר בניה בתוך 26 חודשים מחתימת הבעלים על תוכנית ההגשה. לאחר התקיימות כל התנאים המתלים ולאחר שנחתם הסכם ליווי, יודע היום לבעלים על תקופת פינוי הדירות הקיימות אשר תסתיים בתוך 120 ימים לאחר מתן ההודעה (להלן: "מועד תחילת העבודות"). היום יתחיל בעבודות לא יאוחר מ-60 ימים ממועד תחילת העבודות, ובלבד שעד לאותו מועד פונו כל הדירות. היום יסיים את העבודות ומסור לבעלים את החזקה בדירות לא יאוחר מתום 36 חודשים ממועד תחילת העבודות.	התקבלה החלטת ועדה מקומית להיתר בתנאים. להערכת החברה שיווק הפרויקט יחל במחצית הראשונה לשנת 2022 והיתר בניה יתקבל במחצית הראשונה לשנת 2022 והבניה תחל עם חתימת כל הדיירים על הסכם התמ"א ופינויים.
רח' קיציס 17-21 (מתחם צפוני) ו- 22-26 (דרום מורחב) בת"א, במקרקעין הידועים כגוש 6636 (חלקות	תמ"א 38/2	25% ¹²¹	7,024 מ"ר / קק"ל	88%	80%	80	98	12,813	1.2	1,747		כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: התקבלה הסכמת רמ"י ו/או קק"ל, לפי העניין, לביצוע הפרויקט וכי ניתן לכ"א מיחיד הבעלים פטור	תוכנית עיצוב אדריכלי אושרה ובקשה להיתר בניה תוגש ברבעון ראשון 2022.

¹¹⁹ לענין זה יצוין, כי אקרו ייוזם, החברה האם של תדאר והחברה האם של קיו נדל"ן העמידו ערבויות, ביחד ולחוד, להבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט ע"פ הסכם התמ"א.

¹²⁰ פעילות משותפת קן התור במרים החשמונאית בע"מ (50% כ"א). נכון למועד תשקיף זה, בין הצדדים אין הסכם בכתב המעגן את מערכת היחסים ביניהם, יחד עם זאת, קיימות בין הצדדים הסכמות בע"פ ביחס לניהול השיווק אשר יבוצע ע"י החברה בתמורה לדמי שיווק בשיעור של 3% מתקבולי הפרויקט, ניהול התכנון יבוצע על ידי החברה בתמורה לסכום זניח שמתקבל מהשותף והקבלן המבצע יהיה צד שלישי שמוסכם על הצדדים.

¹²¹ ביום 5 בפברואר 2018 התקשרו בניין עיר ט.י.ג בע"מ (100%) (להלן: "בניין עיר"), אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה") ואזורים בנין (1965) בע"מ (להלן: "אזורים") בהסכם פעילות משותפת לפיו החזקותיהם בפעילות המשותפת תהיה כדלקמן: בניין עיר תחזיק ב-25% וכ"א מאפריקה ואזורים יחזיקו ב-37.5% מהפעילות המשותפת. כן נקבע כי הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי אשר תמנה 5 חברים, 1 לבניין עיר ו-2 לכל אחד מאפריקה ואזורים כאשר החלטות בוועדה יתקבלו ברוב של 4 חברים למעט החלטות מיוחדות אשר תהיינה טעונות החלטה פה אחד (בחירת גורם מממן; בחירת קבלן ראשי (למעט ביחס לבעלת השליטה באפריקה שאז ההחלטה תתקבל על ידי בניין עיר ואזורים בלבד ולאחר שנוהל מו"מ עם בעלת השליטה באפריקה); מחירון דירות היום; קביעת מועד התחלת מכירת הדירות), ניהול הביצוע של הפרויקט יבוצע על ידי אזורים בתמורה ל-2% מתקבולי מכירות, ניהול התכנון של הפרויקט והמכירות יבוצע על ידי אפריקה בתמורה ל-2% מתקבולי מכירות, התנהלות מול בעלי הדירות תבוצע על ידי בניין עיר בתמורה ל-1% מתקבולי המכירות. בהסכם נקבעו הוראות נוספות בדבר מימון הפרויקט (שעיקריהן מימון בהתאם לחלקם היחסי בפרויקט ונקבעו מנגנוני דילול במקרה של אי עמידה), הוראות בדבר העברת זכויות (כפוף לקבלת הסכמת הצד האחר) וכדומה

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³								
743 ו-744.											מתשלום דמי היתר ו/או דמי היוון ו/או דמי פיצול ו/או דמי הסכמה ו/או דמי שינוי ניצול בגין הריסת המבנה הקיים ובניית המבנה החדש ; תוך 30 חודשים מהמועד הקובע ניתן היתר בניה סופי להקמת הפרויקט ובלבד שההיתר יאפשר בנייתן של 95 דירות חדשות (כולל 40 דירות הבעלים) בשטח פלדלת כולל של 9,600 מ"ר ובנוסף שטחי שירות ושטחים טכניים וכל שטח נלווה שנדרש לפרויקט, וכן בתנאי שהיתר האמור הוצא על בסיס תמ"א 38 לאחר אישור הבקשה להיתר בניה כהקלה, באופן שיאפשר קבלת הפטורים וההקלות הניתנים מכח כל דין; הוצא דו"ח אפס סופי לפרויקט לצורך מתן חו"ד לליווי הפיננסי המעיד על רווחיות בשיעור שנקבע בהסכם; התוכנית המפורטת אושרה בתוך 30 חודשים ממועד הגשתה; דירות הבעלים אינן מהוות מלאי עסקי. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-60 ימים ממועד העמדת המקרקעין בשלמותם לרשות היום ולהשלים את העבודות בתוך 38 חודשים.		פורום מהנדס העיר אישר את תוכנית העיצוב. למיטב ידיעת החברה ולהערכתה מחלקת ההנדסה תומכת בקידום הפרויקט להיתר בנייה.
רח' יהודה הנשיא 14-22 בתיא, במקרקעין הידועים כגוש 7223 חלקות 12, 13 ו-14	תמ"א 38/2	12244.5%	3,700 מ"ר / פרטית	90%	80%	80	123 ¹¹⁵	18,900	1.4	2,100	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: (1) חו"ד מהנדס הקובעת כי הבניין הינו בניין אשר הוראות תמ"א 38 חלות עליו; (2) אישור מהגורמים המוסמכים בעיריית ת"א/הועדה המקומית כי הבניינים הקיימים עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38; (3) הוגשה ל"פורום מהנדס העיר" בקשה לביצוע הפרויקט לפי החלופה התכנונית הראשונה המופיעה בהסכם; בתוך 120 ימים ממועד הגשת הבקשה ל"פורום מהנדס העיר" ת"א, יגיש היום לאישור	הוגשה בקשה לאישור תב"ע אשר אושרה על ידי הועדה המקומית, על החלטת הועדה המקומית הוגש ערר ולהערכת החברה החלטת ועדת הערר תתקבל עד לתום המחצית הראשונה לשנת 2022.	

¹¹² בשנת 2016 התקשרה בניין עיר עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "שו"ב") בהסכם פעילות משותפת לפיו החזקותיהם בפעילות המשותפת יהיו 44.5% בניין עיר ו-55.5% שו"ב. כן נקבע בהסכם כי הפעילות המשותפת תנוהל במשותף על ידי הצדדים וכוח ההצבעה בין הצדדים יהיה שווה (50% כ"א) והחלטות תקבלנה פה אחד (כל עוד לא חל שינוי בשיעור ההחזקה האמורים לעיל), שו"ב תהיה אחראית על ניהול חברה משכנת; ניהול ביצוע בניית הפרויקט; ניהול המו"מ מול רשויות התכנון; ניהול על של המנהל התנדסי של הפרויקט; ניהול שווק היחידות שיוצעו למכירה בתמורה ל-1.95% מהכנסות הפרויקט ובניין עיר תהיה אחראית ריכוז העבודה מול הדיירים לרבות חתימה על הסכמים, טיפול בהכרזה של המתחם כמתחם לפינוי בינוי ופינוי בפועל של הדיירים בתמורה ל-0.75% מהכנסות הפרויקט, מימון הפרויקט (על ידי ליווי בנקאי וכל אחד לפי חלקו וכן נקבעו מנגנוני דילול).

¹¹³ מתוך יח"ד היום לפחות 20 יח"ד תוקצינה לדיור בישג יד לתקופה כוללת שלא תפחת מ-20.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטח חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	
				שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³									
											צוות התכנון בעיריית ת"א תב"ע נקודתית ¹² לביצוע הפרויקט התואמת את המסוכס בהסכם זה; בתוך 12 חודשים מיום הפקדת התב"ע הנקודתית: (1) אושרה התב"ע הנקודתית במסגרתה יאושרו לכל הפחות 20,500 מ"ר לחלופת התכנון הראשונה (כהגדרתה בהסכם) או 18,000 מ"ר לחלופת התכנון השנייה (כהגדרתה בהסכם) שטחים עיקריים לבניה ליום שתאפשר את בניית הבניין החדש ושאר הבניינים החדשים במתחם; (2) הוגשה בקשה להיתר בניה לביצוע הפרויקט, כפוף לארכה כמפורט בהסכם; בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה, ייתן היתר בניה; עד למועד קבלת היתר הבניה נחתם הסכם ליווי; שיעור הריווחיות של הפרויקט יהיה בהתאם לקבוע בהסכם. היום שומר על זכותו להכריז על הפרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי, ובמקרה כאמור, מתחייבים הבעלים לחתום על מסמך המועיל והדרוש לשם כך, והמועד לקיום התנאים המתלה החמישי יוארך ב-4 חודשים נוספים. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין בפועל ולהשלים את העבודות בתוך 36 חודשים.		
רח' אמוראים 2-2 א' בת"א הידועים כגוש 6649 חלקות 314 ו-313	תמ"א 38/2	100%	2,121 מ"ר / פרטית	88%	80%	32	39	9,284	1.2	1,266	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: דו"ח האפס שייערך ע"י השמאי לפני קבלת היתר בניה, יבטא שיעור רווחיות מינימאלית מסוים לפרויקט; בתוך 24 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר בניה, התמלאו כל התנאים לקבלת היתר בניה ע"ב תמ"א 38, בכפוף לארכה כמפורט בהסכם (התנאי קבוע ביחס לפרוייקט אמוראים 2); ייחתם חוזה ליווי; התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות המשכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין בפועל ולהשלים את העבודות בתוך 30 חודשים.	החברה הגישה בקשה לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה ביום 12 בדצמבר 2021 והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר בניה במחצית הראשונה לשנת 2022. למיטב ידיעת החברה ולחערכת מחלקת ההנדסה תומכת בקידום הפרויקט להיתר בנייה	

¹²⁴ תב"ע נקודתית בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה להגדלת צפיפות היחידות, קווי בנין, גובה הבניינים במקרקעין ו/או לאיחוד החלקות שתאפשר את בניית הבניינים החדשים במתחם, וכל מה שיוחלט ע"י הוועדה המקומית ע"מ להוציא לפועל את הפרויקט ולרבות תכנית לפינוי בינוי (להלן: "תב"ע נקודתית").

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – המיתחם הוכרז/ ייתנה החלטת מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח מקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטח חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
רח' אחימאיר 5, 7 ו-9 בת"א במקרקעין הידועים כגוש 6631 חלקה 128	תמ"א 38/2	50% ¹²⁵	5,600 מ"ר / פרטית	86%	72	94	19,780	1.3	3,220	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: תאריך למתן תוקף התב"ע החדשה ¹²⁶ בתוך 18 חודשים מהמועד בו חתמו 80% מבעלי הזכויות על הסכם התמ"א (להלן: "המועד הקובע"); יתקבל היתר בניה בתוך 18 חודשים ממועד חתימת הדיירים על הבקשה להיתר בניה או ממועד מתן תוקף לתב"ע החדשה, לפי המוקדם; יחתם הסכם עם בנק מלווה לביצוע הפרויקט עד לא יאוחר ממועד קבלת היתר בניה כאמור לעיל או מועד מתן הודעת הפינוי – על פי המוקדם; תתקבל הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על דירותיהם של חלק מהבעלים (להלן: "הבנקים למשכנתאות"), לעסקה זו ולרבות להסרת המשכנתאות ומחיקתן כליל במקרה של שעבוד מלוא הזכויות במקרקעין, כפוף לקיום דרישות הבנקים למשכנתאות וכן קבלת הסכמת חברת החשמל לישראל בע"מ לביצוע העסקה ¹²⁷ . היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מקבלת היתר בניה ובלבד שעד לאותו מועד כל הדיירים פינו את המקרקעין וכן וכן להשלים את העבודות בתוך 36 חודשים ממועד תחילת העבודות.	אפשרה התב"ע למתחם. החברה הגישה בקשה לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי אשר נידונה ואושרה בועדה ובקשה להיתר בניה תוגש במחצית הראשונה לשנת 2022.
רח' ברגסון 9-11 בת"א במקרקעין הידועים כגוש 6649 חלקה 304	תמ"א 38/2	75% ¹²⁸	2,139 מ"ר / פרטית	84%	32	50	7,086	1.6	1,350	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: בתוך 18 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה, פורסמה למתן תוקף ברשומות ובעיתונות תכנית תא/ 4406 (להלן: "התוכנית") וחלף המועד להגשת עתירה מנהלית או ערר כנגד התוכנית מבלי שהוגשו במהלכו עתירה מנהלית או ערר כאמור. ככל שיפתחו ההליכים כאמור, יוארך המועד	החברה הגישה בקשה לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי אשר אושרה ביום 16 בינואר 2022 והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר בניה במחצית הראשונה לשנת 2022. פורום מהנדס העיר אישר

- ¹²⁵ פעילות משותפת של אקרו מכרזים בע"מ (מוחזקת 100% על ידי אקרו ייזום) בית וגר רחוב אחימאיר 5-9 בתל אביב, שותפות מוגבלת (50% כ"א). יצוין, כי על בעלי מניותיה של בית וגר נמנה מר גידי מוזס שהינו מנהל פעילות התחדשות עירונית של החברה בשיעור של 7.69% מהמניות הרגילות, כ-49.5% מהמניות הנדחות ו-0% ממניות הניהול. עוד יצוין, כי קיימות הסכמות בע"פ בין השותפים לפיהן אקרו תהיה אחראית על השיווק ותהיה זכאית לדמי שיווק בשיעור 3% מהתקבולים והשותף יהיה אחראי על החתמת בעלי הדירות בפרויקט וכל הכרוך בכך ויהיה זכאי ל-1% מהתקבולים בפרויקט.
- ¹²⁶ תכנית בניין עיר בסמכות ועדה מקומית אשר תאפשר בניית שני מבנים במקרקעין שבהם עד 162 יח"ד. למען הסר ספק, התב"ע החדשה תהיה למגורים בלבד (להלן: "התב"ע החדשה"). תוספת של 4 דירות המיועדות למכירה מותנית באישור הבעלים.
- ¹²⁷ אקרו ייזום העמידה ערבות להבטחת התחייבויות תאגיד מוחזק ע"פ הסכם התמ"א ובעלת השליטה בשותף העמידה ערבויות להבטחת התחייבויות השותף.
- ¹²⁸ החברה טרם התקשרה עם השותף בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם יחד עם זאת קיימות הסכמות בע"פ לפיהן ניהול תכנון יבוצע ע"י החברה בתמורה לסך השווה ל-2.5% מעלות ההקמה של הפרויקט, ניהול כספי יבוצע ע"י החברה בתמורה לסך שיעמוד (לאחר קבלת החלטת ועדה) על 60% מעלות מנהלת חשבוניות יעודית בתוספת 12%, השיווק יבוצע ע"י החברה בתמורה ל-3% מתקבולי מכירת היחידות, טיפול מול הדיירים יבוצע ע"י השותף תמורת ל-2% מפדיון השותפות מהפרויקט (סך התקבולים ממכירות). באם שיעור הרווח בפרויקט יהיה גבוה מ-20% ועד 30% יחא זכאי השותף ל-2.5% (ולא 2%), באם שיעור הרווח יהיה גבוה מ-30% השותף יהיה זכאי ל-3% (ולא 2%).

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים									
												להתקיימות התנאי בהתאם לתקופת הדחייה שנגרמה כתוצאה מכל הליך כאמור;; עד לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר קבלת היתר בניה, הבניינים הקיימים, לבדם או ביחד עם מקרקעין נוספים, הוכרוזו כמתחם להתחדשות עירונית בהתאם לסעיפים 14 או 15 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016 (להלן: "המתחם") על ידי המנהלים, כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין, וניתן צו הכרזה; דו"ח האפס שיערך ע"י שמאי מטעם הבנק מלווה לאחר אישור התוכנית או בסמוך לפני קבלת היתר בניה לפרויקט, יבטא שיעור רווחיות מינימאלי מסוים כקבוע בהסכם; עד לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר מועד הוצאת היתר בניה, ייחתם הסכם ליווי; התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לביצוע ההסכם ¹²⁹ . היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 38 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות	את תוכנית העיצוב למיטב ידיעת החברה מחלקת מהנדסה תומכת בקידום הפרויקט להיתר בנייה.
רח' הופיין 16-6, ת"א, במקרקעין הידועים כגוש 6649 חלקה 263	תמ"א 38/2	100% ¹³⁰	3,900 מ"ר / פרטית	81%	80%	48	50 לכל היותר	6,825	1.0	3,675	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: בתוך 12 חודשים (כפוף לארכות על פי ההסכם) מהמועד בו חתם הבעלים הראשון על הסכם זה 80% מהדירות הנוכחיות בבניין הקיים שלהן צמוד לפחות 80% מהרכוש המשותף חתמו על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"); בתוך 18 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר בניה לביצוע הפרויקט לוועדת התכנון, יינתן היתר בניה מרשויות התכנון בכפוף לארכות הקבועות בהסכם; דוח האפס שיערך ע"י שמאי הבנק המלווה שיערך בסמוך לפני קבלת היתר בניה לפרויקט, יבטא שיעור רווחיות מינימאלי מסוים לפרויקט; עד 3 חודשים לאחר מועד קבלת היתר בניה, התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות המשכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים לביצוע ההסכם;	החברה נערכת להגשת בקשה לקבלת היתר בניה אשר תוגש במחצית הראשונה לשנת 2022 פורום מהנדס העיר אישר את תוכנית העיצוב. למיטב ידיעת החברה מחלקת מהנדסה תומכת בקידום הפרויקט להיתר בנייה.	

אקרו נדל"ן יזום בע"מ ערבה לקיום מלוא התחייבויות היום ע"פ ההסכם.
יצוין, כי לחברה הסכמות עם צד שלישי הזכאי לתת הודעה לחברה באם מעוניין לממש זכות להחזיק ב-25% מהזכויות בפרויקט ולחתום על הסכם שותפות, ככל והצד השלישי יודיע כאמור יחתם בין הצדדים הסכם שותפות ויחולו ההסכמות כמפורט בהע"ש 127 לעיל. ככל שהצד השליש לא יצטרף כשותף לפרויקט הוא יהיה זכאי לשיעור מהרווחים מהפרויקט הנע בין 2% ל-3% תלוי בשיעור הרווח היזמי בפרויקט.

129

130

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטחם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
												חתימה על הסכם ליווי עם בנק מלווה לצורך מתן ליווי פיננסי לפרויקט. היזם התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ- 60 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 32 חודשים.	
רח' ליאון בלום 19,21,23,25,27,29 במקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 6786	פינוי בינוי המתחם טרם הוכרז; ניתנה החלטה מקדמית	50% ¹³¹	5,000 מ"ר / פרטית	81%	80%	84	121 לכל היותר	15,820	1.4	6,780	החברה החלה בקידום התב"ע אשר אושרה על ידי הועדה המקומית. נכון למועד תשקיף זה, הוגש ערר על החלטת הועדה המקומית.	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: תוך 120 ימים מהמועד בו חתם הבעלים הראשון על ההסכם חתמו לפחות 80% מהדירות הנוכחיות בבניין הקיים שלהן צמוד לפחות 80% מהרכוש המשותף על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), כפוף לארכות כמפורט בהסכם; בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה, ניתן היתר בניה לביצוע הפרויקט, כפוף לארכות כמפורט בהסכם; דוח האפס יבטא שיעור רוחניות מסוים לפרויקט. מובהר כי ככל שלא תאושר תב"ע לבניית הפרויקט בתוך 36 חודשים מהמועד הקובע ייחשב הדבר כאי התקיימות תנאי מתלה לכל דבר ועניין, אלא אם הוגשה עתירה מנהלית בגין התב"ע, שאו יוארך המועד ב-12 חודשים נוספים, היינו 48 חודשים מהמועד הקובע. היזם התחייב להתחיל בעבודות בתוך 90 ימים מפינוי המקרקעין או מקבלת היתר הבנייה הראשון שאינו מותנה בתשלום אגרות והיטלים, לפי המאוחר, ולהשלים את העבודות בתוך 36 חודשים.	
רח' ברזיל 6-20, תל אביב, במקרקעין הידועים כחלקה 3 בגוש 6768	פינוי בינוי המתחם הוכרז וניתנה החלטה מקדמית	40% ¹³²	6,752 מ"ר / פרטית	77%	67%	112	163	22,400	1.5	9,600	החברה החלה בקידום התב"ע אשר אושרה על ידי הועדה המקומית והופקדה להתנגדויות.	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: 12 חודשים לכל היותר ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון, נחתם הסכם זה ע"י רוב מיוחס מבין בעלי הדירות, כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיוזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "המועד הקובע"). לעניין זה מובהר כי לצורך קביעת מניין החתימות יבואו במניין דירות בבעלות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל וחלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור ולשיקום והתחדשות שכונות בתל אביב ובבעלות מדינת ישראל בלבד שהם אישרו את נוסח ההסכם, אולם לצורך	

¹³¹ ביום 2 באוקטובר 2017 התקשרו בנין עיר ואזורים בהסכם פעילות משותפת המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בפעילות המשותפת לפיו כל צד יחזיק בחלקים שווים בפעילות המשותפת (50%). בהתאם להסכם הפעילות המשותפת תנוהל על ידי מנהלת שתורכב מנציגי הצדדים והחלטות יתקבלו בה פה אחד; השירותים שיינתנו על ידי כל אחד מהצדדים לפרויקט; מימון הפרויקט (פרו רטה להחזקות וכן נקבע מנגנון דילול); העברת זכויות (זכות קדימה) וכדומה.

¹³² פרויקט משותף של החברה, תדהר ושותף נוסף כאמור בהע"ש 139 להלן.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטח חתמו אלפי ש"ח	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
												מניין 100% חתימות, תידרש חתימה מלאה בפועל של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל, חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ ומדינת ישראל בקשר לדירות אשר בבעלותן, כפוף לארכות כמפורט בהסכם; בתוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית הפינוי בינוי למתן תוקף או מהמועד הקובע (לפי המאוחר), התקיימו התנאים הבאים במצטבר: המקרקעין הוכרזו כמתחם להתחדשות עירונית; שירותי הבניה שייתן היום לדיירים יחויבו במע"מ בשיעור אפס על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו- 1975 (היום רשאי לותר על תנאי זה ובלבד שישא בעלויות הכרוכות בכך); תאושר תוכנית פינוי בינוי למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם; תוך 24 חודשים ממועד פרסומה למתן תוקף של התוכנית פינוי ובינוי הונפק היתר בניה להקמת הפרויקט (להלן: "מועד קבלת ההיתר"). למרות האמור, מקום בו תנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה או אישור תכנית עיצוב אדריכלי ביחס למקרקעי הפרויקט, אזי המועד לקבלת ההיתר יהיה 36 חודשים ממועד אישור תוכנית פינוי בינוי; בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה נתקבל ליווי בנקאי לפרויקט. תנאי מפסיק – בהסכם נקבע תנאי מפסיק לפיו היום יהיה רשאי לבטל את ההסכם, בכל שלב עד למועד הוצאת הודעת פינוי לבעלים, במקרה שבו דו"ח האפס יבטא שיעור רווחיות נמוך משיעור הרווחיות המינימאלי שנקבע בהסכם. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים, ולהשלים את העבודות לא יאוחר מ-40 חודשים מתחילת עבודות הבניה נשוא היתר הבניה, ככל שייבנו עד 2 קומות מרתף או לא יאוחר מ-42 חודשים ככל שייבנו 3 קומות מרתף.	
רח' אבן גבירול 184-192,	פינוי בינוי	45% ¹³³	8,401 מ"ר /	אבן גבירול	אבן גבירול		167	183	נכון לתשקיף	1.1	נכון	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין	היום מקדם חתימות

אבן גבירול 184-188 וברזיל 20-6 הינם פרויקטים משותפים של החברה, תדאר וצד שלישי נוסף המחזיקים בהם באמצעות שותפות מוגבלת שהוקמה על ידם. בהתאם להסכם בין השותפים, ההחזקות השותפים בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי יעמדו על 40% לכ"א מהחברה ותדאר והצד השלישי 20%. החלטות באסיפה הכללית של השותף הכללי יתקבלו ברוב קולות למעט החלטות מיוחדות שתתקבלנה ברוב של 85%

¹³³

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטריס חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
בתל אביב, במקרקעין הידועים כחלקות – 1047-1050, 1003 ו- 998 בגוש 6212	המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית		חלק בבעלות פרטית וחלק בבעלות קק"ל בחכירה ראשית/חכירת משנה	184-188 : 47% משוקלל לשלושת הבניינים. אבן גבירול 190-192 : 88% משוקלל לשני הבניינים.	184-190 : 80%; אבן גבירול 192 – 67%	זה, אין ביכולת החברה להעריך	זה, אין ביכולת החברה להעריך		לתשקיף זה, אין ביכולת החברה להעריך	היתר: 12 חודשים לכל היותר ממועד חתימת יחיד הבעלים הראשון, נחתם הסכם זה ע"י רוב מיוחס מבין בעלי הדירות, כהגדרת מונח זה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "המועד הקובע"). לעניין זה מובהר כי לצורך קביעת מניין החתימות יבואו במניין דירות בבעלות עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל וחלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיוור ולשיקום והתחדשות שכונות בתל אביב ובעלות מדינת ישראל בלבד שהם אישרו את נוסח ההסכם, אולם לצורך מניין 100% חתימות, תידרש חתימה מלאה בפועל של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל, חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיוור לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב יפו בע"מ ומדינת ישראל בקשר לדירות אשר בבעלותן, כפוף לארכות כמפורט בהסכם; בתוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית הפינוי בינוי למתן תוקף או מהמועד הקובע (לפי המאוחר), התקיימו התנאים הבאים במצטבר: המקרקעין הוכרזו כמתחם להתחדשות עירונית; שירותי הבניה שייתן הזים לדיירים יחויבו במע"מ בשיעור אפס על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 (הזים רשאי לותר על תנאי זה ובלבד שישא בעלויות הכרוכות בכך); תאושר תוכנית פינוי בינוי למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם; תוך 24 חודשים ממועד פרסומה למתן תוקף של התוכנית פינוי ובינוי הונפק היתר בניה להקמת הפרויקט (להלן: "מועד קבלת ההיתר"). למרות האמור, מקום בו תנאי לקליטת	הדיירים על הסכם פינוי בינוי נכון למועד תשקיף זה הזים מנהל מו"מ עם צוותי התכנון על הפרויקט

(כגון שינוי תקנון; שינוי הרכב הדירקטוריון; שינוי מטרות ואו פעילות השותף הכללי; שינוי הון המניות של השותף הכללי; הקצאה של ניירות ערך; מכירת פעילות השותף הכללי או חלק מהותי ממנה; מיזוג או ארגון מחדש; פירוק מרצון; עסקאות בעלי עניין כמשמעות המונח בחוק החברות). החלטות בדירקטוריון השותף הכללי יתקבלו ברוב של 75% (כאשר הרוב הינו בהתאם לשיעור ההחזקה בשותף הכללי בהתאם לבעל המניות שמינה את הדירקטור) למעט ביחס להחלטות בנושאים המפורטים להלן אשר יתקבלו פה אחד: (1) שעבוד נכסי חברת הפרויקט ואו השותפות למעט לטובת מוסד מלווה; (2) החלפת אדריכל; (3) החלפת משרד עו"ד; (4) לוי' לתכנון וביצוע הפרויקט; (5) שימושים חורגים; (6) הגשת תביעות; (7) שינוי זכויות חתימה; (8) צירוף שותפים; (9) קבלן מבצע שאינו תדהר בניה בע"מ או חברה משוקת שאינה מקבוצת "אקרר". ההסכם דומה במהותו להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל.

אבן גבירול 190-192 הינם פרויקטים משותפים לחברה ולתדהר, המחזיקים בהם באמצעות שותפות מוגבלת שהוקמה על ידם. בהתאם להסכם החברה ותדהר מחזיקים בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי בחלקים שווים, היינו 50% כ"א. קבלת החלטות באסיפת השותף הכללי ובדירקטוריון השותף הכללי הינה זהה לאמור בעיל (בהסכם ביחס לאבן גבירול 184-188). **חלוקת אחריות:** ניהול התכנון ופיקוח על הביצוע של הפרויקט יבוצע ע"י תדהר בתורה ל-2.5% מעלויות הבנייה הישירות; ביצוע הפרויקט יתבצע על ידי תדהר בניה בע"מ בתמורה ל-COST בתוספת שיעור מסוים; שיווק ומכירות יבוצעו ע"י החברה בתמורה ל-3% מתמורת מכירת היחידות בפרויקט. יתר הוראות ההסכם דומות במהותן להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל.

שיעור ההחזקות האפקטיבי של החברה בכלל הפרויקט (היינו אבן גבירול 184-192) הינו שיעור ההחזקות המשוקלל של החברה בהתאם להסכמים המתוארים לעיל.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים									
												הבקשה להיתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה או אישור תכנית עיצוב אדריכלי ביחס למקרקעי הפרויקט, אזי המועד לקבלת ההיתר יהיה 36 חודשים ממועד אישור תוכנית פינוי בינוי; בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה נתקבל ליווי בנקאי לפרויקט.	
רח' גרוגר 1,3,5,7,9,11, ת"א, במקרקעין הידועים כגוש 6628 חלקה 635	תמ"א 38/2	50%	11,404 מ"ר / רמ"י	71%	80%		144	164 ¹³⁴	39,760	1.1	16,240	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: בתוך 180 ימים מהמועד בו חתם הבעלים הראשון על הסכם זה חתמו בעליהן של לפחות 80% מהדירות הנוכחיות בבניין הקיים שלהן צמוד לפחות 80% מהרכוש המשותף על ההסכם (להלן: "המועד הקובע"), כפוף לארכות כמפורט בהסכם ¹³⁵ ; (ב) בתוך 12 חודשים מהמועד הקובע תוגש התב"ע הנקודתית, ובתוך 24 חודשים מיום הגשת התב"ע הנקודתית, תאושר התב"ע הנקודתית ובמסגרתה יאושרו לכל הפחות 34,500 מ"ר שטחים עיקריים לבניה לפרויקט, כפוף לארכות כמפורט בהסכם; בתוך 18 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה השני, יתקבל היתר בניה; הוצא דוח אפס לפרויקט ע"י שמאי המעיד על רווחיות שלא פוחת מהשיעור שנקבע בהסכם. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ- 90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 36 חודשים.	טרם התקיים התנאי הראשון של ההסכם. החברה טרם החלה בהליך התכנוני של הפרויקט. נכון למועד תשקיף זה, היום מנהל מו"מ אודות הפרויקט עם צוותי התכנון במחלקת הנדסה של העיריה ונכון למועד תשקיף זה צוותי התכנון טרם הביעו הסכמתם לפרויקט במתכונות הנוכחית
רח' סנפיר מס' 1, 5, 9 ו- 11 וברחוב מעפילי אגוז מס' 61, 63, 65, 67 ו- 69, בתל-אביב, במקרקעין הידועים כחלקות 51 – 84, 53 ו- 85 בגוש 7244	פינוי בינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית	100%	9,975 מ"ר / פרטית	80%	67%		162	313 לכל היותר	30,352	1.9	13,008	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: בתוך 12 חודשים מהמועד בו חתם הבעלים הראשון על הסכם זה, נחתם הסכם זה בין היום לבין בעליהן של לפחות 50% מהדירות הנוכחיות בכל אחד מהבניינים הקיימים ולפחות 60% מכלל הדירות הנוכחיות במקרקעין (להלן: "הרוב הקובע"), כפוף לארכות כקובע בהסכם. רק במקום בו יהיה רוב קובע רק בחלק מהבניינים הקיימים, אזי יהיה רשאי היום לחלק את הפרויקט למתחמי משנה של בניינים קיימים על פי החתימות (להלן: "מתחם משנה") באופן שבו כל מתחם משנה יבוצע כפרויקט נפרד; בתוך 5 חודשים	נכון למועד תשקיף זה, החברה החלה בהליכי תכנון התב"ע. נכון למועד תשקיף זה, קיימת הסכמה של צוותי התכנון במחלקת ההנדסה בעיריה לכמות המבנים ובינוי הפרויקט

במקרה בו תהיה דרישה של ועדת התכנון להקטנת שטחי דירות בפרויקט, יהיה רשאי היום להגדיל את מספר דירות היום, ובלבד שלא ייבנו יותר מ-200 דירות יום. היזם יהא רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, ובתנאי שבעלים של לפחות 2/3 מהדירות הנוכחיות חתמו על ההסכם, להודיע לדיירים כי למרות שטרם חתמו כל הדיירים על ההסכם עד המועד להתקיימות התנאי המתלה הראשון, מתחיל היום, על חשבונו ובאחריותו, בהליכי התכנון לאישור התב"ע כאילו קיים התנאי המתלה הראשון.

134

135

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט בינוי – המיתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בבינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטח חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³							
											מחתימת בעליהן של 80% מהדירות הנוכחיות בכל אחד מהבניינים הקיימים על הסכם זה הוגשה התוכנית החדשה ותושלם קליטתה בתוך חודשיים נוספים (למעט ביחס למעפילי אגוז 69 ששם התנאי המתלה הני"ל אינו נכלל בהסכם) בתוך 48 חודשים ממועד הגשת התוכנית החדשה, פורסמה התכנית החדשה למתן תוקף, וחלף המועד להגשת עתירה מנהלית או ערר כנגד התוכנית החדשה מבלי שהוגשו במהלכו עתירה מנהלית או ערר (כפוף לארכות ככל שתוגשנה התנגדויות); ד לא יאוחר מ-6 חודשים לאחר קבלת היתר בניה, הבניינים הקיימים הוכרזו כמתחם להתחדשות עירונית; דוח האפס יבטא שיעור רווחיות לפרויקט הגבוה משיעור הרווחיות הקבוע בהסכם; עד לא יאוחר משישה חודשים לאחר מועד הוצאת היתר הבניה, ייחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק מלווה לצורך קבלת ליווי פיננסי לפרויקט; התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים לביצוע ההסכם. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 50 חודשים.	
רח' הפלמח 23-25, 27-29, 31-33 יציחק שדה 68 ו-72, 76, תל אביב, במקרקעין הידועים כחלקות 783, 798, 801, 800, 799, 6150 בגוש כחלקה	פינוי בינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית	100%	7,150 מ"ר / רמ"י	61%	67%	72	128	12,455	1.8	7,963	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: היום יהיה רשאי לחתום על ההסכם לאחר חתימתו ע"י 70% מבעלי הדירות, ומיד עם חתימת היום יכנס ההסכם לתוקף, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שלהלן: בעלים של מלוא הזכויות ב-80% מהדירות במתחם או אחוז המהווה "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (פיצויים), תשס"ו-2006 או אחוז אחר שיאפשר ע"פ דין תביעת בעלים סרבנים, חתמו על הסכם זה בתוך 24 חודשים מחתימת בעל הדירה הראשון (להלן: "המועד הקובע"), כפוף לארכות כמפורט בהסכם; תוך לא יאוחר מ-12 חודשים מאישור התוכנית, הפרויקט הומלץ להכרזה כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות ע"פ פרק חמישי 4 ("פינוי בינוי") לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49(ב) לחוק מיסוי מקרקעין, ויינתנו הפטורים ממס על פי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך	

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ ייתנה החלטת מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה המיועדות	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
										מוסף, תשל"ו-1975; אושרה תוכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, בשטח מבונה עיקרי של לפחות 21,000 מ"ר מגורים עיקרי ואשר יכללו זכויות בניה של לא פחות מ-214 יח"ד, ועד 25,000 מ"ר ו/או 250 דירות כך שהמכפיל יהיה בין 3.1-3.5 (להלן: "התב"ע החדשה") ¹³⁶ בתוך 36 חודשים מהמועד הקובע, כפוף לארכות כמפורט בהסכם; קבלת אישור לליווי בנקאי בתוך 9 חודשים ממועד אישור ועדה לתוכנית ואישור הפרויקט כפינוי ובינוי במסלול מיסוי; פטור מחובת תשלום היטל השבחה לפרויקט וכן פטור ממס שבח ומע"מ ומע"מ על שירותי הבניה שייתן היום לבעלים ¹³⁷ ; קבלת היתר בניה כדין להקמת הפרויקט או לפי בחירת היום, בתוך 6 שנים מהמועד הקובע. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 42 חודשים.	
מתחם המצוי ברח' אפקה וברקאי הנוטר בתל אביב במקרקעין כחלקות 577, 576, 575, 579, 578, 581, 580 ו-778 בגוש 6628	תמ"א 38/2 / פינוי 138 המתחם הוכרז וניתנה	33.3% 139	9,382 מ"ר / חלק רמ"י וחלק פרטית	72%	115	255	26,600	2.2	11,400	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: בתוך 180 ימים מחתימת הדייר הראשון נחתם הסכם זה ע"י רוב מיוחס ¹⁴⁰ (להלן: "המועד הקובע"), כפוף לארכות כמפורט בהסכם; התקבלה	החברה החלה בקידום התב"ע אשר אושרה על ידי הועדה המקומית והופקדה להתנגדויות. התקיים דיון בהתנגדויות

- 136 הוסכם כי במידה והתב"ע החדשה שתאושר להפקדה תכלול פחות מ-220 יחידות דיור או שטחן העיקרי של כל היחידות שיאושרו יהיה פחות מ-110 מ"ר בממוצע, תהיה זכות ברירה ליום להודיע על ביטול ההסכם.
- 137 היה ולא יופטר הפרויקט מחובת תשלום היטלי השבחה או חליפה ו/או מס שבח ו/או מע"מ כאמור, הוסכם כי תהיה זכות ברירה ליום להחליט האם להמשיך בכל זאת בפרויקט.
- 138 למיטב ידיעת החברה, ביחס לבניין אחד מתוך 17 בניינים במתחם פעל בעבר יזם חדש.
- 139 ביום 26 בדצמבר בשנת 2021, התקשרו אקרו התחדשות בתל אביב 09, שותפות מוגבלת, המוחזקת ע"י החברה (בשרשרת סופי) בשיעור של 100% (להלן: "אקרו התחדשות בתל אביב 09"), תדאר התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "תדאר") וקיו 6 אפקה בע"מ (להלן: "קיו") בהסכם שותפות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בפרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 ו/או פרויקט פינוי בינוי במתחם ברקאי בשכונת אפקה הצפונית ב"א (להלן: "העסקה המשותפת" או "הפרויקט") (להלן ביחד: "השותפים" או "הצדדים") ההסכם דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל. בהתאם לעסקה המשותפת השותפים יהיו בעלי זכויות שוות בפרויקט, קרי 33.33% בהתאמה. ההסכם קובע (בין היתר) הוראות בדבר: (א) ניהול העסקה משותפת – ייעשה באמצעות ועדת היגוי אשר תמנה 6 נציגים, שני נציגים מטעם כל צד לעסקה המשותפת. החלטות ועדת ההיגוי יתקבלו ברוב קולות למעט החלטות מיוחדות אשר תהיינה טעונות הסכמה פה אחד (בחירת בנק מלווה; חלוקת כספים מחשבון הפרויקט; תכנון הפרויקט; החלפת החברה המבצעת והמשותפת; תקציב הפרויקט; שימושים חורגים בקשר עם הפרויקט; קביעת מועד התחלת מכירת הדירות בפרויקט וקצת מכירתן; קביעת מחיר מינימום למכירת דירות; דוחות כספיים של העסקה המשותפת; החלטה בדבר הגשת תביעות; שינוי מועד מסירת החזקה לרוכשי הדירות בפרויקט והחלטה שלא לממש את הזכות לביטול הסכם ההתחדשות העירונית עקב אי כדאיות כלכלית); (ב) תחומי אחריות בניהול הפרויקט – יזוים הפרויקט ייעשה על ידי חברת קיו (ח.ו) נדל"ן בע"מ ובגינה היא תהיה זכאית לתמורה בסך 1.5% מתמורת מכירת היחידות בפרויקט (ללא מע"מ). ניהול התכנון ופיקוח על ביצוע הפרויקט יבוצע על ידי תדאר או חברה אחרת מקבוצת החברות של תדאר ובגינה היא תהיה זכאית לתמורה בסך 2.5% מעלויות הבנייה הישירות (ללא מע"מ). כמו כן, חברת תדאר בניה בע"מ תהיה אחראית לביצוע הבניה על המקרקעין של הפרויקט תמורת Cost+12%. אקרו התחדשות בתל אביב 09 תהיה אחראית לביצוע הניהול הכספי של העסקה המשותפת וכן תהיה אחראית על ניהול הליך השיווק, בגינה תהיה זכאית לתמורה של 3% מתמורת מכירת היחידות בפרויקט (ללא מע"מ).
- 140 במקרה שהפרויקט יבוצע במתכונת של תמ"א 38 אזי הרוב המיוחס יהיה 80% מהבעלים בבניין הקיים, אשר 80% מהרכוש המשותף צמוד לתני החלקות שבעלותם. במקרה שהפרויקט יבוצע במתכונת של פינוי בינוי, הרוב המיוחס יהיה 80% מהבעלים, אשר 75% מהרכוש המשותף צמוד לתני החלקות שבעלותם וכן בעלותם לפחות 2/3 מתני החלקות בכל בניין במקרקעין וכן 2/3 מהרכוש המשותף בבניין צמוד לתני החלקות שבעלותם או אחוז מינימאלי אחר שיידרש ע"פ דין (להלן: "רוב מיוחס").

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ ייתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטרים חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
ובנוסף – השפ"פ: חלקה 582 בגוש 6628, דרכים: חלקות 584, 588 הגוש 6628 וחלקת מהמנהל: חלקה 146 בגוש 6626	החלטה מקדמית											חוי"ד מהנדס לפיה לא קיימות מגבלות בנייה אשר לא מאפשרות את ביצוע הפרויקט מכוח תמ"א 38 ¹⁴¹ ; תאושר סופית התב"ע החדשה אשר תאפשר זכויות בניה שלא יפחתו מכ-31 אלפי מ"ר בתוך 36 חודשים מהתקיימות התנאי המתלה הראשון; יתקבל היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד קליטת הבקשה להיתר ע"י עריית ת"א; ייחתם הסכם ליווי עם בנק מלווה בתוך 90 ימים מקבלת היתר בניה מותנה באגרות והיטלים וחתימות 100% מהבעלים על ההסכם, בין בעצמם ובין מכוח החלטה שיפוטית וכן ייחתמו כל מסמכי השעבוד שיידרשו ע"י הבנק המלווה יירשמו השעבודים וניתן יהיה למשוך כספים מחשבון הלווי; קבלת הסכמת קק"ל או רשות הפיתוח או מדינת ישראל, לפי העניין, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ככל שנדרשת כזאת, בהתאם להוראות החלטה מס' 1477 או כל החלטה אחרת שתחליף אותה של רמ"י וכן יתקבל פטור לפרויקט מכל תשלום לרמ"י. היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 42 חודשים.	והועדה המקומית דחתה את ההתנגדויות ועל החלטה זו הוגש ערר. דיון בועדת ערר צפוי להתקיים במחצית הראשונה לשנת 2022.
רח' בורלא 15, 17, 19 בתל אביב, במקרקעין הידועים כגוש 7222 חלקה 11	תמ"א 38/2	100%	3,436 מ"ר / פרטית	92%	80%	48	56	11,000	1.2	2,500		כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: (א) בתוך 24 חודשים ממועד פתיחת ההליך להגשת הבקשה להיתר בניה לביצוע הפרויקט, יתקבל היתר בנייה כאמור, כפוף לארכות כמפורט בהסכם; (ב) לפי דו"ח אפס שיוצא לפרויקט ע"י שמאי הבנק המלווה יעמוד הפרויקט בשיעור רווחיות מינימאלי מסוים כפי שנקבע בהסכם; (ג) התקשרות בהסכם ליווי פיננסי סגור לפרויקט; (ד) קבלת הסכמות בנקים שהעמידו משכנתאות לבעלי הדירות (בבורלא 15-17). כמו כן בהסכם שנחתם עם בעלי הדירות בבורלא 15-17, נקבע תנאי מפסיק לפיו היום יהיה רשאי לבטל את ההסכם אם יחולו מיסים חדשים ו/או נוספים שלא היו קיימים במועד חתימת בעליהן של 80% מהדירות הנוכחיות שלפחות 80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם	החברה נערכת להגשת בקשה לקבלת היתר בניה למיטב ידיעת החברה ולהערכתה, הרשות המקומית תומכת בפרויקט

¹⁴¹ ככל שהפרויקט יבוצע במתכונת של פינוי בינוי היום יהא רשאי לוותר על התקיימות תנאי מתלה זה.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ ייתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטרים חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³							
											היום התחייב להתחיל בעבודות לא יאוחר מ-90 ימים מפינוי המקרקעין והתקיימות התנאים המתלים ולהשלים את העבודות בתוך 32 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות.	
איינשטיין 57, 59, 61, תל-אביב	תמ"א 38/2	100%	1,540 מ"ר / רמ"י	83%	80%	18	36	4,700	2.0	900	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: בתוך 24 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם, פורסמה למתן תוקף ברשומות ובעיתונות תכנית תא/4406 כפוף לארכות כקבוע בהסכם; בתוך 6 חודשים מהמועד בו חתם הבעלים הראשון על הסכם זה, חתמו על ההסכם בעליהן של לפחות 80% מהדירות הנוכחיות בבניין הקיים, כפוף לארכות כקבוע בהסכם; עד לא יאוחר מ-18 חודשים לאחר מועד פרסומה של תא/4406 למתן תוקף וחלוף המועד להגשת עתירה מנהלית או ערר כנגד התכנית ומבלי שהוגשו וכן חתימת בעליהן של לפחות 80% מהדירות על ההסכם (במצטבר) להלן: "המועד הקובע", הבניין הקיים, לבדו או ביחד עם מקרקעין נוספים, הוכרו כמתחם להתחדשות עירונית וכן ניתן צו כמשמעו בד"ץ לפי דו"ח אפס שיוצא לפרויקט ע"י שמאי הבנק המלווה יעמוד הפרויקט בשיעור רווחיות מינימאלי מסוים כפי שנקבע בהסכם; עד לא יאוחר משלושה חודשים לאחר מועד הוצאת היתר הבניה, ייחתם הסכם ליווי פיננסי סגור לפרויקט עם בנק מלווה; התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות המשכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים לביצוע הסכם זה עד שלושה חודשים לאחר מועד שעבוד המקרקעין לבנק המלווה; על אף כל האמור בהסכם וכחוראה גוברת, אם לא יתקבל היתר בניה בתוך 7 שנים ממועד חתימת היום על ההסכם יהיו רשאים הבעלים לבטל את ההסכם בהחלטה שתתקבל ע"י לפחות 80% מהבעלים שחתמו על ההסכם עד למועד כאמור.	החברה נערכת להגשת בקשה לקבלת היתר בניה למיטב ידיעת החברה ולהערכתה הרשות המקומת תומכת בפרויקט
איינשטיין 19, תל-אביב	תמ"א 38/2	50%	1,780 מ"ר / פרטית	72%	80%	32	49	7,700	1.5	3,200	כניסת ההסכם לתוקף מותנית בין היתר: בתוך 30 חודשים מהמועד בו ההסכם נכנס לתוקף אושרה תביעת חדשה בשטח עיקרי של לפחות 7,400 מ"ר והתקבל היתר בניה סופי מהועדה המקומית; קבלת אישור לליווי פיננסי לפרויקט; ככל שדרושה הסכמת רמ"י הפרויקט אושר כמתחם התחדשות עירונית.	ביום 16 בינואר 2022 אושרה תוכנית עיצוב אדריכלית לפרויקט ובכפוף להשגת הרוב הנדרש החברה תגיש בקשה להיתר בניה נכון למועד תשקיף זה, פורום מהנדס העיר אישר

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטת מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח מקדום הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
												את תוכנית העיצוב ולמיטב ידיעת החברה ההנדסה בערייה תומכת בקידום הפרויקט להיתר בנייה.
ארבר 15-47, תל-אביב	פינוי בינוי המתחם הוכרז וטרם היתנה החלטת מקדמית	142 37.5%	17,377 מ"ר / פרטית	68%	80%	144	316	23,800	2.2	11,200	כניסת ההסכם לתוקף מותנית, בין היתר: הדיירים המחזיקים בלפחות 80% מהדירות הקיימות במקרקעין חתמו על החוזה בתוך 12 חודשים ממועד חתימת הדייר הראשון (להלן: "המועד הקובע"), כפוף לארכות קבוע בהסכם; הפרויקט הוכרז כ"מתחם" בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין ואו על פי פרק ח' לחוק להתחדשות עירונית, על ידי המנהלים וכן ניתן צו הכרזה כמשמרו בדיון תוך 12 חודשים מהמועד בו שהתקיימו כל התנאים הקבועים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), (תנאים להמלצה על מתחם פינני במסלול מיסוי), תשס"ד-2004; תאשר התב"ע החדשה ¹⁴³ למתן תוקף בהתאם לאבני הדרך המפורטים להלן: היום מתחייב תוך 6 חודשים מהמועד הקובע להגיש את התב"ע החדשה לוועדה שבסמכותה לדון ולאשר את התב"ע והתב"ע תאושר ותפורסם ברשומות תוך 36 חודשים ממועד הגשת התב"ע לוועדה המוסמכת כאמור; מהמועד האמור; יתקבל היתר בניההתואם את התב"ע החדשה וההסכם בתוך 24 חודשים ממועד אישור התב"ע החדשה ופרסומה, בכפוף לארכות קבוע בהסכם; חתימת כל הבעלים על הסכם הפינוי בינוי והשלמת רישום הזכויות על שם הדיירים אשר במועד חתימת ההסכם לא היו רשומים	החברה החלה בהליך להגשת שינוי תב"ע לועדה המקומית. למיטב ידיעת החברה ולערכתה, הרשות המקומית תומכת בקידום הפרויקט.

ביום 21 בינואר 2021 התקשרו אקרו התחדשות בתל אביב 17 שותפות מוגבלת, אשר חברה לבניה בע"מ (להלן: "אשדר") והעיר הלבנה מיזמים בהתחדשות 2 מ.ל בע"מ (להלן: "העיר הלבנה" ולהלן יחד: "השותפים") בהסכם שותפים המסדיר את מערכת היחסים שלהם בשותפות המחזיקה בפרויקט (להלן: "ההסכם" ו-"השותפות", בהתאמה) לפיו חלק של השותפים בשותפות ובשותף הכללי יהיה 37.5%, 37.5% ו-25%, בהתאמה. ההסכם דומה במהותו להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל למעט ביחס למימון השותפות כאשר כ"א מאקרו ואשדר יעמיד כ-43.75% מההון העצמי הנדרש והעיר הלבנה תעמיד כ-12.5% והחל העודף של כ"א מאקרו ואשדר ישאר ריבית בשיעור של 6%. בהתאם להסכם כ"א מהצדדים ימנה דירקטור לדיקטוריון השותף הכללי והחלטות יתקבלו בדיקטוריון ובאסיפה יתקבלו ברוב של 75% למעט החלטות מסוימות (שינוי תקנון; מיזוג ו/או פירוק; עסקאות חריגות עם בעלי עניין; שינוי תחום פעילות; שינוי תחומי אחריות העיר הלבנה או הפוגעת בזכויותיה; בחירת קבלן מבצע; הלוואות שלא במהלך עסקים רגיל; הנפקה) בהם נדרשת קבלת החלטת פה אחד, כן נקבע כי אקרו תהיה זכאית לדמי ניהול ושיווק בשיעור של 3% מתקבולי המכירות, העיר הלבנה תהיה אחראית על החתמות הדיירים ותהיה זכאית ל-2% מתקבולי המכירות ואשדר תהיה אחראית על הניהול ההנדסי וניהול פיננסי בתמורה ל-3% מתקבולי המכירות. יתר ההוראות ההסכם דומים במהותם לאמור בסעיף 6.6.1.12 לעיל.

תכנית מתאר מפורטת לפינוי בינוי אשר תכלול הגדלת זכויות הבניה לשם בניה על המקרקעין של כ-20 בניינים, שייבנו על המקרקעין והיו בני 8 עד 20 קומות ואשר תקבע זכויות לבניה בגין המקרקעין, יחידות דיוור, כולל הדירות החדשות ודירות היזם כהגדרתן להלן בבניינים שייבנו וכן חניות, מחסנים, שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, מעברים, זיקת הנאה, זכויות מעבר ושימוש, הכל בהתאם לתכנון שיגובש על ידי היזם ובכפוף לדרישות והתנאים של הרשויות המוסמכות והראות ההסכם.

¹⁴²

¹⁴³

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – האם המתחם הוכרז/ היתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	סטטוס הסכמי של הפרויקט	שיעור הדיירים שיעור שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹¹³	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹¹²	צפי עלויות עם שטרי חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
												כבעלים, וכן נמחקו ההערות הרשומות או התקבלו הסכמות מוטבי החערות.	
יפת 173-183, תל אביב	פינוי בינוי המתחם הוכרז, טרם ניתנה החלטה מקדמית	50%	6,700 מ"ר / פרטית	48%	67%	97	146	-	1.5	25,700	---	היום נבחר על ידי בעלי הדירות כיום הפרויקט ונכון למועד תשקיף זה, החברה החלה בהליך החתמת הדיירים על הסכם פינוי בינוי. למיטב ידיעת החברה ולהערכתה הרשות המקומית תומכת בפרויקט שהינו בהתאם לתב"ע אשר אושרה למגרש סמוך.	
הופיין 11-21, תל-אביב	פינוי בינוי המתחם טרם הוכרז וטרם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	100% ¹⁴⁴	4,000 מ"ר / פרטית	60%	80%	36	64	6,500	1.8	4,300		כניסת ההסכם לתוקף מותנית בין היתר: התב"ע החדשה תפורסם למתן תוקף ברשומות בתוך 30 חודשים ממועד כניסת ההסכם לתוקף (כפוף לארכות כקבוע בהסכם); הכרזה על המקרקעין כמתחם להתחדשות עירונית; קבלת היתר בניה בתוך 15 חודשים מהמועד שבו הבעלים חתמו על התוכנית לבקשת היתר; שיעור רווח יומי מינימלי כקבוע בהסכם ¹⁴⁵ ;	היום מקדם חתימות הדיירים על הסכם פינוי בינוי נכון למועד תשקיף זה היום מנהל מו"מ עם צוותי התכנון על הפרויקט

¹⁴⁴ יצוין, כי לחברה הסכמות עם צד שלישי הזכאי לתת הודעה לחברה באם מעוניין לממש זכותו להחזיק ב-25% מהזכויות בפרויקט ולחתום על הסכם שותפות, ככל והצד השלישי יודיע כאמור יחתם בין הצדדים הסכם שותפות ויחולו ההסכמות כמפורט בהע"ש 127 לעיל. ככל שהצד השלישי לא יצטרף כשותף לפרויקט הוא יהיה זכאי לשיעור מהרווחים מהפרויקט הנע בין 2% ל-3% תלוי בשיעור הרווח היומי בפרויקט.

¹⁴⁵ יצוין, כי בהתאם להסכם כל אחד מהבעלים יהיה זכאי למענק אכלוס בסכום שנקבע בהסכם. בנוסף ככל שהרווח היומי בפרויקט יהיה מעל רווח יומי מסוים שנקבע בהסכם, יחולק סכום הריווחיות העודף (שמעל 18%) באופן שווה בין היום לבין הבעלים.

הסכם קומבינציה

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד אפקטיבי	סטטוס הסכמי של הפרויקט		שטחים בבעלות הבעלים	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפניו הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹⁴⁶	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	תנאים מתלים לכניסת ההסכם לתוקף והתחייבויות עיקריות מכוח ההסכם	סטטוס נוכחי
			שיעור הדיירים שחתמו על מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹⁴⁷							
אליפלט (רח' אילת 18-22, / רח' אליפלט 23, תל-אביב)	קומבינציה פינוי בינוי	100%	83.5%	100% או 67% ככל שמדובר בעסקת פינוי בינוי	11,172 מ"ר ¹⁴⁸	121 יח"ד 149	---	44% בעלים ו-56% חברה	ל.ר.	---	פורסמה למתן תוקף ברשומות התב"ע המאפשרת בניה על מגרש הפרויקט (מגרש 601) מגדל מגורים בן 24 קומות אשר יכלול 180 יח"ד וכן שטחי מסחר. ¹⁵¹ בנוסף החברה הגישה בקשה לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי אשר נדונה בועדה ולהערכת החברה בקשה להיתר בניה תוגש במחצית השנייה לשנת 2022, ייתכן שבמסגרתה תתבקשנה הקלות שונות.

¹⁴⁶ לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

¹⁴⁷ כאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, בהתאם לחוק ההסדרים השיעור הנדרש הינו 66% חלק 80% כפי שהיה עד לאישור חוק ההסדרים.

¹⁴⁸ 11,172 מ"ר ברוטו מבני תעשייה (בחלקות 134 ו-155).

¹⁴⁹ על פי התב"ע ניתן לבנות על הקרקע 180 יח"ד בתוספת 20% לאור הקלת "שבס", כך שהפרויקט יכלול 216 יח"ד. חלק החברה ע"פ הסכם הקומבינציה הינו 56%, כך שמספר היחידות לשיווק יעמוד על כ-121 יח"ד. בנוסף, הפרויקט יכלול 809 מ"ר למסחר ו-3,310 מ"ר משרדים ברוטו (חלק החברה).

¹⁵⁰ העלויות הנ"ל כוללות עלויות הריסת המבנים הקיימים. לעניין זה יצוין, כי היות שמדובר בעסקת קומבינציה אין עלויות שכירות לדיירים. התקשרות באמצעות אקרו תל אביב א.ר.ב שותפות מוגבלת, המוחזקת ב-100% על ידי ייזום.

¹⁵¹ הסכמי הקומבינציה כפופים לתנאים מתלים כדלקמן: (א) היזם התקשר עם 100% מהבעלים במקרקעין בעסקאות מחייבות; (ב) רישום של כלל זכויות הבעלים; (ג) אישור התב"ע החדשה בועדה המחוזית, כאשר תנאי זה ייחשב כמתקיים במקרה בו תאושר תוכנית שהיקפי הזכויות למגורים בה יהיו לפחות 90% מהתוכנית שהוגשה (להלן: "התנאים המתלים"). ככל והתנאים המתלים לא יתקיימו עד לתום 5 שנים ממועד החתימה על ההסכם, היזם יהיה רשאי לבטל את ההסכם. ככל שהיזם לא הודיע על ביטול ההסכם, התקופה להתקיימות התנאים המתלים תוארך ב-12 חודשים נוספים. בנוסף, ככל שרק התנאי המתלה האמור בס"ק (ג) לעיל התקיים, היזם רשאי להודיע לבעלים על כניסת ההסכם לתוקף והיזם יהיה רשאי לנקוט בכל הצעדים הדרושים על מנת שניתן יהיה לבנות את הפרויקט לרבות הגשת תביעות לפירוק שיתוף. ביום 20 בנובמבר 2019 הודיע היזם לבעלים על כניסתו לתוקף של ההסכם.

6.6.4.7. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים (אלפי ש"ח)

שם	מידע על אשראי ללווי פרויקט (אלפי ש"ח) ¹⁵²											קבלן ביצוע	
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך הדוח (30.9.2021)	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום התשקיף	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדק על יד יקבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]
PRAZON	16,000	16,000	107,000	169,000	99,515	292,000	פריים + 0.53%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הלווי	לא	פאושלי	כן	כן

6.6.4.8. ניתוחי רגישות

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה											
		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי
פרויקטים בהקמה	PRAZON	34,730	21.77%	34,378	21.59%	34,027	21.42%	33,676	21.25%	33,324	21.07%

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בעלויות ההקמה											
		השפעת עליה של 10% בשל שינויים בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בשל שינויים בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% בשל שינויים בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% בשל שינויים בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
		שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי	שיעור ב- %	הרווח הגולמי
פרויקטים בהקמה	PRAZON	25,602	16.12%	29,814	18.77%	34,027	21.42%	38,240	24.07%	42,453	26.72%

152 כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, מועדי סיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים, עלויות פיננסיים (ביחס לפרויקט התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד תשקיף זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקט התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות התמשכות משבר נגיף הקורונה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ג' – פרויקטים מהותיים מאוד

6.6.5. פרויקט מתחם גולף – פרויקט בביצוע

6.6.5.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)
מתחם גולף, תל-אביב	שם הפרויקט:
שטח של כ- 11.5 דונם התחום בין הרחובות פנחס רוזן, קהילת סלוניקי, וקהילת פאדובה (להלן: "המתחם") בחלקות 1336, 1337, ו- 1346 בגוש 6625 בשטח רשום של 8,808 מ"ר המצויים בשכונת הדר יוסף בתל-אביב (להלן: "המקרקעין")	מיקום הפרויקט:
פרויקט למגורים, משרדים ולמסחר אשר יוקם על כ-11.5 דונם משטח התב"ע, על תאי שטח 1, 2, ו- 801 במתחם הכולל 2 בניינים בני 17 קומות מעל קומת קרקע שבהם 127 יח"ד, 2 בניינים בני 8 קומות שבהם 28 יח"ד כ"א מעל קומת קרקע מסחרית ובסה"כ 183 יח"ד; מבנה תעסוקה בן 6 קומות משרדים (מתוכנן כ- 300 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי בבעלות העירייה) וקומת גג, מעל קומת קרקע מסחרית, וכן עד ארבעה מפלסי מרתפים בהם בין היתר כ-2,163 מ"ר שטחים נלווים למסחר ולמשרדים, 255 חניות לדירות המגורים, 134 חניות לשטחי התעסוקה והמסחר ו-5 חניות לעירייה ת"א (להלן: "הפרויקט").	תיאור קצר של הפרויקט:
במרכז הפרויקט יוקמו ע"ח שותפויות גולף שצ"פ ותחתיו חניון ציבורי בן קומה אחת הכולל 60 מקומות חניה אשר ימסרו לעירייה (בתחום מגרש 401 – חלקה 1339). כמו כן ייבנה ויימסר לעירייה שטח של 300 מ"ר עיקרי המצוי בקומה השלישית של מבנה המשרדים של הפרויקט, אשר ישמש ליעוד ציבורי וכן 5 חניות שיוצמדו לשטח זה (השטח הציבורי בתחום מגרש 801) (להלן: "השצ"פ", "החניון" ו"המבנה הציבורי" בהתאמה וביחד: "שטחי העירייה בפרויקט" או "מקרקעי העירייה").	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
חלק המגורים בפרויקט מסווג כנדל"ן יומי ואילו חלק המשרדים במלואו (100%) והמסחר מסווג כנדל"ן להשקעה תחת תחום נדל"ן מניב (לפרטים ראה סעיף 6.1.1.1 להלן).	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט: 92.85%
החברה מחזיקה בזכויות להירשם כבעלים במתחם באמצעות 3 שותפויות מוגבלות כדלקמן: אקרו נכסים מחזיקה באקרו נאות אפקה – שותף כללי בע"מ (100%) שהינה השותף הכללי בשותפויות המפורטות להלן: בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א. (2015), שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה (בשרשור סופי) כ- 97.58% מיחידות ההשתתפות (להלן: "בנייני אקרו"); מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר. (2015), שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה (בשרשור סופי) 95.62% מיחידות ההשתתפות (להלן: "מגדלי אקרו") ואקרו נאות אפקה י.צ.א.ר. שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה (בשרשור סופי) 89.3% (להלן יחד: "שותפויות גולף") ¹⁵³ ;	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
לעניין זה יצוין, כי שותפויות מחזיקות במקרקעין ב"מושע". בכל אחת משותפויות גולף קיים הסכם המסדיר את מערכת היחסים כאשר ביחס לשותפים המוגבלים שאינם חברה מהקבוצה (היינו, צדדים שלישיים) התנאים הינם זהים ודומים במהותם למפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
---	---
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
1/2 מהמתחם נרכש ביום 13.3.2013 ו-1/2 מהמתחם נרכש ביום 14.7.2016	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
11,241 מ"ר (כולל השצ"פ בבעלות העירייה)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3/2018	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
12/2022	מועד סיום שיווק צפוי:
12/2022	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
6/2019	מועד התחלת עבודות הקמה:

¹⁵³ לפרטים אודות עסקת שינוי המבנה ועסקה עם מר בני שבתאי שלאחר השלמתן שיעור החזקתה של החברה בשותפויות גולף עלה ראה סעיף 3.5 לעיל.

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ביום 30 באפריל 2019 התקשרה החברה עם אשטרום הנדסה ובניה בע"מ (להלן: "אשטרום") בהסכם ביצוע פאזשלי להקמת הפרויקט בתמורה לסך של כ-325,000 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ וצמודים למדד תשומות הבניה. במסגרת ההסכם, התחייבה אשטרום להשלים את מסירת הפרויקט למזמין או למפקח בתוך 90 ימים מקבלת אישור אכלוס לפרויקט. אשטרום נושאת באחריות לבדק בגין עבודות הבניה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	שותפויות גולף התקשרו עם עיריית ת"א בהסכמי הקמה ביחס לשטחי העירייה בפרויקט לפיהם: (1) חוזה הקמה מיום 12/11/2018 לפיו שותפויות גולף יתכננו ויקימו על חשבון על פי מפרט שיאושר על ידי העירייה בחלקה 1339 שהינה בבעלות העירייה, חניון תת קרקעי בן 60 מקומות חניה ומעליו שצ"פ (2) חוזה הקמה מיום 9 בנובמבר 2020 לפיו שותפויות גולף התחייבו לתכנן, להקים ולרשום ע"ש העירייה את המבנה הציבורי בשטח 300 מ"ר וכן 5 מקומות חניה עבור המבנה הציבורי במבנה המשרדים והמסחר וחניון המשרדים והמסחר הממוקם בחלקה 1346, על חשבון. העירייה תהא אחראית לתחזוקה וניהול של שטחי הציבור ולפיכך לא תחויב בדמי ניהול. רישום הבעלות של העירייה במסגרת רישום הבית המשותף יבוצע על ידי שותפויות גולף בתוך 24 חודשים מיום קבלת תעודת אכלוס לפרויקט. לא יאוחר מתום 12 חודשים מתאריך הודעת הוועדה המקומית כי ניתן להוציא את היתרי הבניה לביצוע העבודות מתחייבות שותפויות גולף להתחיל בביצוע עבודות הקמת המבנה הציבורי והחניון וכן להשלים את ביצוע העבודות לא יאוחר מתום 36 חודשים מתאריך תחילת ביצוע העבודות.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	הקמת שטחי העירייה – החניון הציבורי והשצ"פ מעליו בחלקה 1339 ומבנה הציבור ו-5 החניות בחלקה 1346 ומסירתם לעירייה הינם תנאי לקבלת טופס 4. להבטחת התחייבויותיהן של שותפויות גולף על פי חוזה ההקמה האמורים הפקידו שותפויות גולף ערבויות ביצוע לטובת העירייה בסכום כולל של כ-3.55 מיליון ש"ח וכן התחייבו להמציא ערבות בדק אשר תהיה בתוקף בכל תקופת הבדק.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	ל.ר

6.6.5.2 מצב תכנוני של הפרויקט

מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	כ-16,000 מ"ר	183	יצוין, כי שטחי המסחר, המשרדים והחניון מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה בתחום הנדל"ן המניב כמפורט בסעיף 6.7 להלן.
שטחי מסחר	כ-2,200 מ"ר ברוטו	קומת מסחר אחת	
שטחי משרדים	כ-6,425 מ"ר (ברוטו) בתוספת 2,296 מ"ר מרפסות גג שאינן מקורות	6 קומות + קומת גג	
שטחים נלווים למסחר ותעסוקה – וחניות במרתפים	כ-1,627 מ"ר ו-134 חניות	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.5.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (92.85%)
160,231	160,231	160,231	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,106	20,038	20,687	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
20,843	114,831	192,616	עלויות מצטברות בגין בניה
25,096	25,096	25,096	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ¹⁵⁴
225,276	320,196	398,630	סה"כ עלות מצטברת
225,276	320,196	398,630	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
7,726	3,789	2,920	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
270,735	182,207	118,819	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
278,461	185,996	121,739	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
7.09%	37.90%	63.5%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע

6.6.5.4. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (92.85%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
77	51	6	11	9	יחידות דיור (#)
6,736	4,361	470	950	720	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
36	33	38	38	35	יחידות דיור
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
78	129	135	146	155	יחידות דיור (#)
6,807	11,168	11,638	12,588	13,308	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
36	35	35	35	35	יחידות דיור
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
598,498	603,140	604,451	610,876	617,940	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
272,397	410,669	431,042	480,373	510,626	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
46%	68%	71%	79%	83%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
105	54	48	37	28	יחידות דיור (#)
9,192	4,831	4,361	3,411	2,691	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
122,698	96,165	96,171	79,274	65,932	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	---	---	---	13	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף (כמות/מ"ר)
---	---	---	---	38	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ₪) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף

6.6.5.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (92.85%)
13,997	48,014	שנת 2021 רבעון 4
127,226	138,308	שנת 2022
105,479	---	שנת 2023
---	---	שנת 2024
---	---	שנת 2025

¹⁵⁴ החברה החלה להוון עלויות מימון מרבעון שני 2013 ועד לרבעון רביעי 2019, מועד קבלת ההיתר.

(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
שנת 2026 ואילך	---	---
סה"כ	186,322	246,702

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.5.6. רווחיות גולמית

מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
598,498	603,140	617,940	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
503,737	506,193	520,369	עלויות פרויקט צפויות
94,761	96,947	97,571	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
3,906	23,412	58,595	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
90,855	73,535	38,976	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ח
16%	16%	16%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34	35	35	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מסחר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.5.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
29,435	34,205	38,976	43,746	48,516	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
50,857	44,916	38,976	33,034	27,093	השפעת שינוי בעלויות בהקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.5.8. מימון ספציפי

מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)			
203,690	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	30.9.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
61,531	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2020	
139,821	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	
42,238	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
125,236	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
37,832	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		מוסד מלווה:
בנק מקומי			
21.11.2019			
870,000 אלפי ש"ח. האשראי יועמד ב-2 מסגרות אשראי			תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:
			סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):

מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)	
שונות כדלקמן ¹⁵⁵ : - מסגרת האשראי הפיננסי: סך של 335,000 אלפי ש"ח הועמד לצורך מימון ההקמה; - מסגרת ערבויות: (1) הסכום הכולל של ערבויות המכר לא יעלה על 527,000 אלפי ש"ח וככל ותהיה חריגה מסכום זה תקטן מסגרת האשראי הפיננסי בהתאם; (2) ערבויות אחרות יועמדו על סך שלא יעלה על 8,000 אלפי ש"ח.	
328,132	מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה:
פריים בתוספת ריבית בשיעור של בין 0.63% - 1.35% לשנה.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.3.2023.	מועדי פירעון קרן וריבית:
---	תניות פיננסיות מרכזיות:
- אקרו נאות אפקה, בנייני אקרו ומגדלי אקרו (לעיל ולחל: "שותפויות מתחם גולף") התחייבו להעמיד הון עצמי בסך שלא יפחת מ-112 מיליון ש"ח אשר הועמד זה מכבר על ידיהן. - לעניין זה יצוין, כי בהתאם להסכם המימון נקבעו מועדים לקבלת היתרים אשר התקבלו בהתאם לקבוע בהסכם הליווי למעט ביחס להקמת המבנה הציבורי והחניון אשר היה אמור להתקבל עד ליום 1.12.2020 והתקבל בפועל בחודש מרץ 2021. - ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי לרבות עיכוב בביצוע הפרויקט; אם קצב המכירות ו/או קצב קבלת התקבולים איטי באופן שסוטה מתחזית המכירות והתקבולים או אם מחירי הדירות יהיו נמוכים מהתחזיות למעט חריגים שנקבעו בהסכם; חריגה מתקציב הפרויקט; אי עמידה בכתבי הנחיות ומכתב התניות שניתנו על ידי חברות הפרויקט ובעלי השליטה בהן; חריגה מהיתר בניה או הוראה לפי חוק התכנון ובניה תשכ"ה- 1965 שלא תוקנה; שינוי שליטה בחברה¹⁵⁶.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
---	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
כן. יחד עם זאת, הועמדו ערבויות ללא הגבלה בסכום של אקרו ייזום, אקרו נכסים ואקרו נאות אפקה (השותפים הכלליים בשותפויות מתחם גולף) להבטחת התחייבויות שותפויות מתחם גולף.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
בסיום הפרויקט או לפני כן בכפוף לאישור הבנק מראש ובכתב.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט בסעיף 6.6.5.9 להלן.	בטחונות:

6.6.5.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 30.9.2021	פירוט	סוג
870,000	משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על המקרקעין (למעט ביחס למקרקעי העירייה); שעבוד זכויות השותף הכללי, אקרו ייזום ואקרו נכסים בכל אחת משותפויות מתחם גולף; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות שותפויות מתחם גולף על פי כל אחד מחוזי ההקמה של הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה: על כל זכויות כל אחת מהשותפויות לקבלת סכומים מרשויות המס, על זכויות כל אחת מהשותפויות על פי הסכם עסקה משותפת אשר יחתם ביניהן בקשר עם הסדרתם יחסייהן במקרקעין ובפרויקט, ככל שייחתם, על כל זכויות הלקוחות על פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט, על כל זכויות הלקוחות על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים לרבות הבטחות שניתנו ללקוחות להבטחתן, על פי פוליסות הביטוח של הפרויקט, על חשבון הפרויקט לרבות זכויות קיזוז.	דרגה ראשונה
---	כתבי נחיתות של כ"א משותפויות גולף, אקרו ייזום ואקרו נכסים ומכתב התניות של אקרו ייזום ובעלי המניות בה. הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עיריית תל-אביב	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

¹⁵⁵ העמדת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים אשר העיקרים שבהם: תחילת הבניה עד ליום 30 בנובמבר 2019; קבלת היתר בניה; מכירה מוקדמת בכמות ובשווי כפי שנקבע על ידי הבנק; העמדת הון עצמי בסך של 112 מיליון ש"ח; רישום כל השעבודים לטובת הבנק וכדומה.

¹⁵⁶ לא יחול שינוי שליטה לרבות בבעלי השליטה וכן בשיעור אחזקתם באמצעי השליטה בלקוחות, למעט: שינוי שליטה בחברות מתחם גולף שכתוצאה ממנו תעבור השליטה מבעלי השליטה במי מיחיד הלקוחות למי מבעלי השליטה ביחיד הלקוחות האחרים וכן שינוי אחזקות בחברה שכתוצאה ממנו בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור החזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורן ושביל האלה לא יפחת מ-45.01%. לא ייחשבו כהפרה (לעניין זה. יצוין כי עובר להתקשרות בעסקת שינוי המבנה התקבלה הסכמת הבנק לשינוי האמור לעיל בדבר החזקותיו של בעל השליטה (כמפורט בסעיף 3.5 לעיל).

6.6.5.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

מתחם גולף מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 92.85%)	
97,571	רווח גולמי צפוי :
19,044	התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁵⁷ :
116,615	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2023	מועד צפוי למשיכת עודפים

¹⁵⁷ ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי. מימון שלא הוון נכלל במסגרת התאמות לעודפים.

6.6.6. פרויקט ויסוצקי – פרויקט בביצוע

6.6.6.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 30.9.2021		(נתונים לפי 100%. חלק החברה 25%)
ויסוצקי		שם הפרויקט:
רחוב ויסוצקי 6-8 תל אביב		מיקום הפרויקט:
2 בניינים בהם 173 יחידות מגורים ב-14 קומות מעל קומה מסחרית משותפת ו-5 קומות מרתף משותפות. כמו כן הפרויקט כולל שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר ו-213 מקומות חניה (להלן: "הפרויקט") בקרקע הידועה כחלק מחלקה 372 בגוש 6108 ברחוב ויסוצקי 6-8 בתל אביב-יפו (להלן: "המקרקעין").		תיאור קצר של הפרויקט:
25%		חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לעיל.		מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
1. חברת אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ (להלן: "אביב"), מחזיקה ב-33.33% מהפרויקט. 2. חברת ויסוצקי נמיר בע"מ (להלן: "ויסוצקי"), מחזיקה ב-33.33% מהפרויקט. 3. קליר פיוטשר שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר אלון ארבו, אחיו של מר יצחק ארבו, בעל השליטה בחברה, מחזיקה ב-12.445% מאקרו גולת הכותרת. יצוין, כי ביום 13 בינואר 2022 התקשרו אקרו ייזום, שותפות הפרויקט וקליר בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף ו/או ההלוואות של קליר בשותפות הפרויקט כך שנכון למועד תשקיף זה חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הינו כ-29% 4. דיאן שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אירית (סימה) ארבו ו-דורון ארבו, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבו, בעל השליטה בחברה, מחזיקה ב-12.445% מאקרו גולת הכותרת.		ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד יחסי		שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
חלק מן הקרקע נרכשה ביום 10 ביולי 2018 ויתרת הקרקע נרכשה ביום 11 ביולי 2018.		מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
3,968 מ"ר		שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
יולי 2019		מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
יוני 2024		מועד סיום שיווק צפוי:
יוני 2024		מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
דצמבר 2020		מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
טרם נחתם		הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות		פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---		הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---		קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
לא		האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---		דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---		נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.6.6.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
שני בניינים בני 14 קומות כ"א מעל קומה מסחרית משותפת ו-5 קומות מרתף משותפות ובהם 169 יחידות מגורים (84 יחידות בבניין אחד ו-85 בבניין השני)	169	14,393	יחידות דיור
	---	500 מ"ר	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני עתידי			
בניית קומה נוספת (קומה 15) שתבנה מעל קומה 14 של כל אחד מהבניינים שיבנו בשלב א' ובהם 4 פנטאוזים, 2 בכל בניין, כך שלאחר השלמת הבניה בניין אחד יהיו 86 יחידות ובשני 87 יחידות.	תוספת של 4 יח"ד	330 מ"ר	יחידות דיור
	---	---	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)			
			מנוצלות

6.6.6.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)	
299,699	299,699	299,699	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זמינות
18,864	19,050	27,613	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
1,934	4,224	19,847	עלויות מצטברות בגין בניה	
7,145	17,115	22,800	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת) ¹⁵⁸	
327,642	340,088	369,959	סה"כ עלות מצטברת	
327,642	340,088	369,959	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות זמינות
13,656	13,470	5,494	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
220,453	218,163	212,475	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
25,065	15,095	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
259,174	246,728	217,969	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
---	---	7.8%	שיעור השלמה [כספי] לא כולל קרקע	

6.6.6.4 שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1	84	7	10	4	יחידות דיור (מ"ר)	
71	6,089	438	755	361	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	500	---	---	---	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
39	38	40	42	49	שטחי מסחר	
---	27	---	---	---	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1	85	92	102	106	יחידות דיור (מ"ר)	
71	6,160	6,598	7,353	7,714	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	500	500	500	500	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) במצטבר (ללא מע"מ) חוזים שנחתמו עד סוף התקופה
38	38	38	39	39	שטחי מסחר	
---	27	27	27	27	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
699,790	724,376	727,661	744,870	754,668	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
2,978	270,188	289,195	333,755	355,982	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
0.5%	37%	40%	45%	47%	יחידות דיור (#)	
172	88	81	71	67	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
14,652	8,563	8,125	7,370	7,009	שטחי מסחר	
500	---	---	---	---		

158 החברה החלה להוון עלויות מימון בגין הרכישה החל מרבעון שלישי 2018, ההיוון בוצע עד לרבעון שלישי 2021, מועד קבלת ההיתר.

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					(מ"ר)
324,298	206,396	198,568	187,797	184,921	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
***	***	***	***	10	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף (כמות/מ"ר)
***	***	***	***	47	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף

6.6.6.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	100% חלק החברה האפקטיבי (בפרויקט 100%)	
		רבעון 4	שנת 2021
20,832	29,308		
48,636	135,273		שנת 2022
64,042	113,914		שנת 2023
121,136	49,837		שנת 2024
---	---		שנת 2025
---	---		שנת 2026 ואילך
254,646	328,332		סה"כ

אזכרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרם לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.6.6 רווחיות גולמית

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
699,790	724,376	754,668	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
586,816	586,816	587,929	עלויות פרויקט צפויות
112,974	137,560	166,739	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	4,717	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
112,974	137,560	162,022	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ה
16.1%	19%	22.1%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
43	45	47	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח
22	22	---	מסחר גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו.

6.6.6.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 25%)				
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	השפעת גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
129,240	145,631	162,022	178,413	194,804
183,269	172,646	162,022	151,398	140,774

6.6.6.8. מימון ספציפי

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	192,227
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	228,507
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
31.12.2019		מוצג כהלוואות לזמן קצר :	248,513
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
מוסד מלווה :			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה :		בנק 18 במרץ 2020	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :			
700,000 אלפי ש"ח. האשראי יועמד ב-2 מסגרות אשראי שונות כדלקמן ¹⁵⁹ : מסגרת האשראי הפיננסי : סך של 298,000 אלפי ש"ח כמפורט להלן : (1) סך של 251,450 אלפי ש"ח הועמד לצורך מימון רכישת הקרקע; (2) סך שלא יעלה על 46,550 אלפי ש"ח הועמד לצורך מימון ההקמה. מסגרת ערבויות : (1) הסכום הכולל של ערבויות המכר לא יעלה על 400,000 אלפי ש"ח; (2) ערבויות אחרות יועמדו על סך שלא יעלה על 2,000 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה :			
לגבי הלוואות שיועמדו לתקופה של תעלה על 89 יום יישא האשראי ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.1% לשנה.			
60 ימים ממועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.12.2023.			
תניות פיננסיות מרכזיות :			
עד מועד המשיכה הראשונה של כספים ישלימו הלקוחות מאמצעיהם את ההון העצמי לכדי סך של 91,000,000 ש"ח. ככל שתחול חריגה בתקציב הפרויקט, סכום ההון העצמי יוגדל בגובה החריגה. עילות העמדה לפירעון מיידי כוללות, בין היתר, עיכוב בביצוע הפרויקט; קצב המכירות איטי ו/או מחירי הדירות נמוכים מתחזית המכירות והתקבולים, בהתאמה למעט ביחס חריגים שנקבעו בהסכם; חריגה מתקציב הפרויקט; חריגה מהיתר בניה או הוראה לפי חוק התכנון ובניה תשכ"ה- 1965 שלא תוקנה; שינוי שליטה בחברה ¹⁶⁰ .			
לא.			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח :			
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :			
כן. יחד עם זאת, הועמדה ערבות בלתי מוגבלת בסכום על ידי אקרו ייזום ועל ידי בעלי השליטה בויסוצקי.			

¹⁵⁹ העמדת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים אשר העיקרים שבהם: תחילת הבניה עד ליום 31 ביולי 2020 (בפועל הבניה החלה בחודש ינואר 2021); עד המועד בו יתקיימו כל התנאים המוקדמים אך לא יאוחר מיום 31.3.2021 (להלן: "מועד המשיכה הראשונה של כספים") יתקבלו כל האישורים וההיתרים לצורך בניה של א'; מועד קבלת היתר בניה; מכירה מוקדמת בכמות ובשווי כפי שנקבע על ידי הבנק; העמדת הון עצמי בסך של 91 מיליון ש"ח; רישום כל השעבודים לטובת הבנק וכדומה.

¹⁶⁰ לא יחול שינוי שליטה בכל אחד מיחיד הלווה לרבות בבעלי השליטה הלווה, למעט: (1) העברת אחזקות באקרו בין השותפים הקיימים (למעט השותף הכללי) או מהשותפים הקיימים באקרו (למעט השותף הכללי) לחברות מקבוצת הפניקס או ירידה בשיעור האחזקות של השותפים הקיימים באקרו במסגרת הנפקה; גיוס הון ובלבד שהחזקות אקרו ייזום בע"מ בלווה לא ירדו מתחת לשיעור של 50%; (2) בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור החזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורר ושביל האלה לא יפחת מ-45.01%; (3) העברת זכויות השותף הכללי באקרו לארובוב השקעות בע"מ; (4) העברת מניות ויסוצקי בין בעלי השליטה בויסוצקי בינם לבין עצמם; (5) ביצוע הנפקה לציבור או מכירה למשקיע מוסדי של מניות אביב, ובלבד ששיעור החזקותם של בעלי השליטה באביב לא יפחת משיעור של 51%; (6) העברת מניות בין בעלי השליטה באביב בינם לבין עצמם.

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בסיום הפרויקט או לפני כן בכפוף לאישור הבנק מראש ובכתב
בטחונות:	ראו בסעיף 6.6.6.9 להלן.

6.6.6.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 30.9.2021	פירוט	סוג	
700,000	משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין; אביב וויסוצקי ירשמו לטובת הבנק שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט; שעבוד זכויות השותף הכללי באקרו גולת כותרת לפי הסכם השותפות; שעבוד על זכויות היוזמים בפרויקט על פי הסכם העסקה המשותפת (כמפורט להלן); שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה על: זכויות מכוח הסכמי רכישה, חוזים עם ספקים, פוליסות ביטוח, תקבולים מרשויות מס, חשבון הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
---	---	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

6.6.6.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט ויסוצקי מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 25%)	
רווח גולמי צפוי :	166,739
התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁶¹ 162 :	60,266
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	227,005
מועד צפוי למשיכת עודפים	2024

¹⁶¹ יצוין, כי החברה (בשרשור סופי) זכאית גם לדמי ניהול כספי ושיעור בפרויקט כאמור בטבלה שבסעיף 6.6.1.13 לעיל אשר אינם נכללים בעודפים הצפויים בטבלה זו להלן.

¹⁶² ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי. מימון שלא הוון נכלל במסגרת התאמות לעודפים.

6.6.7. פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS – פרויקט בביצוע

6.6.7.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
ACRO BUSINESS CAMPUS	שם הפרויקט:
מתחם בשטח של כ-13.5 דונם הנמצא ב- קרית אונו והידוע כגוש 7348 חלקה 14 (לשעבר גוש 6486 חלק מחלקות 115, 116, 123 ו-124) מגרש 83 לפי תב"ע-508-0255349 (להלן: "המקרקעין")	מיקום הפרויקט:
פרויקט למשרדים ולמסחר אשר יוקם על כ-13.5 דונם משטח התב"ע ובו 3 בניינים [בניין A בן 7 קומות (היום הגיש שינוי תב"ע לצורך הגבהת בניין A ל-13 קומות); בניין B בן 9 קומות; בניין C בן 11 קומות] לרבות שטחים תת קרקעיים ושטחי בניה, הידוע בכינוי המסחרי "אקרו ביזנס קמפוס"; שטחי המשרדים ושטחי העבודה כ-40 אלף מ"ר ושטחי מסחר, בילוי ופנאי כ-5 אלף מ"ר; שטחים ברוטו לשיווק כ-45 אלף מ"ר, וכ-8 אלף מ"ר משרדים במסגרת תוספת זכויות להרחבה ראה סעיף 6.6.7.2.	תיאור קצר של הפרויקט:
חלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן יזמי וחלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן להשקעה תחת תחום נדל"ן מניב, והזכויות בפרויקט מוחזקות במלואן ע"י אקרו ש.מ.מ. 08 – שותפות מוגבלת (לעיל ולהלן: "היזם").	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
100%	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט בשרשרת באמצעות מגדלי אקרו – שותפות מוגבלת (להלן: "מגדלי אקרו"), אשר בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, שהינה השותף הכללי ביזם, ואקרו נכסים המחזיקה ב-99.99% מיחידות השתתפות ביזם ¹⁶³ .	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
---	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
איחוד	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
14 בפברואר 2019 ¹⁶⁴	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
13,458 מ"ר	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
2/2020	מועד סיום שיווק צפוי:
רבעון רביעי 2023	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון רביעי 2023	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:
רבעון ראשון 2020	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בחדש אוקטובר 2020 התקשרו היזם (להלן בס"ק זה: "המזמין") וקבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "אשטרום" או "הקבלן") בהסכם קבלן ראשי מסוג פאושלי בתמורה לסך כ-220.3 מיליוני ש"ח וסך נוסף של 4.1 מיליוני ש"ח בהתאם לכתב כמווית, והכל בתוספת מע"מ והצמדה למדד התשומות בבניה למגורים (להלן: "המדד"). זאת, בהמשך להסכם חפירה ודיפון שנחתם מול קבלן חפירה ודיפון שהינו מקבוצת הקבלן (להלן: "קבלן החפירה והדיפון") תמורת סך של 14 מיליוני ש"ח. ע"פ ההסכם, למזמין אופציה לבניית 6 קומות נוספות בבניין A (להלן: "העבודות הנוספות"). בהתאם, מקום בו יבחר המזמין לבצע את העבודות הנוספות, יתווסף לחוזה שכר בסך כ-25 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד. הקבלן התחייב להשלים את ביצוע העבודות בחדש יולי 2023 (לא כולל ביצוע העבודות הנוספות אשר לגביהם טרם נקבע לויז). הקבלן חב באחריות של תקופת הבדק והאחריות לפי חוק. להבטחת התחייבות הקבלן, העמיד הקבלן ערבות ביצוע השווה ל-5% משכר החוזה הכולל כפי שנקבע בחשבון הסופי בתוספת מע"מ כשהם צמודים מדד. לאחר חלוף שנה, יקטן שיעור הערבות ל-3% משכר החוזה המעודכן בתוספת מע"מ כשהם צמודים למדד. לאחר חלוף שנתיים ממועד סיום העבודות תבוטל ערבות הבדק בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בהסכם עם הקבלן. וכן התחייב להעמיד ערבות בדק בשיעור 5% בשנה הראשונה ו-3% מהשנה השנייה מהחוזה בתוספת מע"מ. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בביצוע העבודה והתחייב לשאת על חשבונו ואחריותו את הביטוחים הדרושים בהסכם. כן יהיה אחראי בתקופת הבדק והאחריות לתקן על חשבונו את כל הליקויים ואי ההתאמות שיתגלו בביצוע העבודות. בנוסף ע"פ ההסכם, במקרה של איחור במסירה יהיה זכאי המזמין לפיצוי מוסכם מאת הקבלן, כדלקמן: (א) הקבלן יישא בפיצוי שאותו יהיה חייב המזמין לשלם בפועל לרוכשים או לשוכרים; (ב) המזמין התחייב כי בכל מקרה הפיצוי לרוכשים או שוכרים לא יעלה על הפיצוי הקבוע בחוק המכר. המזמין התחייב שמועד המסירה לרוכשים או שוכרים לא יהיה מוקדם מיום 8.11.2023 (כולל תקופת הגרייס לפי חוק המכר). במקרה בו יוחלט על ביצוע	

¹⁶³ לפרטים אודות עסקת שינוי המבנה שלאחריה אקרו נכסים מחזיקה ב-99.99% מיחידות ההשתתפות ביזם (חלק 49.995%) ראה סעיף 3.5 לעיל.

¹⁶⁴ ביום 14 בפברואר 2019 רכש היזם את מלוא הזכויות במקרקעין מצדדים שלישיים (להלן: "המוכר") אשר החזיקו בזכויות מכוח הסכם חכירה שנחתם בין רמ"י למוכר מיום 2 באוקטובר 2018 (להלן: "חוזה החכירה"), במצבן As-Is, בתמורה לסך כולל של כ-76 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדן (להלן: "הסכם מכר מקרקעין"). בנוסף לתמורה, השיב היזם למוכר במועד הסגירה את מלוא סכום הוצאות הפיתוח ששילם המוכר לרמ"י בסך כ-9.45 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף, נטל על עצמו היזם את כל הזכויות והתחייבויות המוכר בקשר עם הסכם תשתיות שנחתם בין המוכר לעיריית קרית אונו ביום 9 באוגוסט 2018 (להלן: "הסכם תשתיות"). ע"פ הסכם התשתיות, עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י העירייה עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות ע"י תאגיד המים והביוב העירוני (להלן: "תאגיד המים").

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
העבודות הנוספות, יוארך המועד אליו התחייב המזמין כלפי רוכשים/שוכרים למסירת היחידות בבניין A בלבד עד ליום 8.1.2024 וביחס לשאר הבניינים, יוארך המועד עד ליום 31.12.2023 למעט ביחס ליחידות שנמכרו עד ליום 1.8.2020, שלגביהם יוארך המועד עד ליום 1.12.2023. בנוסף, הקבלן ישפה את המזמין במלוא הערבויות הבנקאיות שישלם המזמין לבנק המלווה בגין העמדת בטוחות חוק המכר לרוכשי יחידות בפרויקט ביחס לתקופת האיחור.	
היזם הוא הבעלים הרשום של מלוא הזכויות במקרקעין ¹⁶⁵ .	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
לא	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.6.7.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
התב"ע הקיימת מאפשרת בניית 3 בניינים הכוללים 7, 9 ו-11 קומות, בהתאמה	---	---	יחידות דיור
	---	כ-5,000 מ"ר	שטחי מסחר
	---	כ-40,000 מ"ר	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות
מצב תכנוני עתידי			
היזם הגיש בקשה להגבחת בניין A ל-13 קומות חלף 7 קומות (תוספת של 6 קומות). ביום 21/2/22 התקבלה החלטת ועדה להיתר בתנאים בקשר עם תוספת הקומות בבניין A. כן יצוין, כי חלק החברה (26%) בתוספת הזכויות מיועד להשכרה ולא כמלאי מקרקעין (לפרטים ראה סעיף 6.7 לחלק) ¹⁶⁶	---	---	יחידות דיור
	---	---	שטחי מסחר
	---	כ-8,445 מ"ר	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.6.7.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020 (*)	30.9.2021	פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	עלויות
---	37,714	37,714	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
---	19,613	19,613	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	22,315	75,118	עלויות מצטברות בגין בניה	
---	2,423	3,124	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) ¹⁶⁷	
---	82,065	135,569	סה"כ עלות מצטברת	
---	82,065	135,569	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	2,935	803	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם	עלויות

היזם בעל זכויות מאת רמ"י בקרקע הפרויקט ע"פ חוזה החכירה (כהגדרתו לעיל), בהתאם לכתיב העברות זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום מקרקעין/מהווה מיום 11 בדצמבר 2019 והודעת רמ"י בקשר להעברת זכות מיום 11 בדצמבר 2019, ובהתאם לאישור זכויות מרמ"י מיום 3 ביוני 2020. היזם רכש את כל הזכויות והתחייבויות המוכר ע"פ חוזה החכירה מהווה מיום 2 באוקטובר 2018 אשר נחתם בין המוכרת לבין רמ"י. ע"פ הסכם החכירה, החוכר התחייב לשאת בכל הוצאות הפיתוח ולשלם את הוצאות הפיתוח ע"פ דרישתה של המחכירה ו/או של גורם המוסמך מטעמה, המוסמך לדרוש את תשלומן ו/או ע"פ דרישתו של הגורם שהוציא את הוצאות הפיתוח. ההסכם כולל תנאים מיוחדים, ובין היתר: (א) השלמת הבניה עד ליום 23 במאי 2022; (ב) בחלק מהחלקות נשוא המכרז רשומות חכירות לטובת חוכרים בעלי חוזי חכירה לעיבודים חקלאיים. עם החוכרים הנ"ל נחתמו הסכמי השבה לפיהם עליהם להחזיר לרמ"י את הקרקע. במידה והחוכרים הנ"ל לא יפעלו כאמור, רמ"י תפעל ע"מ למחוק את הרישומים כאמור; (ג) במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכיה במכרז, החוכר לא ישלם סכומים נוספים בגין תוספות אלו; (ד) העברת זכויות תוך תקופת הבניה תאושר בכפוף לנהלי הרשות אך ורק לגבי כלל המגרשים במתחם או בחלק יחסי ובלבד שהעברת הזכויות במושע תתבצע לגבי כלל המגרשים במתחם, כפוף לעמידה בתנאי המכרז שפרסמה רמ"י בקשר עם המקרקעין.

יצוין, כי שותפות הפרויקט התקשרה עם צדדים שלישיים בהסכם שיתוף לפיו זכויותיה של שותפות הפרויקט והשותפים בתוספת זכויות בפרויקט יהיו 26% שותפות הפרויקט ו-74% השותפים.

עלויות מימון שהוונו לנכס מרבעון שני 2019 ועד רבעון רביעי 2020 (מועד קבלת היתר בניה).

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	30.9.2021	שנת 2020 (*)	שנת 2019
הושקעו (אומדן)			
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	144,226	187,081	---
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)	3,377	4,363	---
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	148,406	194,379	---
שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	36%	11%	---

(*) בשנת 2020, בוצע שינוי סיווג בנכס מנדל"ן להשקעה למלאי.

6.6.7.4 שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
---	20,210	2,783	599	1,519	שטחי משרדים (מ"ר)
---	495	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	294	52	7	20	חניות
---	10	10	11	10	שטחי משרדים
---	17	---	---	---	שטחי מסחר
---	96	95	94	100	חניות
---	20,210	22,993	23,592	25,111	שטחי משרדים (מ"ר)
---	495	495	495	495	שטחי מסחר (מ"ר)
---	294	346	353	373	חניות
---	10	10	10	10	שטחי משרדים
---	17	17	17	17	שטחי מסחר
---	96	96	96	96	חניות
---	342,734	358,672	358,604	359,017	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	236,267	277,246	284,478	302,381	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	69%	77%	79%	84%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	9,722	6,939	6,340	4,821	שטחי משרדים
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
---	147	95	88	68	חניות
---	25,783	23,390	23,956	21,172	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	---	---	---	3,663	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף (כמות/מ"ר)
---	---	---	---	11	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף

6.6.7.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
שנת 2021	30,360	14,895
שנת 2022	142,777	40,692
שנת 2023	21,665	129,959
שנת 2024	---	---
שנת 2025	---	---
שנת 2026 ואילך	---	---
סה"כ	194,802	185,546

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החוזי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.7.6. רווחיות גולמית

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
---	342,734	359,017	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	276,445	283,975	עלויות פרויקט צפויות
---	66,289	75,042	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	4,345	24,997	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
---	61,944	50,045	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
---	19%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	10	10	משרדים
---	17	17	מסחר
---	97	99	חניות
מחיר ממוצע למ"ר/מחיר לחניה לפני חושב רווח גולמי שטרם הוכר (אלפי ש"ח)			

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו.

6.6.7.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
44,381	47,213	50,045	52,877	55,709	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
64,805	57,425	50,045	42,665	35,285	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.7.8. מימון ספציפי

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	7,791
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	7,910
		מוצג כהלוואות לזמן קצר:	75,781
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	58,366
מוסד מלווה:		בנק מקומי	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		31 בדצמבר 2020	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		490,000 אלפי ש"ח ¹⁶⁹	
מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה:		352,450 אלפי ש"ח	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציון טווח]:		ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1% ביחס לאשראי שהיה קיים ליום 31 בדצמבר 2020 ואשר נכון למועד תשקיף זה נפרע במלואו. כל אשראי חדש שיועמד לחברה במסגרת הסכם ההלוואה יישא ריבית של פריים + 0.8%	
מועדי פירעון קרן וריבית:		מועד הפירעון הסופי: 31 בדצמבר 2023.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		---	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		הסכם הליווי כלל תנאים מוקדמים אשר התקיימו במלואם (לרבות: א) השקעת הון עצמי בסך כ- 108.25 מיליוני ש"ח ובשיעור	

תקרת האשראי לא תעלה בכל עת על 50 מיליון ש"ח ותקרת ערבויות חוק מכר לא תעלה בכל עת על 490 מיליון ש"ח.

169

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
שלא יפחת מ-22% מהוצאות התקציב לפי דוח אפס (להלן: "התקציב", "דו"ח אפס", "ההון העצמי", "המפקח", לפי העניין); ; (ב) קבלת היתר הבניה וכל הרישיונות ו/או האישורים הדרושים ע"פ דין להקמת הפרויקט לא יאוחר מיום 31 בינואר 2021; (ג) קבלת אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין; התחייבויות עיקריות נוספות: מועד סיום ומסירה לרוכשים יחול ביום 9 בספטמבר 2023; בנוסף ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי לרבות עיכוב בביצוע הפרויקט; קצב מכירת יחידות הפרויקט ירד בשיעור של 10% ומעלה ביחס לתחזית ו/או כי לא ניתן למכור יחידות בפרויקט במחיר הנופל בלמעלה מ-5% ממחירן ע"פ התחזית; או אם יתברר כי היזם מכר יחידה במחיר הנופל מ-5% ומעלה ממחיר התחזית מבלי לקבל אישורו של הבנק מראש; שינוי שליטה¹⁷⁰	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	---
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן. לעניין זה יצוין, כי הועמדו ערבויות ללא הגבלה בסכום על ידי: (1) מגדלי אקרו שותפות מוגבלת; (2) אקרו נכסים; (3) ארוב נכסים ופיתוח 2014 בע"מ;
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליוי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור כספים מחשבון הפרויקט לפי התקדמות הבניה, וע"פ אישור הבנק בהתאם לתקציב בדוח המפקח.
בטחונות:	כמפורט לעיל ולהלן.

6.6.7.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.9.2021
שעבודים	שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על: זכויות היזם בקרקע ע"פ הסכם החכירה מיום 2 באוקטובר 2018 ובהתאם לכתבי העברות זכות חכירה מיום 11 בדצמבר 2019; זכויות לפי הסכם תשתית עם קרית אונו; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הרכוש, הנכסים, הזכויות מכל מין וסוג הקשורים לפרויקט ו/או הנובעים ממנו, לרבות זכויות כלפי רוכשי ו/או שוכרי יחידות בפרויקט, זכויות לקבלת כספים הנובעים מביטוח וכן כל זכויות ע"פ כל הסכם עם קבלן ביצוע בפרויקט; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על: כל הזכויות כלפי רוכשי/שוכרי יחידות בפרויקט; הזכויות כלפי קבלנים ו/או ספקים הקשורים בפרויקט; הזכויות ע"פ פוליסות הביטוח של הפרויקט; חשבון הפרויקט;	490 מיליוני ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

6.6.7.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רווח גולמי צפוי:	75,042
התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁷¹ :	56,714
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	131,756
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון רביעי 2023

¹⁷⁰ בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) בעלי המניות המשקיעים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) ושכיל האלה לא יפחת מ-45.01%.

¹⁷¹ ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי. מימון שלא הוון נכלל במסגרת התאמות לעודפים.

6.6.8. פרויקט BART – פרויקט בביצוע

6.6.8.1. הצגת הפרויקט

פרויקט לפי 100%. חלק החברה 100%)	פירוט ליום 30.9.2021
שם הפרויקט:	BART 5,7,9
מיקום הפרויקט:	רח' בארט 5,7 ו-9 בתל אביב, במקרקעין הידועים כגוש 6649 חלקות 235, 252 ו-253 הכוללים 54 דירות ב-3 בניינים אשר בבעלות בעלי הקרקע בשטח כולל של 4,814 מ"ר (להלן: "המקרקעין", "הדירות הקיימות", "הבניינים הקיימים", "בעלי הקרקע" לפי העניין). נכון למועד תשקיף זה, 100% מבעלי הדירות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הינו 1.1
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט תמ"א 38/2 להריסת הבניינים הקיימים והקמת 3 בניינים חדשים שיכללו בסה"כ 112 יח"ד, אשר מתוכן 54 יח"ד עבור בעלי הקרקע, חלף הדירות הקיימות (להלן: "הבניינים החדשים"), באופן שבו כל אחד מבעלי הקרקע זכאי לקבל יחידה אחת חלף הדירה הקיימת שבבעלותו אשר לה תוצמד מרפסת בשטח לא יפחת מ-12 מ"ר (ובדירות קרקע יוצמד שטח מרוצף שלא יפחת מ-12 מ"ר), חניה ומחסן (להלן: "יחידות בעלי הקרקע"), ו-58 יח"ד עבור היוזם, המגלמות את תמורת הזכויות שהקנו בעלי הקרקע, וכן חניון הכולל כ-115 מקומות חנייה ו-81 מחסנים (להלן: "הפרויקט").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט בשרשרת התחדשות בבארט אקרו נדל"ן – שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו בארט") ועל ידי בניין עיר המוחזקות על די החברה בשיעור של 100% ¹⁷² .
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	פרויקט תמ"א 38/2
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	4,814 מ"ר
מועד התחלת שיווק בפרויקט:	יוני 2020
מועד סיום שיווק צפוי:	יוני 2024
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	יוני 2024
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	אוקטובר 2021 (נכון למועד תשקיף זה, פינוי הדיירים הושלם, נהרסו המבנים שהיו קיימים על המקרקעין וכן החלו עבודות חפירה ודיפון)
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ביום 1 ביולי 2021 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אשטרוס הנדסה ובניה בע"מ (להלן: "הקבלן") מסוג פאושלי בתמורה לסך כ- 116.24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד התשומות בבניה למגורים. הקבלן התחייב להשלים את ביצוע העבודות בחודש אפריל 2024 ולמסור את היחידות לאחר קבלת תעודת גמר (טופס 4 המאפשר אכלוס). להבטחת התחייבות הקבלן, העמיד הקבלן ערבות ביצוע השווה ל-5% משכר החוזה בתוספת מע"מ והתחייב להעמיד ערבות בדק בשיעור 5% משכר החוזה בתוספת מע"מ בשנה הראשונה ו-3% מהשנה השנייה משכר החוזה בתוספת מע"מ, וכן ערבות בדק בשיעור של 5% לתקופה של 12 חודשים לאחר סיום העבודות ו-3% לאחר חלוף 12 (שנים עשר) החודשים האחרונים יקטן שיעור ערבות הבדק ל-3% (שלושה אחוזים) משכר החוזה המעודכן לתקופה של 12 חודשים נוספים. הקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם עקב ביצוע העבודות והתחייב לשאת על חשבונו ואחריותו את הביטוחים הדרושים בהסכם. כן יהיה אחראי בתקופת הבדק והאחריות לתקן על חשבונו את כל הליקויים ואי ההתאמות שיתגלו בביצוע העבודות. בנוסף ע"פ ההסכם, במקרה של איחור במסירה יהיה זכאי המזמין לפיצוי מאת הקבלן, כדלקמן: (א) הקבלן יישא בפיצוי שאותו יהיה חייב מוזמין לשלם בפועל לרוכשים או לשוכרים; (ב) בכל מקרה המזמין התחייב כי בכל מקרה הפיצוי לרוכשים או שוכרים לא יעלה על הפיצוי הקבוע בחוק המכר. בנוסף, הקבלן ישפה את המזמין במלוא הערבויות הבנקאיות שישלם המזמין לבנק המלווה בגין העמדת הבטחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי יחידות בפרויקט ביחס לתקופת האחור בלבד. עוד כולל ההסכם עילות מקובלות לפיהן יהיה רשאי המזמין לסלק ידו של הקבלן מהאתר ובכלל זאת: (א) איחור של 30 ימים ממועד הקבוע להתחלת העבודות; (ב) היקלעות הקבלן להליכי חדלות פירעון; (ג) הסבה או המחאה אסורה של זכויות הקבלן על פי ההסכם; (ד) הפרה יסודית של ההסכם וכיו"ב.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היוזם, להבטחת הזכויות מכוח הסכמי התמ"א.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בניו / אחר):	הסכמי תמ"א 38/2: בימים 18.7.2017 (בארט 7) 25.10.2010 (בארט 5) ו-12.7.2018 (בארט 9) נחתמו בין היוזם לבין כל אחד מבעלי הקרקע בחלקות

¹⁷² לפרטים אודות דמי יזום המשולמים ליזמים בקשר עם פרויקט זה ראה הע"ש 110 לעיל וכן באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק 9 להלן.

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
הרלוונטיות כמפורט לעיל (להלן: "הבעלים") הסכמים לביצוע פרויקט תמ"א 38 הריסה ובניה (כהגדרתו לעיל) אשר דומה במהותו להסכם המפורט בסעיף 6.6.1.11 לעיל. ההסכמים כוללים תנאים מתלים אשר התקיימו במלואם: א) חתימת 100% מהבעלים. חרף האמור, ככל שבתוך 120 ימים ממועד חתימת הבעלים הראשון נחתם ההסכם ע"י בעלים המהווים 80% (להלן: "הרוב המינימאלי הדרוש") היזם מתחייב לחתום על ההסכם לא יאוחר מ-7 ימים מהמועד האמור (להלן: "המועד הקובע"), בכפוף לארכות כמפורט בהסכם; ב) בתוך 120 ימים מהמועד הקובע התקבלו: (1) חוות דעת מהנדס הקובע כי הוראות תמ"א חלות הבניינים הקיימים וכן כי לא קיימות מגבלות בניה אחרות החלות על המקרקעין אשר לא מאפשרות ביצוע הפרויקט מכח תמ"א 38; (2) אישור מהגורמים המוסמכים בעיריית ת"א/הועדה המקומית כי הבניינים עומדים בדרישות הוראות תמ"א; ג) קבלת היתר בניה בתוך 24 ממועד הגשה הבקשה אשר במסגרתו יאושרו לכל בניין לכל הפחות 3,800 מ"ר שטחים עיקרים לבנייה (היזם יהיה רשאי לוותר על תנאי זה בכפוף להוראות ההסכם); ד) חתימה על הסכם ליווי עד למועד קבלת היתר הבניה; ה) הוצאת דו"ח אפס ע"י שמאי מאושר ע"י המוסד הפיננסי המלווה המעיד על רווחיות בשיעור מסוים. לא התקיים איזה מן התנאים לעיל, ולא ויתר היזם על התנאי המתלה החמישי, כל צד יהיה רשאי לבטל את ההסכם. <u>דיוור חלופי</u>: בתקופה שתחול במועד הפיננסי בפועל של כל דירת בעלים ועד למסירת החזקה בדירה החדשה, יישא היזם בהוצאות דמי שכירות לרבות עלויות הובלה. <u>ל"ז</u>: היזם התחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 75 ימים ממועד קבלת היתר הבניה או פינוי כל הבעלים (לרבות הדיירים) (להלן: "מועד תחילת העבודות") ולהשלים את הבניה בתוך 33 חודשים ממועד תחילת העבודות. בהסכם התמ"א ברח' בארט 9 נקבע כי מכיוון שהפרויקט משותף, עיכוב בלו לרבות המועדים לקיום התנאים המתלים"ז של אחד מ-3 הבניינים, יעכב בהתאמה את חלו"ז של הבניינים האחרים, ובלבד שתקופת הדחיה לא תעלה על 12 חודשים למעט במקרים הקבועים בהסכם.	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט: האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט: נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.6.8.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	23,258 מ"ר ברוטו (כולל חניות, ממ"דים ומרפסות)	112	הפרויקט יכולל 3 בנייני מגורים ובהם 112 יח"ד, חניון הכולל 115 חניות ו-81 מחסנים.
שטחי מסחר	---	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.8.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
8,392	8,854	13,204	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות עלויות מצטברות בגין בניה עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) סה"כ עלות מצטברת סה"כ עלות מצטברת בספרים
1,499	3,952	20,760	
---	---	166	
---	493	2,741	
9,891	13,299	36,871	
9,891	13,299	125,909	
20,008	19,546	15,196	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
36,993	34,540	12,050	
122,744	122,744	121,354	

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
7,716	7,223	4,975	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
187,461	184,053	153,575	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	2.66%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

6.6.8.4. שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
---	26	4	6	7	יחידות דיור (#)
---	2,421	412	572	885	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	0	0	0	***	יחידות דיור (מ"ר)
---	36	35	35	33	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	---	---	---	יחידות דיור
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
---	26	30	36	43	יחידות דיור (#)
---	2,421	2,833	3,405	4,290	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	***	יחידות דיור (מ"ר)
---	36	36	36	35	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	---	---	---	יחידות דיור
---	---	---	---	---	שטחי מסחר
---	228,051	228,051	230,409	247,060	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	88,130	102,407	122,467	151,803	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	39%	45%	53%	61%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	32	28	22	15	יחידות דיור (#)
---	4,059	3,647	3,075	2,190	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---	***	שטחי מסחר (מ"ר)
---	8,329	11,399	15,003	42,554	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	---	---	---	3 יח"ד	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף (כמות/מ"ר)
---	---	---	---	37	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף

6.6.8.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	חלק החברה האפקטיבי (נתונים לפי 100% בפרויקט 100%)
9,170	3,079	שנת 2021 רבעון 4
22,939	61,424	שנת 2022
20,158	95,980	שנת 2023
74,990	15,897	שנת 2024
---	---	שנת 2025
---	---	שנת 2026 ואילך
127,257	176,380	סה"כ

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרם לעיכוב בבנית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.8.6. רוחניות גולמית

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
---	306,099	325,107	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	270,440	268,494 173	עלויות פרויקט צפויות
---	35,659	56,613	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	945	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
---	35,659	55,669	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ה
---	11.65%	17.41%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
	15.64%	22.91%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (ללא עלויות בניה לבעלים)
---	34	36	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר מגורים

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התמששותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.8.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%) ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	62,320	58,994	55,669	52,343	49,018
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	43,411	49,540	55,669	61,798	67,927

6.6.8.8. מימון ספציפי

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
מוסד מלווה :		בנק מקומי	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה :		נובמבר 2020 (נכון למועד תשקיף זה טרם התקיימו מלוא התנאים המוקדמים להעמדת המימון)	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :		501 מיליון ש"ח, כדלקמן : סך של 16.3 מיליון ש"ח לצורך הקמת הפרויקט ; 234.7 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות הכוללת : ערבויות לטובת הבנקים שלהם רשומות משכנתאות על זכויות בעלי הקרקע	

הסכום הנ"ל כולל התחייבויות בגין עלויות מתן שירותי בניה לבעלי הדירות הקיימות.

173

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
בסך של 7 מיליון ש"ח; מסגרת ערבויות דמי שכירות בסך של 13 מיליון ש"ח; ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה – 1974 בסך של 211.7 מיליון ש"ח לרוכשי יחידות היום; ערבויות לבעלי הקרקע בסך של 253 מיליון ש"ח.	
185 מיליון ש"ח	מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה:
עמלת ערבויות – 1.4%-0.7% לשנה; עמלת הקצאת אשראי – 0.25% לשנה על היתרה הבלתי מנוצלת	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
מועד פירעון סופי (קרן וריבית) – חודש מרץ 2024	מועדי פירעון קרן וריבית:
---	תניות פיננסיות מרכזיות:
הסכם הליווי כלל תנאים מוקדמים אשר התקיימו במלואם, בין היתר: התקיימו ו/או נמחלו כל התנאים בהסכמי התמ"א; חתימה על הסכם בין היום, הבנק ובעלי הקרקע בכל אחד מהבניינים לפיו (בין היתר) ירשמו משכנתאות לטובת הבנק מוגבלות בסכום של 600 מיליון ש"ח על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין; רישום כל הבטוחות המפורטות בהסכם עד למועד התקיימות התנאים המתלים; מכירה מוקדמת של 15 יח"ד בתמורה שנקבעה; פינוי המקרקעין במלואו; מועד תחילת הבניה יחול לא יאוחר מיום 30 באפריל 2021 (יצוין, כי כאמור לעיל, הבניה החלה בחודש אוקטובר 2021 והבנק מעודכן על כך); המצאת דו"ח אפס; הון עצמי בסך 29.6 מיליון ש"ח. ככל שתחול חריגה בתקציב הפרויקט, סכום ההון העצמי יוגדל בגובה החריגה; התחייבויות נוספות: היום אינו רשאי למכור דירות במחיר הנמוך מהמחיר הקבוע בהסכם, למעט בסטייה של 5%, בכפוף שכלל הדירות ימכרנה בממוצע שלא יפחת ממחירי המכירה הקבועים בהסכם, ובכפוף לכך שלאחר ביצוע המכירות הנ"ל, סך העודף הצפוי לא יהיה נמוך מהעודף הצפוי לפי דו"ח אפס; ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי, בין היתר: אי התקיימות אילו מהתנאים להעמדת המימון; שינוי שליטה¹⁷⁴; ביטול הסכם תמ"א או מצב בו עולה חשש ממשי לביטול; חריגה מהיתרים ולו"ז הקבועים בהסכם לרבות השלמת הבניה עד לחודש פברואר 2024.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
כן. יחד עם זאת, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של אקרו התחדשות עירונית, אקרו כוכב השרון, אקרו ייזום ובניין עיר (להלן: "בעלי המניות") להבטחת כל החובות והתחייבויות היום בקשר עם הפרויקט; כתב התחייבות בעלי המניות, לפיו, בין היתר: לא יחול שינוי שליטה ביום, אחריות על מצגי הסכם ועל עמידה של היום בהתחייבויות, לדאוג כי ליום יהיו האמצעים המספיקים לעמוד בהתחייבויות, להודיע על שינוי מהותי לרעה במצב הפרויקט ו/או היום.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
שחרור כספים מחשבון הפרויקט לפי התקדמות הבניה, וע"פ אישור הבנק בהתאם לתקציב בדוח האפס.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט להלן לרבות שעבוד זכויות אקרו כוכב השרון (השותף הכללי) על פי הסכם השותפות וכן חתימת אקרו בארט, אקרו כוכב השרון ואקרו התחדשות עירונית על כתב הוראות בלתי חוזרות, לפיו כל סכום המגיע לאקרו כוכב השרון כשותף כללי יועבר ישירות לחשבון הפרויקט; התחייבות שלא ליצור כל שעבוד שוטף על נכסי היום; מכתב נחיתות בחתימת אקרו בארט וכל מהשותפים באקרו בארט;	בטחונות:

6.6.8.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.9.2021
שעבודים דרגה ראשונה	משכנתאות בדרגה ראשונה עד לסכום כולל של 600 מיליון ש"ח שיינתן על ידי בעלי הקרקע; שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלווה ע"פ הסכמי התמ"א; במועד בו יירשם היום כבעל זכויות במקרקעין, ייצרו לטובת הבנק משכנתא בדרגה ראשונה על הזכויות; שעבוד זכויות אקרו כוכב השרון (השותף הכללי) על פי הסכם השותפות לקבלת תקבולים מהפרויקט; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות מכוח חוזה מכר, רישום שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על הזכויות מכוחם; שעבוד על זכויות מכוח הסכמים עם ספקים/קבלנים; שעבודים קבועים בדרגה ראשונה על: זכויות לקבלת סכומים מפוליסות הביטוח, רשויות המס, תקבולים ו/או הכנסות בחשבון הפרויקט.	501 מיליון ש"ח

¹⁷⁴ בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורן ובביל האלה לא יפחת מ-45.01%.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.9.2021
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערות אזהרה לטובת היזם	

6.6.8.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט BART 5,7,9 מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רווח גולמי צפוי :	56,613
התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁷⁵ :	28,388
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	85,001
מועד צפוי למשיכת עודפים	2024

6.6.9. פרויקט Yard – פרויקט בביצוע

6.6.9.1. הצגת הפרויקט

פרוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
YARD	שם הפרויקט:
מתחם המצוי ברח' הצנחנים 13, 13א', 15, 17, 19, 21, 27 ורח' בית אל 47 הידועים כחלקות 9-16 בגוש 6882 בשכונת נווה שרת תל אביב – יפו (להלן: "המקרקעין" או "המתחם").	מיקום הפרויקט:
פרויקט פינוי בינוי בתחום מגרש 401 לפי תכנית תא/4370 ¹⁷⁶ , להריסת 8 הבניינים הקיימים על גבי המקרקעין והקמת פרויקט למגורים, הכולל 6 בניינים, מתוכם 2 בניינים בני 25 קומות כ"א (מעל קומת קרקע) ובהם 247 יחידות דיור ו-4 בניינים בני 8 קומות כ"א (מעל קומת קרקע) ובהם 123 יחידות דיור (סה"כ 370 יחידות דיור), כ-800 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "הבניינים החדשים"), כאשר 128 דירות מתוך סה"כ הדירות בפרויקט ייבנו עבור בעלי הקרקע, חלף הדירות הקיימות והדירות הנ"ל על הצמודותיהן תיוחדנה ותרשמונה ע"ש בעלי הקרקע (להלן: "יחידות בעלי הקרקע"), ויתר (242) הדירות בפרויקט וכן כל שטחי המסחר בפרויקט (כ-800 מ"ר שטח עיקרי) ייוחדו וירשמו על שם היזם /או רוכשים מאת אקרו התחדשות בתל אביב 02 - שותפות מוגבלת (להלן: "היזם"). נכון למועד תשקיף זה, 100% מבעלי הדירות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הינו כ-1.9.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט בשרשור באמצעות אקרו נדל"ן יזום בע"מ (להלן: "אקרו יזום") המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו כוכב השרון בע"מ (להלן: "אקרו כוכב השרון") שהינה השותף הכללי באקרו נדל"ן התחדשות עירונית - שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו התחדשות עירונית"), לצד אקרו יזום המחזיקה כ-100% מיחידות ההשתתפות.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ל.ר	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
פרויקט פינוי בינוי	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,045 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
יולי 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
אוגוסט 2025	מועד סיום שיווק צפוי:
אוגוסט 2025	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
נובמבר 2021 (בחודש מאי 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט)	מועד התחלת עבודות הקמה:
בחודש מאי 2020 נחתם הסכם קבלן עם סיון ביצוע בע"מ מסוג פאושלי בתמורה לסך של כ-320 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד התשומות הבניה למגורים (מדד יוקר הבניה). בכפוף לעמידה בלו"ז וכן במצטבר לא יעלה בקשה כלשהי לתוספת תשלום לשכר הפאושלי, יינתן בונוס בסך 3 מיליוני ש"ח. תנאי מתלה: קבלת הסכמת נציגות בעלי הזכויות ומפקח בעלי הזכויות בתוך 90 ימים ממועד חתימת ההסכם. התנאי האמור התקיים וההסכם נכנס לתוקף. ההסכם דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.3.4 לעיל.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
לו"ז: הקבלן התחייב לביצוע העבודות במועד שייקבע ע"י המפקח	

¹⁷⁵ ההתאמות כוללות מימון שלא הוון. היוון שהוון נלקח בחשבון ברווח הגולמי המצוין ואינו דורש התאמה.

¹⁷⁶ במסגרת תכנית תא/4370 נוצר מגרש 301 בייעוד מבני ציבור ויררשם ע"ש עיריית תל אביב. מגרש זה אינו מהווה חלק ממתחם הפרויקט.

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
מטעם המזמין לאחר קבלת היתר בניה ומסירת המקרקעין ע"י בעלי הזכויות לקבלן (להלן: "מועד תחילת העבודות")¹⁷⁷, ולהשלים את העבודות עבור קבלת טופס 4 בתוך 39 חודשים ממועד תחילת העבודות; מסירת הדירות לבעלי הדירות הקיימים בתוך 42 חודשים ומסירת הדירות לרוכשים בשוק החופשי בתוך 46 חודשים. ערבויות - להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן ע"פ החוזה, התחייב הקבלן להעמיד ערבות ביצוע בסכום השווה ל-5% משכר החוזה (שתפוצל בין ערבות שתימסר לזים לבין ערבות שתימסר לב"כ בעלי הדירות הנוכחיות); להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע תיקונים בתקופת הבדק והאחריות התחייב הקבלן למסור כנגד ביטול/השבת ערבות הביצוע, ערבות בדק (שתפוצל בין ערבות שתימסר לזים לבין ערבות שתימסר לב"כ בעלי הדירות הנוכחיות) בסכום השווה ל-5% משכר החוזה בשנה הראשונה, 3% בשנה השנייה ו-1% בשנה השלישית.	
נרשמו כל הערות אזהרה לטובת הזים, להבטחת הזכויות מכוח הסכם פינוי בינוי.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
הסכמים פינוי בינוי: הזים התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "הבעלים") לביצוע הפרויקט (כהגדרתו לעיל) שהינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.11 לעיל. ההסכם כפוף להתקיימות תנאים מתלים, וזאת עד למועד שהינו 36 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על הסכם זה, ובין היתר: (א) חתימת כל הבעלים על ההסכם; (ב) המתחם הוכרז כמתחם להתחדשות עירונית (פינוי בינוי). (ג) התקבלו הסכמות כל הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הנוכחיות של הבעלים לביצוע החוזה לב"כ הבעלים שמורה הזכות להאריך את המועד הנקוב לעיל ב-24 חודשים נוספים או הונח להנחת דעתו, כי קיים סיכוי לעמידה בקיום התנאים המתלים. חלפו המועדים הקבועים לעיל מבלי שהתקיימו התנאים המתלים ואם לא הוארך תוקף המועדים בהסכמה, ייחשב ההסכם מבוטל. <u>לפי:</u> (א) הזים התחייב להגיש תוכנית איחוד וחלוקה לועדה המקומית עד 6 חודשים ממועד הודעה על זכיה בהליך לבחירתו (מכרז); (ב) הגשת תוכניות מקדמיות של הבניינים לאישור נציגות הבעלים תוך 6 חודשים מחתימתם על ההסכם 80% מהבעלים על ההסכם: "המועד הקובע"; (ג) הגשת תכנית עיצוב אדריכלי תוך 8 חודשים מהמועד הקובע בכפוף לארכות הקבועות בהסכם לעניין זה; (ד) הגשת בקשה להיתר בניה לוועדת המקומית תוך 14 חודשים מהמועד הקובע (להלן: "הבקשה"); (ה) קבלת היתר בניה תוך 18 חודשים ממועד קליטת הבקשה, בכפוף לארכות כמפורט בהסכם; (ו) עם קבלת חשבון אגרות והיטלים שתשלומם מהווה את התנאי האחרון לקבלת היתר בניה בפועל, ובתנאי שעד אותו מועד התקיימו התנאים המתלים או לפי שק"ד הזים יודיע הזים בכתב על מועד הפינוי (להלן: "הודעת הפינוי") אשר יהיה לא פחות מ-90 יום ממועד מסירת הודעת הפינוי (להלן: "מועד הפינוי"); (ז) לא יאוחר מ-60 ימים ממועד הפינוי בפועל יחל הזים בביצוע העבודות (להלן: "מועד תחילת ביצוע העבודות") וישלים את ביצוע העבודות וימסור החזקה ביחידות הדיר בתוך 42 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות. נכון למועד תשקיף זה, התנאים האמורים בס"ק א' עד ז' התקיימו תשלום שכירות: החל ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל לזים ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה יעניק הזים לבעלים פיצוי כספי לצורך תשלום דמי השכירות במהלך התקופה בסכומים כפי שנקבעו בהסכם. <u>דמי ניהול:</u> הוסכם כי במועד מסירת הדירה יעמיד הזים קרן בסכום 2.5 מיליון ש"ח אשר תשמש להפחתה בתשלומי דמי ניהול בהם ישאו הבעלים שיתגוררו בפועל בדירה. <u>זכויות בניה נוספות:</u> זכויות בניה שלא נוצלו לצורך הבניה, יהיו רכוש משותף של כלל בעלי הדירות בבניינים החדשים (הן רוכשי יחידות הזים והן הבעלים של הדירות הנוכחיות) ואילו ככל שתאשרנה זכויות בניה נוספת מעבר לזכויות הבניה באמצעות חקיקה, אזי הם יחולקו בין הצדדים בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם והסכמות שתקבענה במו"מ בין הצדדים.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
חברת הפרויקט התחייבה לבצע על חשבונה את פיתוח הקמת השבילים הגובלים מצפון למגרש 401 לפי תוכנית תא/4370 כאמור לעיל וזאת עד לא יאוחר ממועד קבלת תעודת גמר לפרויקט (אישור אכלוס) והקמתם יהווה תנאי לקבלת תעודת האכלוס כאמור. בנוסף, חברת הפרויקט תדרש לשלם סכום חד פעמי שהינו זניח לחברה לצורך תחזוקת השטחים הפרטיים הפתוחים של הפרויקט.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.6.9.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט YARD (פרויקט התחדשות עירונית, פינוי בינוי) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
הפרויקט יכלול 2 מגדלים בני 25 קומות, 4	370	44,665 (כולל חניות),	יחידות דיור

177 אם וככל שלא יתקבל צו התחלת העבודה עד ליום 1 בספטמבר 2021, מוקנית לקבלן הזכות להפסיק את החוזה בהודעה בכתב שתימסר למזמין, וזאת כל עוד לא התקבל אצלו צו התחלת העבודה.

פרויקט YARD (פרויקט התחדשות עירונית, פינוי בינוי) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
שטחי מסחר	ממ"ד ומרפסות	800	בניינים בני 8 קומות וכ- 800 מ"ר שטחי מסחר
	---	---	---
	---	---	---
	---	---	---
שטחי משרדים	---	---	---
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	---

6.6.9.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
4,381	4,597	13,926	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
8,318	13,757	56,156	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
416	1,674	8,975	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט) ¹⁷⁸	
13,115	20,028	79,057	סה"כ עלות מצטברת	
13,115	20,028	79,057	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
76,054	75,838	70,646	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שטרם הושקעו
91,201	85,762	42,432	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
323,127	323,127	339,748	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
25,873	24,615	14,721	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
516,255	509,342	467,547	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

6.6.9.4 שיווק הפרויקט

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
---	113	11	17	15	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	10,652	1,048	1,829	1,440	יחידות דיור (מ"ר)	
---	800	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	26	27	27	29	יחידות דיור	
---	29	---	---	---	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	113	124	141	156	יחידות דיור (#)	
---	10,652	11,700	13,529	14,969	יחידות דיור (מ"ר)	
---	800	800	800	800	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	26	26	27	27	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	29	29	29	29	שטחי מסחר	
---	671,988	673,743	673,743	727,636	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
---	281,267	309,834	359,737	401,790	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	22,864	22,864	22,864	22,864	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי מסחר שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	45%	49%	57%	58%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
---	129	118	101	86	יחידות דיור (#)	
---	13,188	12,140	10,311	8,871	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
---	11,079	11,619	29,546	29,417	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת	

178 החברה החלה להוון הוצאות מימון ברבעון רביעי לשנת 2018 והפסיקה להוון עלויות אשראי ברבעון רביעי 2021.

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021			פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
					לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
***	***	***	***	43	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף (כמות)
***	***	***	***	29	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד פרסום התשקיף

6.6.9.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים נכון למועד פרסום התשקיף	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
49,070	4,531	רבעון 4	שנת 2021
52,515	88,679	שנת 2022	
68,684	228,417	שנת 2023	
69,110	208,371	שנת 2024	
225,924	22,359	שנת 2025	
---	---	שנת 2026 ואילך	
465,302	552,357	סה"כ	

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרור לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.9.6 רווחיות גולמית

פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	
---	814,927	897,636	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁷⁹
---	672,309	716,604	עלויות פרויקט צפויות
---	142,618	181,032	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
---	142,618	181,032	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
---	17.5%	20.2%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	22.1%	24.9%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (לא כולל עלויות בניה לבעלים)
---	28	30	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר
---	29	29	מסחר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד תשקיף זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה

¹⁷⁹ ההכנסות כוללות הכנסות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הדירות הקיימות כפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה.

מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.9.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)					
ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
163,504	172,268	181,032	189,796	198,560	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
215,007	198,019	181,032	164,045	147,057	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.9.8. מימון ספציפי

פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
		מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
מוצג כהלוואות לזמן ארוך:			
קבוצת מלווים מקומיים			
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
מתוכה, יתרת מסגרת שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
הסכם הליווי כלל תנאים מוקדמים להעמדת הערבויות המשותפות אשר נכון למועד תשקיף זה התקיימו במלואם לרבות (1) השקעת הון עצמי בסך שלא יפחת מהסכום הכולל של הערבויות המשותפות; (2) חברת הפרויקט תאשר לבעלי הקרקע כי היא מוותרת על התקיימות התנאי המתלה שטרם התקיים ע"פ הסכם הפינוי בינוי וכי כל התנאים הקבועים בהסכמי פינוי בינוי התקיימו; (3) תחתמנה ותשרמנה הבטחות כמפורט בהסכם וכן תחתמנה ההתחייבויות וכתבי הנחיות כמפורט בהסכם וכדומה; הסכם הליווי כלל תנאים מוקדמים להעמדת מימון הערבויות¹⁸⁰ אשר נכון למועד תשקיף זה התקיימו במלואם לרבות יתקיימו וימשיכו להתקיים כל התנאים להעמדת מימון הערבויות המשותפות כמפורט לעיל; יחתמו כל מסמכי ההתקשרות בין המלווים לבין בעלי הקרקע וחברת הפרויקט; חברת הפרויקט תאשר כי שעבודי בעלי הקרקע קודמים ועדיפים להערות האזרה לחברת הפרויקט; יומצא למנהל האשראי אישור בכתב ע"י ב"כ בעלי הקרקע כי התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכמי פינוי בינוי;			

¹⁸⁰ ערבויות בנקאיות שינפיק הבנק לבקשת הלקוחות לטובת כ"א מהבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על זכויות בעלי המשכנתאות הקיימות (להלן: "הבנקים למשכנתאות") וכן לטובת בעל המשכנתא הקיימת הרלוונטי לו (להלן: "ערבויות משותפות").

¹⁸¹ הערבויות לבעלי הקרקע וכן ערבויות דמי השכירות והמיסים אשר תונפקנה לבקשת הלקוחות אף לפני התקיימותם של כל התנאים המוקדמים למימון ההקמה (להלן: "מימון הערבויות").

פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
עיקרי התנאים המוקדמים להעמדת מימון ההקמה ולמשיכת כספים מחשבון הפרויקט: יתקיימו כל התנאים המוקדמים להעמדת מימון הערבויות המשותפות ומימון הערבויות; חברת הפרויקט תשלם את רישומן של כל הערות האזהרה לטובת חברת הפרויקט אשר טרם נרשמו; תיווצרנה ותירשמה הבטוחות כמפורט בהסכם; עד לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2021 (להלן: "מועד המשיכה הראשונה") יתקבלו כל האישורים וההיתרים; הלקוחות ימכרו במכירה מוקדמת 68 יחידות בתמורה כוללת שלא תפחת מהסכום הקבוע בהסכם; פינוי המקרקעין יושלם במלואו; מועד תחילת הבניה יחול עד לא יאוחר מיום 30.11.2021; יומצא דו"ח אפס עדכני המתקף את הנתונים והתחזיות שפורטו בדו"ח האפס שצורף להסכם; עד למועד משיכה הראשונה יושקע הון עצמי בסך השווה לבין 12%-15% מתקציב הפרויקט ובכל מקרה לא פחות מכ- 86 מיליון ש"ח כוללות בכך שלא חלה חריגה מתקציב הפרויקט, מכירה מוקדמת וסכומה ושיעור הביצוע ההנדסי עומד על שיעור מסוים קבוע בהסכם; התחייבויות נוספות: לא יחול שינוי שליטה במישרין או בעקיפין בלקוחות ו/או בשותף הכללי ו/או בשותף המוגבל לרבות שינוי בעלי השליטה ו/או בשיעור אחזקתם של בעלי השליטה באמצעי השליטה בלקוחות, מבלי שהתקבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש¹⁸²; מכירה מאושרת של יחיד בהתאם לקבוע בהסכם למעט סטייה של עד 6% ממחירי המכירה, בכפוף לכך שעל פי דוחות המפקח ממוצע מחירי המכירה לא יפחת ממחירי המכירה המפורטים בהסכם ובכפוף לכך שעל פי דוחות המפקח לאחר ביצוע המכירות הנ"ל, סך העודף הצפוי בפרויקט לא יהיה נמוך מהעודף הצפוי לפי דו"ח אפס; רוכשי יחיד שילמו באמצעות שוברי תשלום מקדמה לזכות חשבון הפרויקט בשיעור של 15% ממחיר ההסכם; לוח התשלומים המוסכם בהסכם המכר פרוס באופן סדיר לאורך תקופת הבניה כך שלא יפחת מקצב הבניה הצפוי, למעט באשר ל-30% מיחידות הלקוחות אשר עימם רשאים להסכים על לוח תשלומים שונה כקבוע בהסכם. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת ההלוואה לפרעון מיידי, בין היתר: שינוי שליטה אסור כמפורט לעיל; ביטוח הסכמי פינוי הבינוי; חריגה מהיתרים ולו"ז הקבועים בהסכם;	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	ל.
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן. יחד עם זאת, הועמדה ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של אקרו התחדשות עירונית, אקרו כוכב השרון, אקרו ייזום (להלן: "בעלי המניות") להבטחת כל החובות והתחייבויות היזם בקשר עם הפרויקט; כתב התחייבות בעלי המניות, לפיו, בין היתר: לא יחול שינוי שליטה ביזם, אחריות על מצגי הסכם ועל עמידה של היזם בהתחייבויות, לדאוג כי ליזם יהיו האמצעים המספיקים לעמוד בהתחייבויות, להודיע על שינוי מהותי לרעה במצב הפרויקט ו/או היזם.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור כספים מחשבון הפרויקט לפי התקדמות הבניה, וע"פ אישור הבנק בהתאם לתקציב בדוח האפס.
בטוחות:	כמפורט להלן לרבות התחייבות היזם שלא ליצור ולא להתחייב ליצור כל שעבוד על נכסי היזם כפי שהם נכון למועד חתימת ההסכם לטובת אדם או גוף כלשהו; ערבויות ללא הגבלה בסכום בחתימת השותף הכללי, השותף המוגבל ואקרו ייזום; חתימת השותף הכללי, השותף המוגבל ואקרו ייזום על כתב התחייבות וכתבי נחיתות בנוסח הקבוע בהסכם. לעניין זה יצוין כי נכון למועד תשקיף זה, טרם נרשמו מלוא השעבודים לטובת הבנק.

¹⁸² בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורן ושביל האלה לא יפחת מ-45.01%.

6.6.9.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.9.2021
שעבודים	דרגה ראשונה	1,197 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		---

6.6.9.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט YARD מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רווח גולמי צפוי :	181,032
התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁸³ :	56,207
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	237,239
מועד צפוי למשיכת עודפים	2025

¹⁸³ ההתאמות כוללות מימון שלא הוון. היוון שהוון נלקח בחשבון ברווח הגולמי המצוין ואינו דורש התאמה.

6.6.10. פרויקט מכבי יפו – פרויקט בתכנון

6.6.10.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100% חלק החברה 35%)
מכבי יפו	שם הפרויקט:
ברחוב היינריך היינה פינת נס לגויים, יפו במקרקעין הידועים כגוש 7057 בחלק מחלקות 1, 10, 33, 38, 64, כגוש 6992 בחלק מחלקה 8 ו-70 וכגוש 7057 בחלק מחלקה 1 (להלן: "המקרקעין")	מיקום הפרויקט:
פרויקט למגורים במסלול מחיר למשתכן ¹⁸⁴ ושוק חופשי, הכולל 340 יחידות מגורים, לפי תב"ע ועוד 10 יחידות בהקלה כאשר 163 מיחידות הדיור ימכרו בתנאי מחיר למשתכן, 3 דירות ימסרו למדינה וירשמו על שמה ו-184 יחידות דיור ימכרו בתנאי שוק חופשי (להלן: "הפרויקט") בהתאם למכרז משותף לרמ"י ועיריית תל אביב לחכירה מהוונת ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות (להלן: "המכרז").	תיאור קצר של הפרויקט:
35%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
אשרד חברה לבנייה בע"מ	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
אקרו אשרד ביפו זכתה במכרז בחודש ספטמבר 2018 ובחודש אוקטובר 2018 אישרה רמ"י את הקצאת הקרקעות לאקרו אשרד	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,601 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון ראשון 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
רבעון רביעי 2025	מועד סיום שיווק צפוי:
רבעון רביעי 2025	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
רבעון ראשון 2022 (יצוין, כי בחודש ספטמבר 2021 התקבל היתר חפירה ודיפון אך העבודות בפרויקט טרם החלו)	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
---	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכות חוזית להירשם כחוכרת על הקרקע ¹⁸⁵ יצוין, כי עד לאחרונה, אקרו אשרד ביפו סירבה לקבל את החזקה הפיזית במגרשים 110-112 לצורך התחלת הבניה, לאור העובדה כי הטיפול בהעסקת תשתיות מהמגרשים התעכב על ידי העירייה. לאור דרישת רמ"י, החזקה נמסרה ביום 30.11.21, תחת מחאה של היזם לקראת סיום העסקת התשתיות.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:

במסגרת תוכנית "המחיר למשתכן", מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע (עד 80% הנחה על מחיר הקרקע), מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחירי הדירות. בהתאם לתנאי תוכנית מחיר למשתכן, משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד הבינוי") קובע מפרט בניה מחייב (אשר מתעדכן מעת לעת והינו חל על היזם בהתאם למועד זכייתו במכרז) ליחידות הדיור שישווקו במסגרת הפרויקט (ולא ניתן לחרוג מהמפרט האמור גם אם הרוכש מסכים לכך) כאשר חלק מהדירות המשווקות במסגרת הפרויקט ישווקו לזכאים שזכו בהגרלה שערך משרד הבינוי ביחס לפרויקט הספציפי (להלן: "הזכאים"). בדר"כ היזם אשר הוכרז כזוכה בפרויקט, פועל לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין לבניית הפרויקט. רשימת הזכאים מועברת ליזם על ידי משרד הבינוי ובסמוך לקבלת היתר בניה, היזם יוצר קשר עם הזכאים ומעדין אותם אודות השלבים בדרך לרכישת הדירה והזכאים מוזמנים לכנס שעורך היזם בקשר עם הפרויקט הרלוונטי ובו מקבלים הזכאים את כל המידע הנדרש להם בקשר עם הפרויקט לרבות הסכם מכר, מפרטים, תרשמי דירה וכדומה. המחיר למ"ר בפרויקט מחיר למשתכן הינו כאמור קבוע ונקבע במכרז שבו זכה היזם. המחיר לדירה בפרויקט הינו מכפלת המחיר למ"ר בשטח הדירה (לרבות שטחים יחסיים בגין מרפסת/מחסן/חניה, ככל שקיימים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה.

ביום 20 מרץ 2019 התקשרה אקרו אשרד שותפות מוגבלת בהסכמי חכירה עם רמ"י והעירייה בהסכמי חכירה ביחס למקרקעין (להלן: "הסכמי החכירה"). בהתאם להסכמי החכירה תקופת החכירה תהיה ל-98 שנים בתוספת 98 שנים נוספות. כן נקבע כי מועד סיום הבנייה ביחס ל-2 מגרשים (110, 111) יחול עד ליום 30 בספטמבר 2022 וביחס למגרש נוסף (מגרש 12) מועד סיום הבניה יהיה תוך 72 חודשים ממועד אישור העסקה (שהינו מועד החתימה). בנוסף הסכמי החכירה כוללים הוראות מיוחדות מקובלות ביחס למגרשים עליהם יבנו יחידות של מחיר למשתכן. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד תחילתן של חשיפות מוגבלות אינה רשומה כחוכרת של המקרקעין והרישום יבוצע לאחר שתבוצע פרצלציה בגין כלל התב"ע ותירשם בלשכת המקרקעין ע"י רשות מקרקעי ישראל (באחריותה עפ"י תנאי המיכרז).

ביום 19 ביוני 2019 אקרו אשרד ביפו שותפות מוגבלת (להלן: "היזם") התקשרה עם רמ"י בהסכם בניה ביחס למגרשים 110 ו-111 המהווים יחד עם מגרש 112 את מתחם ג' ועליהם עתידות להיבנות 204 יחידות מתוכן 163 יחידות המיועדות להימכר במסגרת מסלול מחיר למשתכן (להלן: "הסכם הבניה" ו-"מתחם ג'"). בהתאמה. בהתאם להסכם הבניה אקרו אשרד שותפות מוגבלת התחייבה (בין היתר) לעמוד בלוחות זמנים לביצוע הפרויקט כדלקמן: תוך 90 ימים ממועד אישור הזכיה שחל ביום 3 בספטמבר 2018 (להלן: "המועד הקובע") לשלם לרמ"י את התמורה בגין הקרקע, הוצאות הפיתוח ולחתום על הסכמי החכירה; תוך 18 חודשים מהמועד הקובע יימסר מתחם ג' ליזם; לעמוד בלוחות הזמנים באופן שבניית הפרויקט תסתיים בתוך 30 חודשים ממועד מסירת המתחם ליזם. כן קובע הסכם הבניה את אופן מכירת יחידות של מחיר למשתכן (לרבות גודל הדירות, מפרט הדירות וכדומה); טיב ואיכות הבניה; ביצוע עבודות פיתוח וכדומה.

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 35%)
יצוין כי החברה פעלה לפינוי מספר דיירים מוגנים מהקרקע ונכון למועד תשקיף זה כולם פונו מהמקרקעין. כל ערבויות הפינויים שהופקדו לטובת רמ"י במסגרת הזכייה במכרז הושבו לאקרו אשר.	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
עלויות הפינוי לא מהותיות לחברה. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד תשקיף זה המבנים שהיו מצויים במתחם נהרסו.	

6.6.10.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט מכבי יפו מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות דיור	סה"כ שטחים	סוג מלאי
אפשרה בקשה להקלה "שבס" מכוחה ניתן יהיה להגדיל את היקף יחיד ב-10 יחיד ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה כך שיהיו 350 יחיד בפרויקט	350 יחידות דיור	31,994 מ"ר	יחידות דיור
	---	1,400 מ"ר עיקרי	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.6.10.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט מכבי יפו מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)			
שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	עלויות
253,668	256,270	256,270	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
20,297	20,297	21,476	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,857	3,725	4,996	עלויות מצטברות בגין בניה
4,936	9,795	13,343	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) ¹⁸⁷
280,758	290,087	296,085	סה"כ עלות מצטברת
280,758	290,087	296,085	סה"כ עלות מצטברת בספרים
ל.ר.	ל.ר.	5,121	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל.ר.	ל.ר.	17,198	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	341,886	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	8,850	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל.ר.	ל.ר.	373,055	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
ל.ר.	ל.ר.	---	שיעור השלמה [הנדס/בספי] לא כולל קרקע

6.6.10.4. שיווק הפרויקט

נכון למועד תשקיף זה, טרם הוחל שיווק הפרויקט.

6.6.10.5. מימון ספציפי

נכון למועד תשקיף זה, אקרו אשר ביפו שותפות מוגבלת טרם התקשרה בהסכם לליווי הפרויקט. יחד עם זאת, אקרו אשר ביפו שותפות מוגבלת נטלה הלוואה לצורך מימון רכישת המקרקעין אשר עולה לכדי הלוואה מהותית, כהגדרת המונח בעמדה משפטית מספר 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" ולפיכך ניתן גילוי אודות ההלוואה כמפורט בטבלה זו להלן (באלפי ש"ח):

פרויקט מכבי יפו			
מצב תכנוני של הפרויקט			
(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	249,500
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	249,500
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	249,500
מוסד מלווה :		בנק מקומי	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה :		23.1.2019	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) :		235.5 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין; סך של כ-14 מיליון ש"ח לצורך תשלומי מס רכישה וסך של כ-43.5 מיליון ש"ח בגין מע"מ אשר נפרעה נכון למועד תשקיף זה; וסך של כ-13.5 מיליון ש"ח לצורך ערבויות (לפינוי דיירים וערבויות לרמ"י ולעיריית ת"א).	

¹⁸⁷ החברה מהוונת עלויות מימון בגין הרכישה החל מרבעון רביעי 2018.

פרויקט מכבי יפו מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 35%)	
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	---
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	פריים + 0.3%
מועדי פירעון קרן וריבית:	מועדי פירעון קרן: קרן ההלוואה תיפרע בתשלום 1 ביום - 28.11.2021 - החברה נערכת לקבלת ליווי לפרויקט באמצעות הבנק שהעמיד את ההלוואה האמורה ולצורך כך נחתם הסכם הלוואה באותם תנאים להסכם ההלוואה הנ"ל לתקופה של 3 חודשים. מועד פירעון הריבית: הריבית תפרע ב-12 תשלומים רבעוניים.
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	- השותפות מתחייבת לפעול על חשבונה לכך שתקופת הפיתוח, בהתאם להסכמי החכירה עם רמ"י תסתיים עד ליום 30 בספטמבר 2022 (כאמור בהע"ש 150 לעיל), לא תסתיים לפני מועד הפירעון ומתחייבת במידת הצורך לפעול להארכת המועדים מול רמ"י (להלן: "התחייבות תקופת הפיתוח"). - סך כל האובליגו של השותפות כלפי הבנק בגין מסגרות האשראי ו/או הערבויות לא יעלה על 263 מיליון ש"ח. - השותפות תעמיד הון עצמי בשיעור 15% מעלויות הרכישה ובכל מקרה סך שלא יפחת מ-41,500,000 ש"ח לפי הגבוה מבין השניים (להלן: "השקעת הון עצמי"). - עילות העמדה לפירעון מיידי כוללות, בין היתר, אי עמידה בתנאי המכרז; אי תשלום התמורה; אי חתימה על חוזה החכירה על ידי השותפות או עיריית תל אביב-יפו או אי מילוי תנאי חוזה החכירה; אי המצאת חוזה החכירה לרמ"י כקבוע בהסכם; אי פינוי המחזיקים בקרקע; הפרת התחייבות תקופת הפיתוח; אם יחול שינוי שליטה בשותפות ו/או באשרד¹⁸⁸.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	---
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	כן. יחד עם זאת יצוין, כי אקרו ייזום ואשרד העמידו ערבויות מוגבלות בסכום, בהתאם לחלקם היחסי בשותפות.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לר
בטחונות:	כמפורט להלן.

6.6.10.6. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.9.2021
שעבודים	שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין; שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות מכח הסכמי החכירה; התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על החשבון המיוחד; הוראות בלתי חוזרות לרמ"י, עיריית ת"א ומס הכנסה להעביר סכומים שיגיעו לשותפות ככל שיגיעו לחשבון המיוחד.	249,500
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הוראה בלתי חוזרת למנהל מס ערך מוסף להעביר את הסכומים שיגיעו לשותפות כהחזר לזכות החשבון המיוחד ותשעבד לטובת הבנק בשעבוד בדרגה ראשונה את זכויותיה כלפי מנהל מס ערך מוסף. הערות אזהרה לטובת עיריית תל-אביב יפו והועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר הפקעות בחלקות מסוימות	---

6.6.10.7. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

להלן הנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

פרויקט מכבי יפו הכנסות (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 35%)	שוק חופשי	מחיר למשתכן	דיוור ציבורי	סך הכל בגין מגורים	מסחר
מספר יחיד	184	163	3	350	---
מחיר למ"ר ממוצע (ללא מע"מ)	31.2	14.9	---	---	30

שינוי בהרכב השותפים המרכיבים את השותפות במישורין ו/או בעקיפין ו/או שינוי בהרכב ובזהות בעלי המניות בשותפים בשותפות ו/או שינוי בשליטה בשותפים ללא אישור הבנק מראש ובכתב למעט- (1) ביחס לאקרו ייזום - ביצוע הנפקה לציבור או מכירה למשקיע מוסדי של ההחזקות באקרו ייזום, ובלבד שלאחר ההנפקה או המכירה כאמור שיעור האחזקה של מר צחי ארבוך באמצעי השליטה באקרו ייזום, לא יפחת מ-50% ויהיה בעל השליטה באקרו ייזום. בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורן ושביל האלה לא יפחת מ-45.01%. באקרו ייזום לא יחול כל שינוי באחזקות; (2) ביחס לאשרד היא מתחייבת שקבוצת אשטרום בע"מ תחזיק בעצמה (באמצעות תאגיד בבעלותה המלאה) לפחות 60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (על בסיס דילול מלא) ותהא בעלת השליטה באשרד.

188

שטח	20,139	17,396	276	37,811	1,727
סך הכל הכנסות	628,268	259,199	---	887,467	51,810

פרויקט מכבי יפו מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)	
רווח גולמי צפוי :	270,136
התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁸⁹ :	89,464
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	359,600
מועד צפוי למשיכת עודפים	2025

6.6.11. פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) – עתודת קרקע

6.6.11.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 96.1%)
מגדל מזא"ה	שם הפרויקט:
חלקה 53 בגוש 7077 ואשר מהווה את מגרשים 100A ו-100B, לפי תב"ע תא/4555 (להלן: "התב"ע") ברחוב דרך מנחם בגין פינת דרך מספר 1185 בתל אביב בשטח של 7,070 מ"ר ¹⁹⁰ (להלן: "המקרקעין").	מיקום הפרויקט:
פרויקט למגורים, מסחר, תעסוקה וכן מבני ציבור אשר יוקם על מגרשים 100A ו-100B ויכלול 268 יח"ד ושטחי מסחר (להלן: "הפרויקט").	תיאור קצר של הפרויקט:
הפרויקט כולל מגדל אחד בן 42 קומות (קרקע ו-40 קומות) ו-4 מרתפי חניה. בקומת הקרקע יהיו שטחי מסחר, מעליה מבנה מסד של 4 קומות למבנה ציבורי, קומת מעבר למבנה הציבורי; ומעל מגדל של 35 קומות מגורים, סה"כ עד 268 יח"ד. שטח מבני ציבור: עד 8,000 מ"ר עיקרי ו-1,500 מ"ר שירות, באחת משתי החלופות שלהלן: חלופה א' (ע"ח היזם) 2,034 מ"ר עיקרי ו-814 מ"ר שירות. חלופה ב' – חלופה א' ע"ח היזם וע"ח העירייה 5,966 מ"ר עיקרי ו-686 מ"ר שירות ע"ח העירייה. טרם התקבלה החלטת העירייה בנושא. מסחר ומשרדים: עיקרי: 1,346 מ"ר ושירות 538 מ"ר. סך היקף השטחים (כולל מגדל המגורים) עיקרי: 28,120 מ"ר, שירות: 9,547 מ"ר.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
96.1%	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
החברה מחזיקה בשרשרת באמצעות אקרו ייזום, המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו מדף 12 בע"מ (להלן: "אקרו מדף 12") שהינה השותף הכללי באקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו מטרופולין"), לצד אקרו ייזום המחזיקה כ-96.1% מיחידות ההשתתפות ¹⁹¹ ;	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
---	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
איחוד	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
19 בינואר 2021 ¹⁹²	

¹⁸⁹ ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי. מימון שלא הוון נכלל במסגרת התאמות לעודפים.

¹⁹⁰ בכפוף להפקעה של 350 מ"ר מחלקה 53 לטובת הרכבת הקלה וכל הזכויות הנובעות מהן לרבות מלוא זכויות הבניה במקרקעין ו/או המשויכות אליהם, בין אם קיימות ובין אם עתידיות וכן זכויות המוכר (21 מניות) בחברה מנהלת שהוקמה לשם פיתוח וניהול השפ"פ והדרכים התת קרקעיות בהתאם להוראות תוכנית תא/3319 והן תעבורנה לרוכשת בכפוף לתשלום מלוא התמורה (להלן: "החברה המנהלת").

¹⁹¹ לפרטים אודות עסקת שינוי המבנה שלאחריה אקרו ייזום מחזיקה בכ-96.1% מהזכויות באקרו מטרופולין ראה סעיף 3.5 לעיל.

¹⁹² ביום 19 בינואר 2021 התקשרה אקרו מטרופולין בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת המקרקעין בתמורה לסך של 340 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר שולמה במלואה עד ליום 20.5.2021 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. בהתאם להסכם, המוכר המחה ו/או הסב לאקרו מטרופולין את זכויותיו והתחייבויותיו במקרקעין שעיקריהם מפורטים להלן: (1) כתב התחייבות להקמת מבנה ציבור בחלק מהבניין אשר יבנה על המקרקעין לרבות הקמת מקומות חניה עבור מבנה הציבור בהתאם (עלות בניית שטחי הציבור כאמור לעיל לרבות מקומות החנייה תחול חלקה על חשבון הבעלים של המקרקעין וחלקה על חשבון העירייה), והמסדיר גם את הסכמת הבעלים של המקרקעין לתוספת זכויות לבניית מבנה ציבור עבור העירייה ועל חשבונה; (2) בהתאם להוראות תוכנית 4555 תנאי לקבלת היתר בניה ל-5,000 מ"ר אחרונים במקרקעין הינו קבלת היתר בניה ועבודות שימור למבנה בשימור המצוי על המקרקעין והבעלים של המקרקעין מתחייב לפעול לכך שבתוך 24 חודשים ממועד חתימת ההסכם יוצא היתר הבניה למבנה שימור; (3) כתב השיפוי מול העירייה בהתאם לתכנית 4555 בקשר עם העדר תביעות הנובעות מאישור התכנית וכן שיפוי לעירייה

פירוט ליום 30.9.2021	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 96.1%)
7,070 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
מחצית שנייה 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:
2027	מועד סיום שיווק צפוי:
2027	מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:
מחצית שנייה 2023	מועד התחלת עבודות הקמה [מתוכנן]:
---	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
ביום 19 בינואר 2021 התקשרה אקרו מטרופולין בהסכם עם צד שלישי (להלן: "בעלת האופציה") במסגרתו העניקה לה אופציה לרכוש 6/100 חלקים מזכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 53 בגוש 7077 (להלן בהתאמה: "הסכם האופציה", "האופציה" ו-"המקרקעין"), בתמורה לסך של 1,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בתקופת האופציה תפעל אקרו מטרופולין על חשבונה להכנה ואישור תכנית בניין עיר חדשה, אשר תגדיל את זכויות הבניה במקרקעין (להלן: "זכויות נוספות"). ככל שתמומש האופציה, אקרו מטרופולין תמכור לבעלת האופציה 6/100 חלקים מהמקרקעין וכן את הזכויות הנוספות, וזאת בתמורה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. לפי ההסכם אקרו מטרופולין זכאית להודיע לבעלת האופציה על ביטולה של האופציה עד ליום 19 ביולי 2021; במקרה כאמור תשלם אקרו מטרופולין לבעלת האופציה סך של 50 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן: "סכום הביטול"). ביום 19 ביולי 2021 הודיעה אקרו מטרופולין לבעלת האופציה על ביטול האופציה כאמור לעיל ושילמה לה את סכום הביטול האמור.	
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
ביום 24 בנובמבר 2021 אקרו מטרופולין חתמה על בקשה לקבלת אישור בקשר עם העברת הזכויות במקרקעין, לפיה היא מקבלת על עצמה את כל החובות וההתחייבויות של המוכרים כלפי עיריית תל אביב (להלן: "העירייה") מכוח כתב התחייבות שנחתם בין הצדדים ביום 17 בינואר 2018 (להלן: "כתב התחייבות"). בהתאם לכתב ההתחייבות, אקרו מטרופולין אשר נכנסה בנעליהם של המוכרים, מתחייבת לתכנן ולהקים על חשבונה במקרקעין מבנה ציבורי בשטח כולל של 3,950 מ"ר וכן מתחייבת לתכנן ולהקים 41 חניות עבור המבנה הציבורי, כאשר אלו יימסרו לחזקת העירייה. העירייה מצדה, תהא רשאית להחליט על בניית שטח ציבורי נוסף בשטח של עד כ-6,650 מ"ר וכן שטח גג של כ-930 מ"ר. בנוסף, אקרו מטרופולין מתחייבת להמציא לעירייה ערבות בנקאית להבטחת קיום התחייבויותיה להקמת שטחי ציבור על פי חוזה ההקמה וחוזי שירותי הבנייה, ככל שאלו ייחתמו.	
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	

6.6.11.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
ניתן לבנות עד 42 קומות.	268	20,042	יחידות דיור
	---	9,500	שטחי ציבור
	---	1,884	שטחי מסחר
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.6.11.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)	ע	ש
ל"ר	ל"ר	390,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)	ש
ל"ר	ל"ר	25,590	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות		
ל"ר	ל"ר	461	עלויות מצטברות בגין בניה		

באם יוגשו תביעות צד שלישי בכפוף לתשלום מלוא התמורה ולמסירת החזקה ובכפוף לנכונות הצהרות המוכר בהסכם; (4) זכותו של המוכר להמרת חלק משטחי הבניה בחלקה 50 ממשדדים למגורים וכן זכויות ההמרה העתידיות ככל שיאושרו כאלו לאחר חתימת הסכם מכר חלקה 50.

שנת 2019	שנת 2020	30.9.2021	פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)
ל"ר	ל"ר	8,324	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונ) 193
ל"ר	ל"ר	424,375	סה"כ עלות מצטברת
ל"ר	ל"ר	424,375	סה"כ עלות מצטברת בספרים
ל"ר	ל"ר	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
ל"ר	ל"ר	13,300	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
ל"ר	ל"ר	341,190	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
ל"ר	ל"ר	24,356	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
ל"ר	ל"ר	378,846	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
ל"ר	ל"ר	ל"ר	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

6.6.11.4. שיווק הפרויקט

נכון למועד תשקיף זה, טרם הוחל בשיווק משמעותי של הפרויקט.

6.6.11.5. מימון ספציפי

נכון למועד תשקיף זה, אקרו מטרופולין טרם התקשרה בהסכם לליווי הפרויקט. יחד עם זאת, אקרו מטרופולין נטלה הלוואה לצורך מימון רכישת המקרקעין וביטול הסכם האופציה אשר עולה לכדי הלוואה מהותית, כהגדרת המונח בעמדה משפטית מספר 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" ולפיכך ניתן גילוי אודות ההלוואה כמפורט בטבלה זו להלן (באלפי ש"ח):

פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	30.9.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	326,236
	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	ל"ר
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל"ר
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	ל"ר
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	ל"ר
מוסד מלווה:			
בנק מקומי			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:			
20 במאי 2021			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
כ-276 מיליון ש"ח למימון רכישת המקרקעין בחלק ולתשלום מס הרכישה בגין הסכם הרכישה (להלן: "המימון לרכישה"); מסגרת אשראי כספי בסך של 50 מיליון ש"ח ששימשה את הלווה למימון תמורת ביטול האופציה, כאמור בסעיף 6.6.11.1 לעיל;			
הלווה מתחייבת בזה כי סך כל האובליגו של הלווה כלפי הבנק בגין מסגרות האשראי ו/או הערבויות בכתב, לא יעלה, בכל נקודת זמן שהיא על הסך של כ-374 מיליון ש"ח. החל ממועד פירעון המימון לתשלום המע"מ ועד למועד הפירעון הסופי לא יעלה סך כל האובליגו של הלווה לבנק על הסך הכולל של כ-323 מיליון ש"ח.			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			

מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
פריים בתוספת 0.7% לשנה 194			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
המימון לתשלום המע"מ ולביטול הסכם האופציה נפרע בתוך 90 ימים ממועד תחילת ניצול ההלוואה לסכומים אלו בתשלום אחד.			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
המימון לרכישת המקרקעין יפרע עד ליום 10.5.2024 כאשר הקרן תפרע בתשלום אחד והריבית תפרע ב-12 תשלומים רצופים אשר ישולמו מדי 3 חודשים ב-31 לכל חודש קלנדרי החל מיום 31.8.2021.			

החברה מהוונת עלויות מימון בגין הרכישה החל מרבעון ראשון 2021. בהתאם להסכם בקורות אירועים מסוימים שיעור הריבית יעודכן כמפורט להלן: (א) תוספת ריבית בשיעור של 2% לשנה (נומינלי) במקרה אי עמידה בהתחייבויות פיננסיות; (ב) תוספת ריבית בשיעור של 1% לשנה (נומינלי) במקרה של אי הגשת מאזנים, דוחות כספיים וכדומה; (ג) תוספת ריבית בשיעור של 3%-לשנה (נומינלי) בקורות אירועים של בקשה למינוי כונס נכסים (זמני/קבוע) על נכסים מהותיים, בקשה לפתיחה בהליכי כינוס (זמני/קבוע) ו/או הוצל"פ על נכסים מהותיים, במקרה בו הוטל עיקול זמני או קבוע בסכום העולה על 5 מיליון ש"ח, במקרה שחל שינוי לרעה בשווי הבטוחות או הערובות שניתנו להבטחת האשראי, מו"מ ו/או פתיחה בהליכים לפי חוק חדלות פירעון ו/או הסדר ו/או פשרה, הפרה של התחייבות הלווה לפרוע את האשראי לפי תנאיו, יתברר לבנק כי איזה מן המצהירות הלווה לפי כתב זה אינה נכונה או מדויקת או שלמה, הפסיק להתקיים איזה מהתנאים המוקדמים וכדומה. אם תחול יותר מעילה אחת כי אז שיעור הריבית שיחול הנו שיעור הריבית בגין עילה אחת שהוא הגבוה ביותר בנסיבות העניין.

193

194

פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)	
תניות פיננסיות מרכזיות:	השקעת הון עצמי - הלווה תשקיע ממקורותיה העצמיים טרם ניצול סכום מסכומי המימון הון עצמי השווה ל-21.8% מסך תמורת רכישת המקרקעין לפי הסכם הרכישה כולל מס רכישה בגינו ותמורת ביטול האופציה.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	- העמדת האשראי על פי הסכם המימון הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים אשר התקיימו במלואם. - הלווה, השותף הכללי ואקרו ייזום מאשרות ומתחייבות כי הלוואות הבעלים שניתנו להן יהיו נחותות לחוב הלווה לפי כתב זה ולמסמכי הבטחות לפי כתב זה וכל יתר המסמכים לפי כתב זה והם יחתמו על כתבי הנחתה כתנאי לפתיחת המימון. בנוסף ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי אשר העיקריים בהם- (א) חל שינוי שליטה אסור ¹⁹⁵ ; (ב) חל שינוי לרעה בשווי הבטחות ו/או הערבויות שניתנו לבנק.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	---
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	כן. יצוין, כי אקרו ייזום העמידה ערבויות להבטחת התחייבויותיה של אקרו מטרופולין כלפי הבנק.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווה, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ל.ר
בטחונות:	כמפורט בסעיף 6.6.11.6 להלן.

6.6.11.6. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 30.9.2021
שעבודים	משכנתא מדרגה ראשונה על הקרקע; שעבוד והמחאת זכות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על: כל הזכויות במקרקעין; כל הזכויות ו/או התקבולים מכח כל ההסכמים בהם התקשרה אקרו מטרופולין לרבות הסכם מכר, הסכם האופציה וכדומה; 21 מניות החברה המנהלת למתחם יצחק שדה- תל אביב בע"מ אשר הינם בבעלות אקרו מטרופולין; הזכויות מכוח התביע; הזכויות בקשר עם חשבון הלווה; כל הזכויות והסכמים לרבות הזכות להשבה שיגיעו ללווה מהעירייה/ המוכרות/ בעלת האופציה/ רשות המיסים/ צד שלישי בקשר למקרקעין או מכח הסכמים או כתבי התחייבות או כל הסכם שנחתם או ייחתם בין אקרו מטרופולין לבין כל צד ג' בקשר עם המקרקעין/ הנכסים המשועבדים; כל הזכויות הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד;	326,236
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערות אזהרה וזיקות הנאה לטובת תוואי הרכבת הקלה, לטובת עיריית ת"א, הפקעה לטובת משרד התחבורה	---

6.6.11.7. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

להלן ההנחות ששימשו לחישוב הרווח הגולמי:

פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)	דירות מגורים	מסחר	חניות
מספר יחיד	268		--
מחיר למי"ר ממוצע (ללא מע"מ)	51.4	44.9	213.7
שטח דירות במי"ר (מספר חניות)	21,795	1,575	137
סך הכל הכנסות	1,120,006	70,642	29,206

195 הלווה, השותף הכללי בלווה (אקרו מדף 12 בע"מ), החברה הערבה (אקרו נדל"ן ייזום), בעל השליטה בשותף הכללי ובחברה הערבה (יצחק ארבוך) מתחייבים כי עד למועד פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה כלפי הבנק: (א) השותף הכללי יישאר בבעלות מלאה של החברה הערבה; (ב) בעל השליטה בחברה הערבה, בשותף הכללי בלווה יישאר מר יצחק ארבוך. באופן שהוא יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים (כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורן ושביל האלה לא יפחת מ-45.01%; (ג) החברה הערבה תישאר בשליטה של החברה; (ד) שיעור ההחזקות של החברה הערבה בשותף הכללי לא יפחת מ-40% מהון המניות המונפק בשותף הכללי, ובלבד שהחברה הערבה תישאר בכל זמן נתון בעלת שיעור ההחזקה הגבוה ביותר בשותף הכללי וכל אחד מיתר בעלי המניות בשותף הכללי יחזיק עד 40% מהון המניות המונפק בשותף הכללי.

פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53) (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 96.1%)	
רווח גולמי צפוי :	416,632
התאמות לעודפים, סה"כ ¹⁹⁶ :	86,633
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	503,266
מועד צפוי למשיכת עודפים	2027

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקט והמצב התכנוני העתידי של הפרויקט, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו לרבות ההנחות שנכללו לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי (כגון, מחיר למ"ר, מספר יח"ד וכדומה), סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי), בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקטים; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקטים ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות כתוצאה מהתמשכות משבר הקורונה). יודגש, כי ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקטים (לרבות כתוצאה מהתמשכות משבר הקורונה). לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

¹⁹⁶ ההתאמות לעודפים לא כוללות מימון שהוון שכן הוא חלק מהרווח הגולמי. מימון שלא הוון נכלל במסגרת התאמות לעודפים.

6.6.12. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח בתחום הנדל"ן היזמי

6.6.12.1 מתחם כיכר השעון

א. ביום 25 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% (להלן: "אקרו עסקים") עם מתחם ככר השעון בע"מ (להלן: "חברת המתחם") בחוזה במסגרתו מכרה חברת המתחם לאקרו עסקים את זכותה החוזית של חברת המתחם להירשם כחוכרת של חלקות 4, 5, 6 ו-7 בגוש 7017 בסמוך לכיכר השעון ביפו (להלן: "המתחם") לתקופה של 99 שנה החל מהמועד בו תירשם החכירה, עם אופציות לתקופות חכירה נוספת בנות 99 שנה שכל אחת מהן תחל בתום תקופת החכירה שקדמה לה, וזאת בתנאים שיהיו מקובלים ברשות מקרקעי ישראל להארכת תקופת חכירה של חכירה מהוונת. המתחם הוא בבעלות הקדש איסקנדר עוואד (להלן: "ההקדש") ובמסגרת החוזה רכשה אקרו עסקים את מלוא הזכויות וההתחייבויות של חברת המתחם מכוח הסכמים בין ההקדש לבין חברת המתחם וכן את מלוא הזכויות וההתחייבויות של חברת המתחם על פי ומכוח הסכם שיתוף פעולה שנחתם בין חברת המתחם לבין עיריית תל אביב יפו ביום 10.2.2021 ביחס לקידום תכנית משותפת למתחם למעט חלקה 5 בגוש 7017 ולחלקות שבבעלות העירייה.

התמורה החוזית עומדת על 225,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, מתוכה שולמו במועד החתימה 50,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, 6,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ שולמה ביום 24.12.2021 והיתרה תשולם בתוך 120 יום ממועד חתימת החוזה, בכפוף לרישום זכויות החכירה של חברת המתחם על זכויות הבעלות של ההקדש עד לאותו מועד, שאם לא יושלם בתוך 30 חודשים יבוטל החוזה בכפוף לזכות אקרו עסקים להאריך את התקופה בעד 24 חודשים נוספים. בהתאם לחוזה זכאית חברת המתחם להקדמת תמורה לצורך ביצוע תשלומים בגין חובות ארנונה ותשלום היטל השבחה של 10,000 אלפי ש"ח, כאשר אם חובות כאמור יעלו על 60,000 אלפי ש"ח מוקנית לאקרו עסקים הזכות לבחור בין ביטול החוזה לבין הקדמת תמורה בהיקף שיידרש לצורך תשלום מלוא חובות הארנונה והיטל השבחה.

נכון למועד תשקיף זה, יתרת התמורה טרם שולמה והעסקה טרם הושלמה.

ב. להלן פרטים נוספים אודות המתחם:

המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין – יצוין כי נכון למועד תשקיף זה, חלק מהמקרקעין מושכרים בשכירות חופשית. עוד יצוין, כי על המקרקעין קיימים דיירים מוגנים ופולשים אשר בכפוף להשלמת העסקה החברה תפעל לפינויים בהתאם להוראות הדין	
מגורים ומסחר	יעוד המקרקעין הקיים
חלקות 4, 5, 6 ו-7 בגוש 7017 בסמוך לכיכר השעון ביפו	מיקום המקרקעין
3,575 מ"ר ברוטו, רשום ע"פ נסח	שטח המקרקעין
חכירה מהוונת	הזכויות
כ- 9,250 מ"ר פלדלת מגורים ו-2,069 מ"ר ברוטו מסחר	זכויות בנייה קיימות במקרקעין
כאמור לעיל, נכון למועד תשקיף זה, חלק מהמקרקעין מושכר בשכירות חופשית לצדדים שלישיים בתמורה שאינה מהותית לחברה	דמי שכירות במקרקעין
בכוונת החברה להקים על המקרקעין, בכפוף להשלמת העסקה, פרויקט למגורים ומסחר בהתאם לזכויות הבניה הקיימות על המקרקעין	תוכניות החברה בקשר עם המקרקעין

ג. להלן פרטים בדבר הרווח הגולמי הצפוי בהנחת הקמת הפרויקט על המקרקעין וההנחות שנלקחו בחשבון לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי:

מתחם כיכר השעון (נתונים לפי 100%, חלק החברה 100%)	
113 יח"ד	זכויות צפויות (מצב תכנוני מבוקש)
1,347 מ"ר	סה"כ שטחי משרדים/מסחר לשיווק
534,288	סה"כ הכנסות צפויות
132,206	רווח גולמי צפוי
דצמבר 2024	מועד תחילת בניה צפוי
דצמבר 2027	מועד סיום בניה צפוי

6.6.12.2. קרקעות בתחום תוכנית 3700 בתל-אביב

א. ביום 29.11.2021 התקשרה אקרו ש.מ. 43 שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% (להלן: "**אקרו ש.מ. 43**") בהסכם מכר עם יחידים הזכאים להירשם כבעלים של חלק זכויות במקרקעין המהוות 48/100 חלקים מחלקות 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81 בגוש 6609, 1,647/341,125 חלקים בחלקה 52 בגוש 6609 ו-423/625,000 חלקים בחלקה 8 בגוש 6621, בתל-אביב (להלן יחד: "**הממכר**" ו- "**המקרקעין**") וזאת בתמורה לסך של 210,816 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "**הסכם המכר**" ו- "**התמורה**"). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה שהינו הוצאת תיעוד מרשות המיסים לפיו הממכר מוחזק בנאמנות לפיה הנהנים בממכר הנם המוכרים ו/או מי שהורישו להם את זכויותיהם בממכר או קבלת מכתב עו"ד המאשר שרשות המיסים מכירה בנאמנות כאמור (להלן: "**תנאי המתלה**"). המועד להתקיימות התנאי המתלה הוא בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם כאשר כל צד רשאי להאריך את המועד בתקופה נוספת שלא תעלה במצטבר על 3 חודשים נוספים. בהסכם המכר הוקנתה זכות לאקרו ש.מ. 43 לרכוש חלקים נוספים במקרקעין במקרה שבו יתברר שלמוכרים ישנן זכויות נוספות במקרקעין מעבר לממכר, וזאת בתמורה המתאימה באופן יחסי לתמורה המשולמת בגין הממכר. אם המכירה כאמור תתבצע לאחר תום 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר, אזי התמורה עבור הזכויות הנוספות תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותשא ריבית שנתית של 2% החל מתום 12 החודשים כאמור. להבטחת התחייבויות אקרו ש.מ. 43 לתשלום התמורה הופקדה ערבות בנקאית בסך 20,000 אלפי ש"ח בנאמנות עד לביצוע התשלום הראשון בסכום זה, אשר ישולם בסמוך להתקיימות התנאי המתלה ורישום משכונות על המוכרים. תשלום שני בסך של 22,163 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ישולם בתוך 30 ימים מהתקיימות התנאי המתלה ורישום המשכונות כאמור. במקרים מסוימים כמפורט בהסכם המכר, התשלום השני יגדל על חשבון תשלום יתרת התמורה, עד לסך כולל של 33,680 אלפי ש"ח. יתרת התמורה תשולם בתוך 120 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה ובלבד שזכויות המוכרים נרשמו על שמם עד לאותו מועד. מתוך סכום יתרת התמורה ישארו סכומים בנאמנות להבטחת פינויים (ככל ונדרש) ולהבטחת קבלת אישור עירייה לרישום הזכויות על שם אקרו ש.מ. 43. הסכם המכר כולל הוראות בדבר התאמת התמורה כך שבמידה ובמהלך 12 חודשים תתבצע רכישה על ידי אקרו ש.מ. 43 או צד שלישי של זכויות במקרקעין של חלק המהווה 25% או יותר במקרקעין (שאינן הממכר) ואשר ניתן לגזור ממנה שווי למקרקעין במלואם העולה ביותר מ-4%, תשולם תוספת תמורה למוכרים בסך השווה למחצית הפרש תוספת השווי מהשקל הראשון כפול החלק היחסי של הממכר מתוך המקרקעין.

נכון למועד תשקיף זה, התנאי המתלה טרם התקיים ויתרת התמורה טרם שולמה.

ב. להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין :

המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין לא זמינים לבניה	יעוד המקרקעין הקיים
מגורים ומסחר	מיקום המקרקעין
המהוות 48/100 חלקים מחלקות 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81 בגוש 6609, 1,647/341,125 חלקים בחלקה 52 בגוש 6609 ו-423/625,000 חלקים בחלקה 8 בגוש 6621, בתל-אביב	שטח המקרקעין
12,707 מ"ר ברוטו בעלות	הזכויות
תכנית מתאר מס' 3700, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור חמישה מתחמי תכנון. תנאי למימוש הזכויות במתחמי התכנון הוא הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם תכנון בנפרד, מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה. התכניות המפורטות יקבעו הוראות לבניה ולפיתוח השטח וכן הוראות לאיחוד וחלוקה. בתכנית 3700 הוקנו זכויות שחלק הממכר בהן הוא 126.71 יח"ד אק'.	זכויות בנייה קיימות במקרקעין
תכניות מפורטות עבור מתחם 3 ומתחם 4 (בהן הוקנו הזכויות לממכר) פורסמו להפקדה. תוכניות אלה מקנות זכויות שחלק הממכר בהן הוא 131.74 יח"ד אק' במגרשים שונים. נגד התכניות הוגשו התנגדויות רבות, בין היתר מצד	

המקרקעין	
המוכרות. ביום 25.4.2021 ניתנו המלצות החוקרת שמונתה לדון בהתנגדויות, ובהמשך לכך הועדה המקומית החליטה על פרסום שינויים בתכניות ביחס למתחמים להתנגדויות. נכון ליום 17.1.2022 טרם נעשה פרסום כאמור.	
דמי שכירות במקרקעין	מקרקעין פנויים

6.6.12.3. מתחם הצפירה

א. ביום 19 בדצמבר 2021, התקשרו אקרו ש.מ. 40 שותפות מוגבלת, המוחזקת ע"י החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% (להלן: "**אקרו ש.מ. 40**"), מגדל חברה לביטוח בע"מ, מגדל חברה לביטוח בע"מ (נוסטר) ומגדל מקפת ניהול קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (להלן ביחד: "**מגדל**") ו- תדאר השקעות גב בע"מ (להלן ביחד: "**הצדדים**" או "**השותפים**" או "**הקונים**"), בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בקשר עם רכישת חלקה 241 בגוש 6976 בשטח של 4,347 מ"ר (לפני הפקעה) ברחוב הצפירה 11 בת"א (להלן: "**המקרקעין**" או "**הממכר**"), לשם הקמת פרויקט, הפעלתו ושיווקו (למכירה של פרויקט המגורים ולהשכרה של פרויקט התעסוקה והמסחר כפרויקט מניב) (להלן: "**הפרויקט**"). בהתאם להסכם השיתוף, לכל אחד מהשותפים יש חלק שווה בפרויקט, קרי 33.3%¹⁹⁷. בד בבד עם הסכם השיתוף, ביום 19 בדצמבר בשנת 2021, התקשרו הקונים ודרור לבנפלד השקעות תשנ"ה ישראל בע"מ (להלן: "**המוכר**") בהסכם לרכישת הממכר במצבו As-Is (להלן: "**הסכם מכר**"), בתמורה לסך כולל של 304,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס, בהתאם למועדי התשלום המפורטים כדלקמן: (1) תשלום ראשון בסך של 61,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ שולם במעמד חתימת ההסכם לנאמן כנגד רישום הערת אזהרה ושעבוד על המקרקעין לטובת הקונים; ו- (2) תשלום יתרת התמורה בסך של 243,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס, שולם ביום 9 בינואר 2022 כנגד מסירת החזקה "המשפטית" בממכר לקונים. יצוין כי אקרו נכסים העמידה ערבות כנגד מילוי התחייבויותיה של אקרו ש.מ. 40 מכוח הסכם המכר. כמו כן, הקונים קיבלו על עצמם את התחייבויות המוכר כלפי עיריית ת"א מכוח כתב התחייבות מיום 23 במאי 2012 (להלן: "**כתב ההתחייבות**"), אשר עיקריו מפורטים כדלקמן: (1) תשלום סכום המימון¹⁹⁸ (שישולם בנוסף להיטל השבחה) על סך 12,000,000 ש"ח על פי ההסכם עם העירייה¹⁹⁹ וישולם כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון על פי התב"ע למימוש זכויות בניה שמעל ל- 300%; (2) הקמת שטחי ציבור בשטח של כ- 2,000 מ"ר ברוטו (עיקרי ושירות) ושטח עיקרי של 800 מ"ר בצירוף שטחי שרות בשיעור 40% ובסה"כ 3,120 מ"ר ברוטו, וחניות על פי תקן החניה שיחול במועד הוצאת ההיתר. היזם ירשום זכויות חכירה ל- 99 שנה ללא תמורה לטובת העירייה על השטחים הציבוריים בתוך 24 חודשים מטופס 4. תחזוקת השטחים הציבוריים תיעשה בנפרד על ידי העירייה והעירייה לא תשלם דמי ניהול; (3) תנאי להוצאת היתר בניה הוא חתימה על הסכם עם העירייה להקמת השטחים הציבוריים; (4) התחייבות לרשום הערת אזהרה ו- (5) תשלום פיצויים לעירייה שייפסקו עקב תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בקשר עם התב"ע. מסכום הפיצויים שישולם ינוכו סכום המימון או מחצית סכום הפיצויים, לפי הנמוך. יצוין כי ביחס לשוכרים הקיימים במקרקעין, הסכם המכר קובע כי המוכר רשאי להאריך את הסכמי השכירות הקיימים עד ליום 31 בדצמבר 2022.

העסקה הושלמה ביום 9 בינואר 2022.

¹⁹⁷ יצוין, כי הסכם השיתוף דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.6.1.12 לעיל. בהתאם להסכם החלטות תתקבלנה על ידי השותפים בהחלטה פה אחד באמצעות ועדת היגוי שתורכב מנציגי הצדדים. שיווק הפרויקט יבוצע על ידי החברה בתמורה לדמי שיווק בשיעור של 3% מתקבולי המכירות ובניית הפרויקט תבוצע על ידי תדאר בתמורה ל-Cost בתוספת שיעור מסוים.

¹⁹⁸ בכתב ההתחייבות נקבע כי סכום המימון לא יעלה על מחצית מעליית שווי המקרקעין כתוצאה תכנית מס' תא/3973 בשם "מתחם הצפירה" (להלן: "**התכנית**"), בגין זכויות הבניה הנוספות שמעל הרף העליון עד מלוא הזכויות שיוענקו בתכנית.

¹⁹⁹ צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום 15 ביולי 2015.

ב. להלן פרטים נוספים אודות המקרקעין

המקרקעין	סוג הנכס
מקרקעין מאוכלסים על ידי שוכרים	יעוד המקרקעין הקיים
פרויקט מעורב אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומחסר	מיקום המקרקעין
חלקה 241 בגוש 6976 ברחוב הצפירה 11 בת"א	שטח המקרקעין
שטח של 4,347 מ"ר (לפני הפקעה)	הזכויות
זכאים להירשם כבעלים על 33/100 חלקים במקרקעין	זכויות בנייה קיימות במקרקעין
2 מבנים בני 38 ו-8 קומות בשטח של 44,220 מ"ר ברוטו, כאשר 11,117 מ"ר ברוטו מיוחס למגורים (כ-99 יח"ד) ו-33,103 מ"ר ברוטו לתעסוקה ומחסר	זכויות בניה עתידיות במקרקעין
אין זכויות עתידיות, תב"ע בתוקף ע"פ תא/5000	דמי שכירות במקרקעין
הקרקע מושכרת לצדדים שלישיים בתמורה לדמי שכירות לא מהותיים לחברה	

ג. להלן פרטים בדבר הרווח הגולמי הצפוי בהנחת הקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות NOI צפוי ביחס לחלק המניב בפרויקט וההנחות שנלקחו בחשבון לצורך חישוב הרווח הצפוי וה- NOI :

מתחם הצפירה, תל-אביב (נתונים לפי 100%, חלק החברה 33.3%)	
99 יח"ד	זכויות צפויות (מצב תכנוני מבוקש)
33,103 מ"ר	סה"כ שטחי משרדים/מסחר
399,594	סה"כ הכנסות צפויות
125,118	רווח גולמי צפוי :
דצמבר 2023	מועד תחילת בניה צפוי
יוני 2027	מועד סיום בניה צפוי
53,007	NOI צפוי בחישוב שנתי (*)
491,281	עלויות בניה משוערות כולל קרקע (חלק המניב)

(*) ה- NOI הצפוי מחושב ללא עלויות אחזקה.

4.6.12.6. מו"מ לרכישת זכויות באזור במרכז

למען הזהירות, ואף כי אין מדובר בעסקה מהותית, נכון למועד תשקיף זה, הקבוצה מנהלת משא ומתן עם חלק מבעלי הזכויות מהזכויות במתחם באזור המרכז בו ניתן לקדם תכנית בעירוב שימושים הכוללת מגורים ותעסוקה ומסחר (כ-50,000 מ"ר) (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה). בהתאם לטיוטות ההסכמים הקיימות נכון למועד תשקיף זה, ייחתם, ככל שייחתם, בין המוכרים לבין תאגידים מהקבוצה הסכם מכר לרכישת כ-25% מזכויות הבעלים (להלן: "הזכויות הנמכרות" ו-"עסקת המכר", בהתאמה), וביחס ליתרת הזכויות ייחתם, ככל שייחתם, הסכם קומבינציה (להלן: "עסקת הקומבינציה").

נכון למועד תשקיף זה, התמורה עבור הזכויות הנמכרות צפויה לעמוד על סך של כ-45 מיליון ש"ח והיא תשולם (כפוף להתקשרות בהסכם) באופן שהתשלום הראשון בשיעור של 30% ישולם במועד החתימה על ההסכם, והיתרה תשולם בתוך 4 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (ככל שייחתם).

בהתאם למו"מ המתגבש ובכפוף לחתימה על הסכם הקומבינציה, החברה תהיה זכאית ל-45% משטחי המגורים והמסחר בקומות הקרקע ו-60% משטחי התעסוקה, וזאת בתמורה להקמת הפרויקט גם עבור הבעלים. הסכם הקומבינציה, ככל שייחתם, יותנה בשני תנאים מתלים כמפורט להלן: אישור תכנית החדשה על המקרקעין למתן תוקף והתקשרות עם כל בעלי הזכויות במגרש בהסכמים שמאפשרים את הוצאת הפרויקט אל הפועל.

יודגש, כי אין כל ודאות כי המו"מ על עסקת המכר ועסקת הקומבינציה יתגבשו לכדי הסכם מחייב ואף אם יתגבשו לכדי הסכמים מחייבים אין כל ודאות כי לא יחול שינוי באמור לעיל לרבות שינוי מהותי.

המידע המתואר לעיל ביחס לתוכנית החברה בקשר עם המקרקעין, זכויות בניה עתידיות, הרווח הגולמי הצפוי ועודפים צפויים למשיכה, המועד הצפוי למשיכת עודפים, נתונים בדבר NOI צפוי, המו"מ אודות עסקת המכר ועסקת הקומבינציה הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית והינה כפופה להשלמת

העסקאות בפועל (בעסקאות שטרם הושלמו). התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי), בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה המשותפת לרבות משבר הקורונה). יודגש, כי ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממסיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלות החברה והחברה המשותפת באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיור בפרויקט. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.12.5. לפרטים נוספים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח ראה באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, וכן באור 25 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020, המצורפים בפרק 9 להלן.

6.6.13. פילוח הכנסות ורווחיות

להלן פירוט הכנסות החברה מתחום הפעילות לשנים 2019 ו-2020 וליום 30 בספטמבר 2021 (מיליוני ש"ח) אשר נבעו בעיקר ממכירת מקרקעין, מדמי ניהול וחלק החברה בישויות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

2019	2020	30 בספטמבר 2021	הכנסות
120	438	293	

6.6.14. לקוחות

"לקוחות" החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם רוכשי הדירות, המשרדים ושטחי המסחר של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר הינם לקוחות פרטיים וכן לקוחות עסקיים.

6.6.15. שיווק

שיווק הפרויקטים של החברה מבוצע בין היתר על ידי פניה יזומה ללקוחות הקיימים במאגר הלקוחות של החברה ובנוסף מבוצע פרסום במדיה כגון שלטי חוצות, בטלוויזיה וכדומה.

6.6.16. תחרות

ענף הבניה בישראל בכלל ובגוש דן בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח ושיווק.

על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאליים אשר ישאו ערך לרוכשי היחידות בהם, וכן פועלת החברה לטיפול ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה.

היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום רבות מאגר לקוחות המונה אלפי לקוחות.

6.6.17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

פרויקטים בהקמה - בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע – בכוונת החברה להמשיך ולפעול לקידום הליכי הרישוי והביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

פרויקטי התחדשות עירונית – בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית בהם הושגו חתימות כלל בעלי הדירות הקיימים בנוסף, החברה תפעל לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים ולביצוע עסקאות חדשות בתחום הפעילות וכן לקידום פרויקטי התחדשות עירונית אשר טרם השתכללו לכדי פרויקטים מחייבים (ששיעור החתימות בהם הינו נמוך מ-80% או 67%, לפי העניין).

6.6.18. גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי בישראל

גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם כמפורט להלן:

א. שינויי תיקנה

מעט לעת נחקקים תיקונים בקשר עם גובה המס המדינתי והמוניציפאלי החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מהחזקת הנכסים, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

ב. סיכונים יזמות

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחידה, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

ג. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

ד. מגבלות מימון

תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החברה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה.

בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם.

ה. מדיניות ממשלתית

הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר מטר" ובתקופת הדוח - "מחיר למשתכן", "דיור במחיר מופחת" ו"מחיר מטר 2.1"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

בנוסף, ביחס לפרויקטי תמ"א הרי שכאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, נכון למועד תשקיף זה, תוקף התוכנית הוגבל עד לשנת 2022 (ככל שלא יוארך מועד פקיעת תוקף התמ"א כאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל) כך שהדבר עלול להוביל לירידה בהיקף העסקאות של החברה מסוג זה.

ו. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.

ז. חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם מקצועי

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה.

ח. אי שינוי תב"ע ו/או אי קבלת היתרים
 עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

ט. אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים
 בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.

י. העמדת הלוואה לפירעון מיידי
 בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן תביא לפירעון מיידי של ההלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה ו/או מי משותפיה הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה ו/או לשותפיה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספיקים לפירעון ההלוואות האמורות בנסיבות כאמור.

יא. סיכון תפעולי מול קבלנים ראשיים
 אי עמידה של קבלנים ראשיים עמם מתקשרת חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים.
 בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלנים שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מהקבלנים שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים ענפיים			
שינוי חקיקה		+	
סיכוני יזמות	+		
שינויים במיסוי על נדל"ן	+		
מגבלות מימון	+		
מדיניות ממשלתית	+		
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה		+	
חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם מקצועי	+		
שינויים מיוחדים לקבוצה			
אי שינוי תב"ע ואי קבלת היתרים	+		
אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים	+		
העמדת הלוואה לפירעון מיידי	+		
סיכון תפעולי מול קבלנים ראשיים	+		

6.7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

נכון למועד תשקיף זה לחברה מספר נכסים מניבים, נכסים מניבים בהקמה וקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה כדלקמן:

שם הפרויקט וסעיף, בתשקיף	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור) (סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן / מניב//בהקמה/עמותות קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 30 בספטמבר 2021 ²⁰⁰ (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) ²⁰¹	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח) כפי			LTV ליום 30.9.2021	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו שירותי מחייבים ליום 30.09.21
												יתרת חוב ליום 30.9.2021	ריבית על החוב	מועד פירעון החוב		
פרויקט סי-טאור (מייקרוסופט) (פרויקט מניב מהותי) סעיף 6.7.12.1 להלן	הרצליה	2016	כ- 24.13%	נדל"ן מניב - מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח	202,265,034	---	---	49,821	אוקט	59,410	14,338	198,116	ראה סעיף 6.7.13	ראה סעיף 6.7.13	75%	99%
החלק המסחרי בפרויקט מתחם גולף (פרויקט מהותי בהקמה) סעיף 6.7.12.2 להלן	תל-אביב	2013 ו-2016	92.85%	פרויקט נדל"ן מניב בהקמה משולב למגורים (2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ועוד 2 בנייני מגורים בני 8 קומות), 6 קומות משרדים וקומת מסחר להשכרה (המגורים מסווגים בתחום הנדל"ן היזמי)	178,319	67,419 ²⁰³	62,599 ²⁰⁴	12,519	דצמבר 2022	18,537	17,212	61,531	פריים בתוספת ריבית בשיעור של בין -0.63% ל-1.35%	מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31.3.2023	35%	82%
פרויקט One Tower (פרויקט מהותי בהקמה) סעיף 6.7.12.3 להלן	מתחם הבורסה, רמת גן	2017	30.9%	פרויקט נדל"ן מניב בהקמה למשרדים ומסחר בהקמה	255,798	191,308 ²⁰⁵	59,114	44,970	יוני 2023	67,335	20,807	124,111	פריים + 0.9%	שנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2024	49%	27%
יצחק שדה 1 (חסן ערפה 57-59) סעיף 6.7.4.9	תל-אביב	2018	30%	קרקע להשקעה – זכויות מגורים, תעסוקה ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן	244,951 ^(***)	1,305,794	391,738	89,656 ^(**)	יוני 2027	173,059	51,918	191,847 לחלק המיוחס לחלק	פריים + 1.2%-1%	כ-116 מ' שטח ב-28/02/2022 וכ-76 מ' שטח ב-7/6/2022	78%	---

ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה.

ה-NOI מחושב ללא עלויות אחזקה.

שווי הנכס בדוחות הכספיים כולל שווי בגין קרקע פנויה בסך של 13.16 מיליון ש"ח (חלק החברה).

כולל התאמות בסך של כ-18.8 מיליון ש"ח.

כולל התאמות בסך של כ-17.5 מיליון ש"ח.

כולל התאמות בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

שם הפרויקט וסעיף, בתשקיף	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 30 בספטמבר 2021 ²⁰⁰ (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת חלק הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר להשכרה	מועד סיום בנייה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) ²⁰¹	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח) כתי	LTV ליום 30.9.2021	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.21
להלן				(היזמי)								(המניב)		
יצחק שדה 2 (חסן ערפה B3, B4) סעיף 6.7.4.9 להלן	תל-אביב	ספטמבר 2019 ואפריל 2021	כ- 33.3%	קרקע להשקעה – זכויות מגורים, תעסוקה ומסחר (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היזמי)	174,600	581,551	193,850	62,167	יוני 2028	118,482	39,494		67%	---
קרקע עץ הזית סעיף 6.7.4.9 להלן	קרית אריה, פ"ת	2017	50%	קרקע להשקעה	160,764	---	---	258,563	---	---	---	55,160	34%	---
ACRO BUSINESS CAMPUS סעיף 6.7.7 להלן	קרית אונו	2019	100%	נדל"ן מניב בהקמה למשרדים ומסחר המוקם על ידי החברה כאמור בסעיף 6.6.7 לעיל (חלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כמלאי בתחום הנדל"ן היזמי)	102,000	94,302	94,302	16,975 (*)	דצמבר 2023	15,724 (*)	15,724 (*)	7,910 [חלק המיוחס לחלק המניב]	8%	14%
פרויקט A tower	רעננה	2018	100%	נכס מניב – קומת משרדים וחניות	29,049	---	---	1,723	אוקט	1,589	1,589	24,066	83%	100%
מגדלי אלפא	תל-אביב	2014	35%	נדל"ן מניב בהקמה למסחר ומלונאות (זכויות המגורים סוחרו לקבוצת רכישה כאמור בסעיף 6.8.1.1 להלן)	57,192	102,785	35,975	10,384	דצמבר 2022	16,647	5,826	19,601	34%	100%
דה וינצ'י	תל-אביב	2015	49%	נדל"ן מניב בהקמה משולב למגורים, מסחר ומשרדים (זכויות המגורים והמשרדים	296,513	56,909 ²⁰⁶	27,885	10,191	אפריל 2023	28,844	14,133	39,799	27%	93%

כולל עלויות התאמה בסך של כ- 26.1 מיליון ש"ח.

206

שם המרויקט וסעיף בתשקיף	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודות קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 30 בספטמבר 2021 ²⁰⁰ (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי / מסחר להשכרה	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח) ²⁰¹	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח) כני			LTV ליום 30.9.2021	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 30.09.21
												יתרת חוב ליום 30.9.2021	ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
				(בחלקם) סוחרו לקבוצת רכישה כאמור בסעיף 6.8.1.2 להלן)									1.65%			
מגדל אקרו	תל-אביב	2016	50%	נכס מניב - 2 קומות משרדים וחניות – טופס 4 התקבל ברבעון השני של 2021 (זכויות המשרדים בפרויקט סוחרו לקבוצת רכישה שנוהלה על ידי החברה וקומת המסחר נמכרה)	27,500	---	---	3,139	אוכלס	4,023	2,012	12,240	פריים + 2.5%	30/12/2021	45%	100%
קרקעות בהרצליה סעיף 6.7.4.9 להלן	הרצליה פיתוח	2016-2021	-19.1% 33.33%	עתודות קרקע - פרויקטים משולבים למשרדים ומסחר	40,696	741,395	201,815	83,562	דצמבר 2025	70,600	19,134	7,813	פריים + 1.5%	כ-1 מ' ש"ח – 26/12/2021 כ-7 מ' ש"ח – 01/01/2023	19%	---
קרקע במתחם ה-1000 סעיף 6.7.7 להלן	ראשון לציון	2019	כ-6.43% ²⁰⁷	נדל"ן מניב בהקמה משולב למשרדים ומסחר	30,600	---	---	19,731	---	---	---	20,013	פריים + 1.8%	31/03/2023	65%	---
קרקע במתחם הרכבת סעיף 6.7.4.9 להלן	תל-אביב	2018-2020	50%	קרקע להשקעה	13,367	---	---	2,832	---	---	---	5,018	פריים + 1.75%	31/12/2021	38%	---
קרקע ברחוב השרון סעיף 6.7.4.9 להלן	תל-אביב	2019	17.7%	קרקע להשקעה	8,542	---	---	10,309	---	---	---	3,608	פריים + 1%	01/07/2022	42%	---

(*) כולל חלק החברה בתוספת זכויות המתוארות בסעיף 6.6.7.2 לעיל.

(**) השטח לא כולל כ-80 יח"ד בדב"י אשר מיועדות להשכרה.

(***) שווי הוגן בספרים כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים של השותפות בפרויקט אשר מחזיקה ב-90% מזכויות הפרויקט.

ההחזקות הינן במושע. שיעור ההחזקה של החברה (בשרשור) הינו הממוצע המשוקלל של הזכויות של החברה במקרקעין המשותפים בפרויקט בשטח כולל של כ-300,625 אלפי מ"ר תעסוקה וכ-6,241 מ"ר מסחר. שיעור ההחזקה של החברה במקרקעין הינו 5.55%. לפרטים נוספים ראה הע"ש 213 להלן.

207

6.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור גוש דן (בדגש על אזור תל-אביב).

חלק מהנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה (לרבות נכסים מניבים בהקמה ו/או בתכנון) בתחום זה הינם שטחי משרדים ו/או מסחר בפרויקטים אשר הוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה (לרבות ביחד עם שותפים), בהם החברה (והשותף המוביל הנוסף ככל שרלוונטי) החליטו שלא לשווק שטחים ספציפיים בפרויקטים הנ"ל המיועדים למשרדים ו/או למסחר מתוך כוונה שהנכסים הנ"ל יהיו נכסי נדל"ן להשקעה (כדוגמת שטחי משרדים ומסחר בפרויקט מתחם גולף שטחי משרדים ומסחר בפרויקט דה וינצ'י וכדומה). חלק אחר מהנכסים של החברה הינם פרויקטים אשר נרכשו באופן ייעודי לצורך הקמת מבנה מניב עליהם.

בנוסף, בשנים האחרונות פועלת החברה לאיתור נכסים להשקעה באזור הפעילות ולהרחבת תחום פעילות זה.

6.7.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לאור העובדה כי נכון למועד הדוח חלק מהפרויקטים הוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי), החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 6.6.1.6 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בניה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, כי אז החברה כפופה לחוקי העזר של העיר בה בנוי מבנה המשרדים ו/או המסחר, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

6.7.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

התקופה שקדמה למשבר הקורונה התאפיינה במגמה של עליית מחירים מתונה. בשנת 2020 נוכח משבר הקורונה פחתו משמעותית התחלות בניה של בנייני משרדים ודמי השכירות במגדלי משרדים קיימים פחתו (לעיתים לתקופות קצובות). כמו כן, מתחילתו של משבר הקורונה חברות רבות במשק עברו למתכונת עבודה חלקית או מלאה מהבית, לפרקי זמן שונים וחלקן אף אימצו את מודל העבודה ההיברידי גם בחלופי המשבר. מודל זה לא פגע בדמי השכירות שנגבו ע"י המשכירים ואף נרשמו עליות קטנות בשל חידושי חוזים. מכל מקום, בין היתר בעקבות חזרתה של ישראל לשגרה בחודשים האחרונים לאחר התחסנות מרבית האוכלוסייה במנת הבוסטר, חלו עליות מחודשות בשווי הנכסים המניבים בעיקר בתחום המסחר ובתחום הלוגיסטיקה וכן חלו עליות בשיעורי התפוסה של בנייני משרדים, כאשר דמי השכירות נותרו יציבים. בנוסף, נרשמה התאוששות בביקושים מצד שוכרים למשרדים קטנים בעיקר בתל אביב, הרצליה ובמיקומים הסמוכים לתחנות רכבת או רכבת קלה. במקביל, חזרו גם הביקושים לשכירות משרדים ע"י חברות הייטק.

6.7.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק תוך שמירה על מיצוב גבוה לנכס; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים, יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית, בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה.

6.7.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מחסומי כניסה עיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

6.7.1.6 האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד דוח זה, הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים בגוש דן בעיקר בערים תל-אביב והרצליה.

6.7.1.7 סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד זה, חלק מהנכסים של החברה מורכבים מזכויות למשרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות שנבנו ו/או שנבנים ו/או מתוכננים להיבנות על ידי החברה (ושותפיה) בפרויקטים של החברה ובין היתר גם בתחום הנדל"ן היזמי בישראל (כגון פרויקט מתחם גולף) וכן קרקעות להשקעה שנרכשו על ידי החברה לצורך הקמת פרויקטים מניבים בהתאם לזכויות בהם.

6.7.1.8 סוגי שוכרים

נכון למועד דוח זה, למעט חברת מייקרוסופט אשר שוכרת את מרבית שטחי המשרדים בפרויקט סי-טאוור (כמפורט בסעיף 6.7.12.1 להלן) וכן קומת משרדים בפרויקט A-TOWER והחזקה בשיעור של 50% בשתי קומות משרדים בפרויקט מגדלי אקרו המושכרת לצדדים שלישיים, אין לחברה נכסים מושכרים ועיקר הנכסים שלה בתחום זה הינם נדל"ן מניב בהקמה או קרקעות. יצוין, כי ביחס לנכסים בהקמה, החברה החלה בשיווק השטחים להשכרה וביחס לחלק מהנכסים נחתמו הסכמי שכירות ונכון למועד תשקיף זה, הסכמי השכירות הינם עם שוכרים אשר בעיקרם הינם לקוחות עסקיים.

6.7.1.9 מדיניות רכישת נכסים

מדיניות החברה הינה לפעול לרכישת נכסים בעיקר באזורי ביקוש בעיקר באזור גוש דן כאשר ביחס לנכסים שיש בהם שימוש מעורב, היינו זכויות למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות, לעיתים החברה בוחרת שלא לשווק או לשווק באופן חלקי את זכויות המשרדים ו/או המסחר ו/או המלונאות בפרויקטים שנרכשים על ידה (ועל ידי שותפיה ככל שרלוונטי) ולהותירם בידי החברה (ובידי שותפיה) כנדל"ן להשקעה (כגון זכויות המשרדים והמסחר בפרויקט גולף, זכויות המלונאות והמסחר בפרויקט אלפא, חלק מזכויות המשרדים וכל זכויות המסחר בפרויקט דה וינצ'י וחלק מהיחידות בפרויקט Acro Business Campus).

6.7.1.10 מדיניות מימוש נכסים

מדיניות החברה היא להגדיל את מאגר הנכסים המניבים באמצעות התקשרות לרכישת נכסים נוספים והמשך החזקה בנכסים המניבים אשר בבעלותה, יחד עם זאת במקרה בו תיווצר הזדמנות למכירת נכס מנכסיה המניבים של החברה בתנאים העולים על תנאי שוק, תבחן החברה התקשרות זו.

חלק א' – רמת המצרף

6.7.2 תמצית תוצאות

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2019 ו-2020 וליום 30 בספטמבר 2021 (באלפי ₪):

	לשנה שנסיימה ביום		30.9.2021
	31.12.2019	31.12.2020	
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	130,622	49,295	109,065
חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות	20,045	623	48,851
סך הוצאות הפעילות (מאוחד)	2,981	5,451	3,450
רווח מהפעילות (מאוחד)	147,686	44,467	154,466
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)	---	---	---
NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)	---	---	---
סה"כ NOI (מאוחד)	---	4,720	11,804
סה"כ NOI (חלק החברה)	---	3,528	11,804

6.7.3 אזורים גאוגרפים

לפרטים ראה סעיף 6.5 לעיל.

6.7.4 פילוחים ברמת תחום הפעילות

6.7.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
במ"ר						
ישראל	מאוחד	30.9.2021	53	15,316	---	15,369
	חלק החברה		53	15,316	---	15,369
	אחוז מסך שטח הנכסים		0.3%	99.7%	---	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2020	53	13,770	---	13,823
	חלק החברה		53	9,755	---	9,808
	אחוז מסך שטח הנכסים		0.4%	99.6%	---	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	53	1,723	---	1,776
	חלק החברה		53	1,723	---	1,776
	אחוז מסך שטח הנכסים		3%	97%	---	100%

6.7.4.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (אלפי ₪)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	30.9.2021	2,000	321,583	---	323,583
	חלק החברה		2,000	321,583	---	323,583
	אחוז מסך כל שווי הנכסים		0.6%	99.4%	---	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2020	2,000	289,054	---	291,054
	חלק החברה		2,000	202,393	---	204,393
	אחוז מסך כל שווי הנכסים		0.7%	99.3%	---	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	2,000	29,000	---	31,000
	חלק החברה		2,000	29,000	---	31,000
	אחוז מסך כל שווי הנכסים		6.5%	93.5%	---	100%

6.7.4.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (אלפי ₪)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	30.9.2021	28	11,776	---	11,804
	חלק החברה		28	11,776	---	11,804
	מאוחד		0.2%	99.8%	100%	100%
	חלק החברה		0.2%	99.8%	100%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2020	23	4,697	---	4,720
	חלק החברה		23	3,505	---	3,528
	מאוחד		0.5%	99.5%	לייר	100%
	חלק החברה		0.7%	99.3%	לייר	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	---	---	---	---
	חלק החברה		---	---	---	---
	מאוחד		לייר	לייר	לייר	לייר
	חלק החברה		לייר	לייר	לייר	לייר

6.7.4.4 רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים (אלפי ₪)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	30.9.2021	---	3,492	---	3,492
	חלק החברה		---	3,492	---	3,492
	מאוחד		לייר	100%	לייר	100%
	חלק החברה		לייר	100%	לייר	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2020	---	20,856	---	20,856
	חלק החברה		---	13,921	---	13,921
	מאוחד		לייר	100%	לייר	100%
	חלק החברה		לייר	100%	לייר	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2019	---	2,018	---	2,018
	חלק החברה		---	2,018	---	2,018
	מאוחד		לייר	100%	לייר	100%
	חלק החברה		לייר	100%	לייר	100%

6.7.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (אלפי ₪)

ישראל	מלונאות ואחר			משרדים			מסחר		
	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021
	לייר	לייר	לייר	לייר	94	96	לייר	לייר	לייר

6.7.4.6 פירוט שיעור תפוסה ממוצעים

ישראל	מלונאות ואחר			משרדים			מסחר		
	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021
	לייר	לייר	לייר	---	99%	99%	לייר	לייר	לייר

6.7.4.7 מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

ישראל	מלונאות ואחר			משרדים			מסחר		
	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021
	1	1	1	1	2	3	לייר	לייר	לייר

6.7.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לפי אזורים ושימושים

ישראל	מלונאות ואחר			משרדים			מסחר		
	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021
	לייר	לייר	לייר	לייר	5%	5%	לייר	לייר	לייר

6.7.4.9. פרטים נוספים אודות עתודות קרקע (אלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	שווי הוגן בספרים ליום 31.12.2019	שווי הוגן בספרים ליום 31.12.2020	שווי הוגן בספרים ליום 30.9.2021	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (100%) (מ"ר)	זכויות בניה	
								מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני עתידי
קרקעות בהרצליה	הרצליה	2016- 2021	26,100	29,196	40,696	-19.1% 33.33%	4,001	אזור מסחר ותעסוקה, יעד זה ע"פ תכנית מתאר מאושרת הר/2030א' אשר כולל את השטחים הבאים: כ- 17,561 מ"ר משדרים עיקרי, כ- 1,461 (חלק) מ"ר מסחר עיקרי החברה האפקטיבי הינו כ- 4,832 מ"ר משדרים וכ-403 מ"ר מסחר).	בהתאם לתכנית מתאר מופקדת הר/2530 וכן תכנית בהכנה הר/2440 שהוחלט על הפקדתה, המגרשים ביעוד "אזור תעסוקה" לבניה עד 25 קומות עם אפשרות לבניה לגובה, אשר כולל את השטחים הבאים: כ- 77,931 מ"ר משדרים עיקרי, כ- 5,631 מ"ר מסחר עיקרי (חלק) החברה האפקטיבי הינו כ-20,911 מ"ר משדרים וכ-1,500 מ"ר מסחר).
קרקע במתחם הרכבת	ת"א	2018- 2020	960	13,050	13,367	50% ²⁰⁸	837	אזור "עירוני מעורב", יעד זה ע"פ תכנית תא/3706א' ו- תא/מק/4511 הכולל את השטחים הבאים: כ-468 מ"ר מסחר, כ-2,364 מ"ר תעסוקה הניתן להמיר למלונאות	---
קרקע ברחוב השרון	ת"א	2019	6,456	8,541	8,542	17.7%	כ-1,721	על המתחם חלה תוכנית תא/3201 המגדירה את יעודן של החלקות במקרקעין ליעוד של אזור עסקים, באופן שכולל את השטחים הבאים: שטח מסחרי כ- 709 מ"ר שטח לתעסוקה כ-9,600 מ"ר.	לפי תוכנית 5000/תא המאפשרת את הגדלת זכויות הבניה במתחם עד להיקף מירבי של 15,125 מ"ר.
קרקע עץ הזית ²⁰⁹	פתח תקוה	2017	114,151	130,267	160,764	50% ²¹⁰	49,559	אזור תעשייה, בהתאם לתכנית מאושרת מס' פת/2000/10, הכוללת מגרשים בשטחים הבאים: כ-66,904 מ"ר משדרים (ברוטו), כ-13,381 מ"ר מסחר (עיקרי).	התאם לתכנית פת/2200, יעד המגרשים הינו איזור תעסוקה מטרופוליני משני. שטחי זכויות הבניה: כ-245,182 מ"ר משדרים (ברוטו), כ- 13,381 מ"ר מסחר (עיקרי).
יצחק שדה 2 (חסן) ערפה B3א' (B4)	תל- אביב	2019- 2021	136,512	135,800	174,600	כ-33.3%	6,922	אזור תעסוקה מיוחד, בהתאם לתכנית מאושרת מס' תא/13319/ שבתוקף, הכוללת מגרשים בשטחים הבאים: כ-40,809 מ"ר משדרים (ברוטו), כ-1,815 מ"ר מסחר (אפקטיבי)	בהתאם לתכנית תא/5000 בתוקף, יעד המגרשים הינו איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, לבניה מעל 40 קומות. שטחי זכויות הבניה: כ- 60,352 מ"ר משדרים (ברוטו), כ-1,815 מ"ר מסחר (אפקטיבי).
יצחק שדה 1 (חסן) רפה-57	תל- אביב	2018	165,680	176,179	244,951 (*)	כ-30% ²¹¹	10,385	אזור תעסוקה מיוחד, בהתאם לתכנית מאושרת מס' תא/13319/ שבתוקף, יעד המגרשים הינו איזור תעסוקה מטרופוליני	בהתאם לתכנית תא/5000 בתוקף, יעד המגרשים הינו איזור תעסוקה מטרופוליני

ביחס לחלק מהזכויות בקרקע (להלן: "**הממכר**") התנהל הליך בבית המשפט המחוזי בת"א לפיו ביהמ"ש המחוזי הורה על אכיפת המכר אשר נדון בפניו. על החלטת המחוזי הוגש ערעור לבית המשפט העליון על ידי יובלים סיטי (בנאמנות גם עבור החברה (בשרשרת)) (להלן יחד: "**הקונה**"). ביום 15 בנובמבר 2021 נחתם הסכם פשרה בין הצדדים לפיו הקונה ירכוש את הזכויות בקרקע שלגביהם התנהל הליך משפטי כאמור לעיל בתמורה לסך של כ-35.2 מיליון ש"ח כאשר נכון למועד התשלום מלוא התמורה שולמה כנגד מסירת החזקה במכר.

נכון למועד תשקיף זה, הקרקע מושכרת לצד שלישי לתקופת שכירות כוללת בת 10 שנים בתמורה לדמי שכירות לא מהותיים לתכרה. בהתאם להסכם השכירות, בתקופת השכירות הראשונה (5 שנים) ניתן להקטין את המושכר עד לשטח של כ-20 דונם לצורך בניית פרויקט בהתראה של 6 חודשים מראש ודמי השכירות יעודכנו בהתאם והחל מהשנה ה-6 ניתן לסיים את הסכם השכירות בהודעה מראש של 6 חודשים.

לפרטים אודות עסקת שינוי המבנה שלחבריה החברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בשותפות המחזיקה בקרקע ראה סעיף 3.6 לעיל.

לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.4.5 לעיל.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	שווי הוגן בספרים ליום 31.12.2019	שווי הוגן בספרים ליום 31.12.2020	שווי הוגן בספרים ליום 30.9.2021	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (100%) (מ"ר)	זכויות בניה
59								מצב תכנוני נוכחי מצב תכנוני עתידי
								שמוך להסעת המונים, לבניה מעל 40 קומות. שטחי זכויות הבניה: כ- 87,680 מ"ר משרדים (ברוטו), כ-1,976 מ"ר מסחר (אפקטיבי).
								שבתוקף, הכוללת מגרשים בשטחים הבאים: כ-43,875 מ"ר משרדים (ברוטו), כ-1,976 מ"ר מסחר (אפקטיבי)

(*) במהלך שנת 2021 בוצע סיווג מחדש של שינוי אומדן בין סעיף המלאי לסעיף הנדל"ש בדוחותיהם הכספיים של הישות הכלולה.

6.7.5 הכנסות צפויות

6.7.5.1 הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח)²¹²

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים* (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	
3,854	---	---	---	3,854	---	---	---	רבעון 4/2021
17,051	---	---	---	17,051	---	---	---	שנת 2022
42,905	2,435	---	---	42,905	2,435	---	---	שנת 2023
56,616	2,657	1	1,723	57,075	2,657	---	---	שנת 2024
347,766	60,886	22	41,717	939,247	60,886	23	43,440	שנת 2025 ואילך
468,192	65,978	23	43,440	1,060,132	65,978	23	43,440	סה"כ

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) והינם המבוססים על ההסכמים הקיימים נכון ליום 30 בספטמבר 2021 (לא כולל הכנסות משימושי ביניים) (לרבות הסכם השכירות עם מייקרוסופט ולרבות הסכמים עם שוכרים ביחס לנכסים בהקמה). הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים ולרבות אי עמידת החברה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים בהקמה כגון אי מסירתם במועד וכדומה) וכן אי מימוש תקופות האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

6.7.6 שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, 31 בדצמבר 2020, 30 בספטמבר 2021 ונכון למועד פרסום תשקיף זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2019, ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021.

²¹² הנתונים בטבלה שלהלן כוללים גם הכנסות מחברות כלולות בהתאם לחלק החברה בחברה הכלולה. ביחס לחברות מאוחדות הנתונים בטבלה שלהלן נלקחו לפי 100%.

6.7.7. נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

אזור	תקופה			משתנים
	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	
ישראל – משרדים / מסחר	4	4	4	מספר נכסים בהקמה בתום השנה ²¹³
	52,205	54,466	75,120	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)
	73,228	123,606	88,358	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)
	505,900	408,668	567,295	הסכום שבו מוצגים הנכסים בתום השנה (מאוחד) (*)
	96,506	96,507	192,286	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)
	280,801	290,360	283,780	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)
	23%	9%	27%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
	13,576	522	---	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)
	1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
	3,634	3,634	3,634	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)
מלונאות	6,558	8,372	15,738	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)
	35,048	41,519	57,192	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד)
	25,862	26,679	35,975	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)
	55,868	48,464	35,975	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)
	100%	100%	100%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
				הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	

(*) כולל התאמות המתוארות כפי שמתואר בסעיף 6.7.11.

6.7.8. קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

אזור	תקופה			משתנים
	31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021	
ישראל	380,677	351,981	398,555	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בתום השנה (במאוחד) (*)
	41,539	32,783	30,077	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)
	93,841	80,370	61,610	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות בניה מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
	13,418	8,641	8,903	משרדים
				מסחר

(*) כולל התאמות המתוארות כפי שמתואר בסעיף 6.7.11.

הנכסים בהקמה ליום 30 בספטמבר 2021 הינם: פרויקט גולף (ראה סעיף 6.6.5 לעיל וסעיף 6.7.12.2 להלן), פרויקט One Tower (ראה סעיף 6.7.12.3 להלן), פרויקט Acro Business Campus (ראה גם סעיף 6.6.7 לעיל) ומתחם ה-1000. **ביחס למתחם ה-1000:** בחודש דצמבר 2019 התקשרו אקרו לנדסקיפ, שותפות מוגבלת (100%) (להלן: "אקרו") והפניקס בהסכם עסקה משותפת (להלן: "ההסכם"), לפיו הצדדים יפעלו יחדיו לרכישת המקרקעין הידועים כמגרש 5030 לפי תכנית רצ/מק/1/3/1000 (להלן: "המקרקעין") וכן להקמת פרויקט (להלן: "הפרויקט") על המקרקעין באופן שחלק הצדדים יהיה כדלקמן: 7.16% אקרו ו-92.84% הפניקס. ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרו אקרו והפניקס עם אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") בהסכם מכר, במסגרתו רכשה אשטרום 22.5% מכל זכויותיהם והתחייבויותיהם של אקרו והפניקס במקרקעין, באופן שחלק הצדדים בפרויקט המקרקעין המשותפים (להבדיל מהזכויות במהמקרקעין) במצב החדש יהיה כדלקמן: 67.5% הפניקס; 6.43% אקרו; אשטרום 26.07% (להלן יחדיו: "הצדדים"). במקביל, באותו מועד, התקשרו הצדדים עם אשטרום בהסכם ביצוע עבודות הבניה של הפרויקט עד השלמתו "ברמת מעטפת", כולל עבודות פיתוח, בדרך של כתב כמויות אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.3.4 לעיל. בהתאם, ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרו אקרו, הפניקס ואשטרום בתוספת להסכם שיתוף. לפרטים אודות ניהול הפרויקט וקבלת ההחלטות ראה סעיף 6.6.1.13 לעיל. כמו כן, ביום 6 בינואר 2022 התקשרו אקרו והפניקס בהסכם אופציה בקשר עם רכישת מלוא זכויותיה של אקרו במקרקעין. בהתאם להסכם האופציה, הפניקס תהיה רשאית לממש את האופציה תוך 42 חודשים מיום חתימת ההסכם, וזאת בתמורה לסך של כ-31,568 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כאשר לסכום זה יצורפו כל העלויות שהושקעו ע"י אקרו החל ממועד רכישת הקרקע מהעירייה וכלה במועד מימוש האופציה. יצוין כי ככל שתמומש האופציה, הפניקס תהא פטורה מתשלום חלקה של אקרו, כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם, בשכר ניהול ההקמה כהגדרתו בהסכם השיתוף, ובהתאם עם הפסקת תשלום שכר ניהול ההקמה, אקרו תהא פטורה מתן שירותי ניהול כאמור.

213

6.7.9. זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה)

נכון למועד תשקיף זה, אין לחברה זכויות בניה בלתי מנוצלות מהותיות בנכסים.

6.7.10. רכישות ומכירות נכסים – גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

אזור	פרמטרים	30.9.2021	תקופה (שנה שנתיימה ביום)	
			31.12.2020	31.12.2019
ישראל	מספר נכסים שנמכרו בשנה	1	214---	3
	תמורה ממכירת נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,165	---	65,693
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	5,728	---	1,221
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	רווח(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	1,684	---	14,592
	מספר נכסים שנרכשו בשנה	2	2	5
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	45,629	34,128	246,077
	NOI של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	ל"ר	ל"ר	ל"ר
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	1,152	4,702	14,768

6.7.11. התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

ליום				
(מאוחד) (באלפי ש"ח)				
31.12.2019	31.12.2020	30.9.2021		
31,000	291,054	323,583	סך הכל נכסים מניבים [כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 6.7.4 לעיל] (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור התאגיד
540,948	450,187	624,487	סך הכל נכסים מניבים בהקמה בישראל [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.7.7 לעיל] (מאוחד)	
380,677	351,981	398,555	סך הכל קרקעות להשקעה בישראל [כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.7.8 לעיל] (מאוחד)	
952,625	1,093,222	1,346,625	סך הכל (מאוחד)	התאמות
---	---	(9,165)	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
10,979	8,309	8,001	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
---	---	---	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
---	---	---	התאמות אחרות	
10,979	8,309	(1,164)	סך הכל התאמות	
963,604	1,101,531	1,345,461	סך הכל, אחרי התאמות	
31,000	291,054	323,583	סעיף נדלין להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
553,076	459,323	623,909	סעיף נדלין להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
379,528	351,154	397,969	סעיף נדלין להשקעה מקרקעין בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
963,604	1,101,531	1,345,461	סך הכל (*)	

(*) לא כולל סעיף תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה, אשר רכישתם טרם הושלמה נכון לתאריך הדוח בסך של 4,295 אלפי ש"ח.

ביום 29 בדצמבר 2020 מכרה אקרו ייזום (לאחר שהתקבלו מלוא האישורים הנדרשים לכך) את מלוא זכויותיה (50%) בפרויקט "קנדה אקרו בסיטי" (בנין בנק לאומי לשעבר בתל-אביב אשר היעוד הנוכחי שלו הינו למגורים, מסחר ומשרדים), במצבם As-Is, לשותפה של אקרו ייזום בפרויקט, ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (בשרשור סופי) ולצדדים שלישיים בתמורה לסך של כ-120 מיליון ש"ח (אשר בתוספת המימון הבנקאי בגין הפרויקט, משקף שווי ברוטו של כ-220 מיליון ש"ח בגין החלק שנמכר ע"י אקרו ייזום). לפרטים נוספים ראה באור 10(ה)2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק 9 להלן. לפרטים אודות רכישת זכויות המימון בשותפות אשר החזיקה בפרויקט קנדה אקרו בסיטי ראה באור 13(א)3) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים בפרק 9 להלן.

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

6.7.12. נכסים מהותיים

נכון ליום 30 בספטמבר 2021, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, הנכסים המהותיים של החברה בתחום הנדל"ן המניב הינם: פרויקט סי טאוור, החלק המסחרי בפרויקט מתחם גולף (בהקמה) ופרויקט One Tower (דפי זהב) (בהקמה).

6.7.12.1. פרויקט סי-טאוור – מבנה מניב מהותי²¹⁵

פרט מידע													שם הנכס ומאפייניו	שנה			
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate] / שיעור היוון; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למטרים רבועים של נכסי השוואה]	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	פרויקט סי-טאוור	אזור	הרצליה
	שיעור היוון נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט - 5.65%, שטחים פנויים - 7%	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	98	99%	2,597	75%	7.35%	5.19%	3.89%	10,321	10,444	265,034	265,034 (*)		ציון המסחרי	ש"ח
	שיעור היוון נכס גמור - חוזה שכירות מייקרוסופט - 5.65%, שטחים פנויים - 7%	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	96	99%	20,807	76%	6.64%	4.72%	1.38%	3,576	4,194	260,005	260,005	פרויקט סי-טאוור	שימוש עיקרי	מבנה משרדים ומסחר
	שיעור היוון נכס גמור - חוזה שכירות	גישת היוון ההכנסות וגישת	ארז אבירן שמאי מקרקעין	לא רלוונטי	לא רלוונטי	45,762	59%	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	224,361	224,361		עלות מקורית / עלות הקמה מקורית	187,233
															2019		

הפרויקט הוקם על ידי השותפים, כהגדרתם להלן ואוכלס בחודש יולי 2020.

215

פרט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו			
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע המסחרי)	הכנסות בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שערוד (מאוחד) (במטבע המסחרי)	שיעור התפוסה לשון שנה (%)					דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (במטבע המסחרי)
															בעל ניסיון של כ-25 שנים.	השוואה	מייקרוסופט - שטחים פנויים ודמי שכירות ראויים - 6.5%

(*) שווי הנכס בדוחות הכספיים כולל שווי בגין קרקע פנויה בסך של 13.16 מיליון ש"ח (חלק החברה).

פרטים נוספים אודות פרויקט סי-טאוור

א.	הסכם עקרונות לשיתוף פעולה
ביום 6 במאי 2016 התקשרו אקרו ש.א.א.ש, פרויקטים שותפות מוגבלת, חברה מוחזקת על ידי אקרו נכסים (100% על ידי החברה) בשיעור של 100% (לאחר שינוי המבנה המתואר בסעיף 3.5 לעיל) (להלן: "אקרו פרויקטים") חברה מוחזקת (100%) בשרשור סופי על ידי ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן: "ישראל קנדה"), תדאר אינווסמנט 1, שותפות מוגבלת (להלן: "תדאר") וצד שלישי נוסף (להלן: "השותף"; אקרו פרויקטים, ישראל קנדה, תדאר והשותף יקראו להלן ביחד: "הצדדים" או "השותפים" או "השותפים הקיימים") במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לפיו נקבע, בין היתר, כי זכויותיהם של הצדדים בקרקע יהיה כך שכ"א מאקרו פרויקטים, ישראל קנדה ותדאר יחזיקו בקרקע בשיעור של כ-30% והשותף יחזיק בקרקע בשיעור של כ-10% (להלן ובהתאמה: "הסכם עקרונות לשיתוף הפעולה" ו-"המיזם המשותף"). להלן יתוארו עיקרי הסכם העקרונות לשיתוף פעולה: (1) הקמת הפרויקט תנוהל על ידי תדאר תוך דיווח למנהלת שתוקם על ידי הצדדים (להלן: "המנהלת"). המנהלת תורכב מנציגי הצדדים, כאשר זכות הצבעה במנהלת תהא לכל שותף אשר לו 30% ומעלה זכויות בקרקע. נושא זכות ההצבעה במקרה של דילול שותף, יקבע במסגרת הסכם שיתוף פעולה מפורט. במקרה של אי הסכמה בין הצדדים ייקבע בהסכם שיתוף פעולה מפורט (להלן: "ההסכם המפורט") שייחתם על ידי הצדדים מנגנון לבירור ולהכרעת המחלוקות על ידי גורם מקצועי מכריע (לא בוררות). תדאר הייתה אחראית על הניהול ההנדסי של הפרויקט והיא תהיה זכאית להחזר הוצאות בשיעור של 2.5% מעלות הביצוע של הפרויקט. בנוסף תדאר בניה בע"מ ביצעה את בניית הפרויקט ותהא זכאית לתמורה של Cost בתוספת שיעור מסוים שנקבע בהסכם העקרונות לשיתוף פעולה; (2) מימון הקמת הפרויקט יהיה באמצעות קבלת מימון בנקאי וכי הצדדים יפעלו כי חבויות כל אחד מהם תהינה לחוד ולא ביחד, לפי חלקם היחסי בקרקע; (3) נקבע כי בהסכם המפורט יקבעו הוראות בדבר מנגנון היפרדות (BMBY); מנגנוני דילול בגין אי עמידת אחד הצדדים בהתחייבויות על פי ההסכם המפורט; מנגנון זכות סירוב וזכות הצטרפות; הצדדים לא יהיו רשאים לבצע כל דיספוזיציה בקשר עם זכויותיהם בקרקע טרם השלמת הפרויקט למעט העברת זכויות לנעבר מורשה. הסכם מפורט - פעילות משותפת בחודש מרץ 2018 התקשרו השותפים הקיימים בהסכם פעילות משותפת שהיה מותנה בתנאי מתלה (להלן: "ההסכם המפורט" ו-"הפעילות המשותפת"), בהתאמה) עם שלושה צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים"; שלושת השותפים הנוספים יקראו להלן ביחד: "צד 5") אשר החזיקו במלוא זכויות הבעלות במגרש 4004 (להלן: "מגרש 4004") (השותפים החזיקו במלוא הזכויות להירשם כבעלים במגרשים 4003 ו-4005) לפיו בכפוף לקבלת אשור בנק אשר העמיד מימון לשותפים (אשר התקבל זה מכבר) ביצעו השותפים הקיימים והשותפים הנוספים (להלן ביחד: "הצדדים") איחוד של המגרשים שבבעלות כל אחד מהם למגרש מאוחד אחד באופן בו הצדדים יהיו בעלים משותפים במושע במגרש אחד בהתאם ליחס אחזקות הקבוע להלן (להלן: "המגרש המאוחד") ועל המגרש המאוחד הוקם פרויקט סי טאוור וצד 5 צורף כמשכיר יחד עם השותפים	

		הקיימים להסכם השכירות עם מייקרוסופט (להלן: "איחוד המגרשים"). לאחר ביצוע איחוד המגרשים, חלקם היחסי של הצדדים בפעילות המשותפת יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד כדלקמן: חלקם של כ"א מבין החברה, ישראל קנדה ותדהר יהיה 24.13396% מהמגרש המאוחד, חלקו של השותף יהיה 8.04466% מהמגרש המאוחד וחלקו של צד 5 יהיה 19.55346% מהמגרש המאוחד. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.1.13 לעיל.
ב.	הסכם שכירות עם מיקרוסופט	ביום 30 בנובמבר 2017 השלימו מורשי החתימה של מיקרוסופט את חתימתם על הסכם שכירות שהינו בבחינת הסכם מחייב (להלן: "מועד החתימה" ו-"הסכם השכירות", בהתאמה) לפיו החל מיום 1 באפריל 2020 (להלן: "המועד הקובע") מיקרוסופט תשכור מהשותפים משרדים בשטח של כ-44 אלפי מ"ר עילי ברוטו בתוספת 981 חניות²¹⁶, שטח גינות ושטחי אחסון (להלן: "המושכר" ו-"השטח המושכר", לפי העניין) בפריקט סי טאוור (אשר יישא את השם "מיקרוסופט" ו/או הסמליל שלו) לתקופה מצטברת של עד 21 שנים ושלושה חודשים (כולל תקופות אופציה כמפורט להלן) ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ-50 מיליון ש"ח. להלן יתוארו עיקרי הסכם השכירות: 1. תקופת השכירות - תקופת השכירות תהיה עד 21 שנים ושלושה חודשים, כמפורט להלן (להלן: "תקופת השכירות הכוללת"): (א) תקופת השכירות הראשונה תהיה החל ממועד המסירה, כהגדרתו להלן ועד לתום 15 שנה ושלושה חודשים מהמועד האמור; (ב) בנוסף, למיקרוסופט נתנו 2 תקופות אופציה, הראשונה ל-5 שנים והשנייה לשנה אחת (להלן ביחד: "האופציה"). יובהר כי מימוש האופציה על ידי מיקרוסופט מותנה בעמידתה בהוראות הסכם השכירות, לרבות בקשר עם הארכת תוקף הביטחונות המפורטים בס"ק 7 להלן. 2. המושכר והקמת הפרויקט - למעט שטחי הלובי, המרפסות, הגינות, הממ"קים, השירותים והחניות, הקמת הפרויקט לצורך השכרתו למיקרוסופט תיעשה ברמת בינוי "מעטפת" (להלן יחד: "שטחי אחריות השותפים"), כאשר עבודות התאמה לרמת בינוי של גמר מלא יבוצעו על ידי מיקרוסופט (להלן: "עבודות ההתאמה"). מיקרוסופט תהיה רשאית להתחיל בביצוע עבודות ההתאמה החל מיום 1 במרץ 2019. לצורך ביצוע עבודות ההתאמה העניקו השותפים למיקרוסופט שירותים שונים, באמצעות קבלן הבניה, כנגד תשלום סופי וקבוע בסך של 11 מיליון ש"ח, כשסכום זה היה צמוד למדד תשומות הבניה²¹⁷. 3. מועדים להשלמת הפרויקט - השלמת הפרויקט תיעשה עד ליום 29 בפברואר 2020, שאז יחלו הצדדים בבדיקות תקינות המבנה המניב ומערכתיו, וזאת עד ליום 31 במרץ 2020²¹⁸, שבמהלכן נמסרה החזקה במבנה המניב למיקרוסופט כנגד מסירת הביטחונות ועריכת הביטוחים הנדרשים כמפורט בס"ק 7 להלן (לעיל ולהלן: "מועד המסירה"). יצוין כי המושכר נמסר למיקרוסופט בהתאם למועדים המפורטים לעיל. 4. דמי שכירות - דמי השכירות החודשיים בגין השטח המושכר בתקופת השכירות הכוללת (לרבות תקופות האופציה) יעמדו על סך של כ-4.3 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016, כפי שפורסם ביום 15 בדצמבר 2016²¹⁹ (להלן: "המדד" ו-"דמי השכירות החודשיים", לפי העניין). לעניין זה יצוין כי גובה דמי השכירות החודשיים עודכנו בהתאם למדידתו הסופית של השטח המושכר, וכן כי דמי השכירות בגין עיקר שטחי המשרדים עומדים על סך של כ-80.5 ש"ח למ"ר בתוספת סכומים נוספים שנקבעו בהסכם השכירות בגין חניות, שטח טכני מיוחד ושטחי אחסון²²⁰. בנוסף, מיקרוסופט תישא בתשלומי החובה החלים על מחזיק בנכס (בהתאם לחלקה היחסי) ואילו השותפים יישאו בעלויות תחזוקת המבנה המניב בהתאם להוראות ההסכם. על אף האמור לעיל, מיקרוסופט תקבל הנחה בשיעור של 50% מדמי השכירות החודשיים בגין חלק שטח המשרדים בהם טרם החלו על ידה עבודות התאמה, ובלבד שההנחה האמורה תינתן בגין שטח שלא יעלה על 15% מסך שטח המשרדים. במהלך תקופה של 36 חודשים החל ממועד רישום מיקרוסופט כמחזיקה בשטח המושכר, מיקרוסופט תהא זכאית להחזיר מהשותפים עבור הארנונה בגין עד 30% מהשטחים בהם לא נעשה על ידה שימוש ואשר טרם הוחל בביצוע עבודות התאמה בהם. ככל שיהיו שטחים כאמור השותפים יפעלו לקבלת פטור מארנונה בגין שטחים אלו. 5. ניהול המבנה המניב - מיקרוסופט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובכפוף להשכרתה את רוב שטחי המבנה המניב, תהיה רשאית לנהל את המבנה המניב או לחילופין לבחור גורם חיצוני שינהל את המבנה המניב (להלן: "חברת הניהול"). נכון למועד תשקיף זה, חברה ניהול חיצונית מנהלת את הנכס. 6. זכות התנגדות וזכות סירוב – (1) למיקרוסופט זכות להתנגד, מטעמים סבירים, להשכרה של שטחי המסחר בפרויקט. בכל מקרה המשכיר לא יהיה רשאי להשכיר את שטחי המסחר לשימושים מסוימים שנקבעו בהסכם, לרבות סופרמרקטים וחנויות ממכר אוכל אחרות, חנויות לציוד בניין, קופות חולים וכיו"ב. כמו כן, למיקרוסופט זכות למנוע השכרת שטחים בפרויקט לחברות רב לאומיות המתחרות בה; (2) למיקרוסופט קיימת זכות סירוב ראשונה לצורך השכרת חניות שאינן מיועדות ו/או הושכרו לשטחים המסחריים, וכן שטחים פנויים אחרים בפרויקט. כמו כן, השותפים מתחייבים שלא להשכיר את השטחים בפרויקט שלא הושכרו למיקרוסופט במהלך 12 החודשים הראשונים ממועד החתימה ולמיקרוסופט תהא הזכות להשכיר את השטחים האמורים. 7. בטחונות – (1) מיקרוסופט תפקיד בידי השותפים ו/או חברת הניהול את הביטחונות והערבויות המפורטים להלן: (א) פיקדון בגין צריכת חשמל, בגובה 4 חשבונות חשמל;

²¹⁶ בתום תקופת השכירות הראשונה, ובכפוף להודעה מראש, מיקרוסופט תהיה רשאית להפחית את מס' מקומות החניה ב-50%, וכן תהיה רשאית להמשיך ולהפחית את מס' מקומות החניה ב-10% מידי שנה לאחר מכן.

²¹⁷ בגין חודש נובמבר 2016 שפורסם בחודש דצמבר 2016.

²¹⁸ מועד המסירה יכול שיידחה בהתאם להוראות ההסכם.

²¹⁹ לעניין זה יצוין, כי דמי השכירות משולמים החל מיום 1 ביולי 2020 (להלן: "מועד תחילת התשלום") באופן שהחל ממועד תחילת התשלום ועד ליום 30 בספטמבר 2020 דמי השכירות שולמו ביחס לשטחים שאוכלסו בפועל על ידי מייקרוסופט והחל מיום 1 באוקטובר 2020 דמי השכירות משולמים ביחס למושכר בכללותו.

²²⁰ לעניין זה יצוין, כי בגין שטחים מסוימים (כגון מרפסות וכיו") מיקרוסופט תשלם דמי שכירות מופחתים, ובגין שטחי גינות לא ישולמו דמי שכירות.

(ב) ערבות בנקאית צמודה למדד בשווי תשלום של 3 חודשי שכירות בתוספת מע"מ, להבטחת תשלומי דמי השכירות; (ג) ערבות של תאגיד מיקרוסופט העולמי לתקופת השכירות הראשונה להבטחת תשלום דמי השכירות ודמי ניהול; (ד) תערוך על חשבונה פוליסות ביטוח בהתאם למפורט בהסכם השכירות; (2) השותפים העמידו ערבות בנקאית בסכום של 5 מיליון דולר ארה"ב לקיום התחייבויותיהם להקמת המבנה המניב ומסירתו למיקרוסופט אשר נכון למועד תשקיף זה פקעה. כמו כן, יעמידו השותפים ערבות בנקאית בסכום של 1 מיליון דולר ארה"ב בתוספת מע"מ לצורך תיקון הליקויים שנמצאו במבנה המניב אשר תהיה בתוקף למשך שנה ממועד מסירת החזקה בפועל למיקרוסופט (להלן: "ערבות הליקויים"). לשתי הערבויות האמורות יתווסף מע"מ כדין, הן תהיינה בשקלים חדשים (על פי השער היציג במועד החתימה) ותוצמדה לדולר ארה"ב; (3) בנוסף, תהא מיקרוסופט זכאית לרשום הערת אזהרה לטובתה, על חשבונה, אשר תמחק על ידה לאחר פקיעת תוקף הסכם השכירות. המחאת זכויות וביטול ההסכם - מיקרוסופט לא תהא רשאית להמחות את זכויותיה וחובותיה במסגרת הסכם השכירות, כולן או מקצתן, לכל אדם אחר, אלא בהתקיים אחד מהמקרים הבאים: (א) לתאגיד הנמצא בשליטתו של תאגיד מיקרוסופט העולמי, ובכפוף להודעה מראש; (ב) בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם השכירות, לשוכר משנה (מבלי לגרוע מהתחייבויות מיקרוסופט); (ג) החל מתום 7 שנים מתחילת תקופת השכירות הכוללת, העברת התחייבויות וזכויות מיקרוסופט, כולן או מקצתן, לשוכר חליפי המקובל על השותפים, אשר לא יהיו רשאים להתנגד אלא מטעמים סבירים ובהתאם להוראות ההסכם, ואשר קיבל על עצמו את התחייבויות הסכם השכירות. על השותפים תחולנה הגבלות על העברת חלקם בפרויקט, כמפורט להלן: (א) מכירת חלק מחלקי השותפים בפרויקט לקבוצת רכישה המונה יותר מחמישה בני אדם, כפופה לאישור מיקרוסופט; (ב) מכירת השטחים המסחריים במופרד מיתר המבנה המניב; (ג) מכירת הפרויקט למתחרה של מיקרוסופט. העברת זכויות השותפים לגופים אחרים בשליטתם איננה מוגבלת. כמו כן, מכירת הפרויקט על ידי השותפים בשלמותו תקנה למיקרוסופט זכות סירוב ראשונה. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, זכות לביטול הסכם השכירות תקום לצדדים בהתקיים עילות מקובלות, ובין היתר תקום למיקרוסופט זכות ביטול בהיתן מניעת שימוש במבנה המניב למטרת השכירות, בשל צו מנהלי או שיפוטי, ובכפוף להודעה מוקדמת בת 180 ימים. התקשרות בתוספת להסכם השכירות בהתאם לזכות המוקנית למיקרוסופט בקשר עם השכרת חניות ושטחים נוספים במבנה (כאמור בסעיף 6 לעיל), ביום 21 בדצמבר 2020 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם השכירות (להלן: "התוספת") לפיה מייקרוסופט שכרה בסה"כ 53 חניות וכן שכרה שטחים נוספים במבנה בשטח כולל של כ-2,550 מ"ר (להלן: "השטחים הנוספים"). תקופת תחילת השכירות ביחס לשטחים הנוספים החל מיום 1 בפברואר 2021, ותסתיים בהתאם לתקופת השכירות כאמור בהסכם השכירות לעיל. דמי השכירות בגין השטחים הנוספים יהיו בין 79 ש"ח ל-130 ש"ח למ"ר תלוי במיקום השטח המושכר (ביחס לשטחים במפלס הקרקע (רחוב) ישולם הרף הגבוה) וכן סכום חודשי קבוע בעבור כל חניה נוספת ובסה"כ תוספת של כ-319 אלפי ש"ח לחודש לדמי השכירות הנקובים בהסכם השכירות. מייקרוסופט התחייבה להמציא בטחונות בגין השטחים הנוספים (ערבות בנקאית בגובה דמי שכירות לתקופה של 3 חודשים) צמוד למדד בהתאם להוראות הסכם השכירות במסגרת התוספת התחייבו השותפים לבצע עבודות בשטחים הנוספים אשר הסתיימו זה מכבר. ע"פ התוספת להסכם השכירות ניתן לעשות שימוש בשטחים הנוספים בהתאם להיתר שימוש חורג בשטחים קרקעיים לתעסוקה כולל תעשיית עתירת ידע (להלן: "היתר שימוש חורג"). ככל שהיתר השימוש החורג יפקע במהלך תקופת השכירות השותפים התחייבו לפעול בשקידה ראויה להאריכו וככל שלא הוארך למיקרוסופט תהא הזכות לסיים את השכירות ביחס לשטחים הקרקעיים בלבד בהתאם לאמור בתוספת.	8.

6.7.12.2. החלק המסחרי בפרויקט מתחם גולף - נדל"ן מניב מהותי בהקמה – לפרטים נוספים אודות הפרויקט בכללותו ראה סעיף 6.6.5 לעיל (אלפי ש"ח)

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה (הנדסי/כספי) (%)	נתונים כספיים			שנה	שם הנכס ומאפייניו			
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים							עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (במטבע המסחרי)
					שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע הצגה)	רווחי (הפסדי) שערך שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)					
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	שם מעריך השווי (שם וניסיון)	82%	63.51%	18,378	221178,319	175,880	125,282	30.9.21	תל-אביב, ישראל	אזור	החלק המסחרי בפרויקט מתחם גולף
	שיעור היוון בין 6.25%-ל-7.25%	גישת היוון תזרים מזומנים וגישת החילוץ								מרץ 2013 ויולי 2016	מועד רכישת הקרקע	
										ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
[[(שיעור היוון בין 7%-ל-7.5%	שווי הנכס הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה לגישת היוון תזרים המזומנים בחילוץ	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-25 שנים.	12%	37.9%	769	138,000	138,000	106,812	2020	משרדים ומסחר223	שימוש עיקרי	
										מאוחד	שיטת הצגה בדוחות המאוחדים	
										92.85%	חלק החברה	
			5%	7.09%	36,190	107,500	107,500	77,081	2019	18,175 מ"ר (שטח לשיווק 12,519 מ"ר)	שטח [מ"ר]	
										224 165,816	סך כל השקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע מסחרי)	
										חלק המשרדים ומרבית המסחר ביולי 2022, יתרת המסחר (שתחת בנייני המגורים) בדצמבר 2022	מועד סיום בנייה משוער	

221 כולל יתרה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בגין עסקת קומבינציה.

222 לפרטים ראה סעיף 6.6.5 לעיל.

223 חלק המגורים בפרויקט מסווג כנדל"ן יזמי. לפרטים ראה סעיף 6.6.5 לעיל.

224 לא כולל עלויות בגין התאמות בסך של כ- 18.8 מיליון ש"ח.

6.7.12.3. פרויקט One Tower (דפי זהב) – נדל"ן מניב מהותי בהקמה²²⁵

נתונים אודות הערכת שווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום שנה (הנדסי/כספי) (%)	נתונים כספיים			שנה	שם הנכס ומאפייניו			
					נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים		עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (במטבע המסחרי)					
					רווחי (הפסדי) שערך שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)	ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע הצגה)						שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע מסחרי)
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	שם מעריך השווי (שם וניסיון)										
שכ"ד קומות מושכרות – 80 ש"ח, שכ"ד קומות שטרים הושכרו – 100 ש"ח, שיעורי היוון בטווח של בין 6.25%-7.25%	גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-25 שנים.	27%	55%	29,465	255,798	255,798	215,777	30.9.21	רמת-גן ²²⁶	אזור	פרויקט One Tower (דפי זהב)
										נובמבר 2017 ²²⁷	מועד רכישת הקרקע	
										ש"ח	ציון מטבע הפעילות	
שווי למ"ר קרקע למסחר – 20,000 ש"ח. שווי למ"ר קרקע משרדים – 6,000 ש"ח. משקולות של 80% - השוואה ישירה 20% - היוון הכנסות	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-25 שנים.	0%	33%	(2,938)	188,104	188,104	177,548	2020	משרדים, תעסוקה ומסחר ²²⁸	שימוש עיקרי	פרויקט One Tower (דפי זהב)
										עסקה משותפת, איחוד יחסי (50%)	שיטת הצגה בדוחות המאוחדים	
										30.9%	חלק החברה	
שווי למ"ר קרקע למסחר – 20,000 ש"ח. שווי למ"ר קרקע משרדים – 6,000 ש"ח. משקולות של 80% - השוואה ישירה 20% - היוון הכנסות	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של כ-25 שנים.	0%	11%	8,809	152,367	152,367	138,873	2019	44,970 ²²⁹	שטח [מ"ר ברוטו]	פרויקט One Tower (דפי זהב)
										297,199 ²³⁰	סך כל השקעה צפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (במטבע מסחרי)	
										יוני 2023	מועד סיום בנייה משוער	

הנתונים המוצגים בטבלה שלהלן הינו לפי חלק החברה בפרויקט בהתאם לדוחות הכספיים של החברה (היינו, 50%).

225

במקרקעין הידועים כגוש 6109 חלקות 487 ו-497 (מגרשים 0001A ו-0001B) (ביעוד "פ תוכנית רג/1358/ב) ברח' אבא הלל 23-19, מתחם הבורסה, ר"ג (להלן: "המקרקעין").

226

ביום 21 בנובמבר 2017 התקשרו אקרו בניה ותשתית (ל.כ.) 2017 – שותפות מוגבלת, שותפות המוחזקת ע"י אקרו נכסים בשיעור של 61.795% (להלן: "אקרו בניה ותשתית") ואפרים רוגובין בע"מ (להלן: "רוגובין"; אקרו בניה ותשתית ורוגובין יקראו להלן: "השותפים") עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים") בהסכמי מכר לרכישת הזכויות במקרקעין באופן שלאחר השלמת עסקת הרכישה מחזיקים כ"א

227

מאקרו תשתית ורוגובין ב-50% מהמקרקעין (להלן: "ההסכמי המכר"). במסגרת ההסכמי המכר, רכשו השותפים, בין היתר, את הזכויות וההתחייבויות של אחד מיחיד המוכרים (להלן: "המוכר") מכוח ההסכם שנערך עם עיריית ר"ג (להלן: "העירייה") ביום 30 ביוני 1998 והתוספת מס' 1 להסכם מיום 15 במרץ 2004, ותוספת מס' 2 להסכם עם העירייה מיום 25 בדצמבר 2017 אשר אושרה ע"י מועצת העיר ר"ג ביום 30 בנובמבר 2017 (להלן: "ההסכם העירייה"), לפיו רכש המוכר חלק מזכויות הבעלות של העירייה במקרקעין ובתמורה התחייב המוכר לוותר על זכויות החכירה בחלק משטח שהוכר לו וכן להקים על המקרקעין מבנה אשר חלקים ממנו, המשקפים את זכות העירייה בחלק במקרקעין שנותר בבעלותה (כ-8%) ייבנו עבור העירייה. הוסכם עם העירייה כי שטחי העירייה ימוקמו בקומות 3,4,5 וחלק מקומה 6. הזכויות בבנין כוללות 1,451 מ"ר ברוטו ליעוד ציבורי. על פי הסדר מיום 4 בנובמבר 2021 בין המוכרים לבין השותפים לבין העירייה, הוסכם כי העירייה מוותרת על טענותיה בעניין השטח הציבורי, ומנגד העירייה תהא זכאית ללא תמורה ל-60 מ"ר עיקרי נוספים בקומה 6 ושטחים אלו יבנו עבורה ברמת גמר. לאור ההסדר עם העירייה כאמור, השותפים השלימו את רכישת הזכויות ליעוד ציבורי כאמור מאת המוכרים בתמורה לסכומים שאינם מהותיים לחברה.

228

אקרו בניה ותשתית ורוגובין התקשרו עם צד שלישי בהסכם קבלן ראשי מסוג פאושלי בתמורה לסך כולל של כ-114 מיליון ש"ח. ההסכם דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.3.4 לעיל.

229

מגדל משרדים הכולל 38 קומות (כולל קומה טכנית) מעל קומת מסחר וחניון תת קרקעי בן 5 מפלסים (כאמור לעיל, קומות 3-5 וחלק מקומה 6 יוקצה לעירייה).

230

לא כולל עלויות התאמה בסך של כ-28 מיליון ש"ח.

6.7.13. הסכמי מימון

להלן פרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים²³¹ בתחום הנדל"ן המניב (לפרטים אודות הסכם המימון במתחם גולף ראה סעיף 6.6.5.8 לעיל):

שם הפרויקט ושם הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה/ העמדת האשראי בפועל	סכום הלוואה / מסגרת אשראי המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליון ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
השותפים בפרויקט פרויקט סי טאוור (כל אחד מהשותפים יקרא גם להלן: "הלווה")	כ-24.13%	ההסכם נחתם בחודש אוקטובר 2020 והאשראי בפועל הועמד בחודש דצמבר 2020 לאחר שהתקיימו התנאים המוקדמים ²³² (להלן: "מועד הסגירה")	הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן בסכום קרן של 780 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואה א'") ו- "סכום קרן הלוואה א'";	כ-827 מיליון ש"ח	הלוואה א' - 50% מקרן הלוואה יפרע בתשלומים רבעוניים (לוח שפיצר), כאשר מועד התשלום הראשון יחול ביום 10.03.2021 ו-50% נוספים במועד הפירעון הסופי (בשנת 2035).	להבטחת פירעון האשראי ירשמו לטובת המוסדיים שעבודים שעיקריהם מפורטים להלן: שעבוד קבוע והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות הלווה במקרקעין ביחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות האמורות, ולרבות פירות והכנסות מהמקרקעין והמבנה לרבות דמי שכירות, דמי שימוש, סכומי נזק, סכומי שיפוי וסכומי פיצוי בקשר עם המבנה. לרבות כל דמי השכירות ומקדמות שיועברו ולרבות כל הביטחונות שניתנו מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות (ובכלל זה על ידי מיקרוסופט על פי הסכם השכירות) להבטחת התחייבויותיהם של השוכרים; שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה, של כל זכויות יחיד הלווה על פי הסכם הניהול של הפרויקט; בנוסף, להבטחת פירעון האשראי, השותפים יפקידו בפקדון סכום הנדרש לצורך תשלומי קרן וריבית לתקופה של שישה חודשים על חשבון האשראי (להלן: "כרית שירות החוב"). הלווה לא יהיה רשאי לעשות כל שימוש בכספים	הלוואה א' - ריבית בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה בתוספת 1.75% (ריבית אפקטיבית 1.29%) הלוואה ב' - ריבית בנק ישראל + 1.75% (ריבית אפקטיבית 1.85%)	השותפות המחזיקה בזכויות בפרויקט הלוואות ו/או אשראים ו/או התחייבויות נוספות, אשר יהיו מובטחים בבטוחות לפי הסכם הלוואה, אלא אם תינתן לכך הסכמת הצדדים הפיננסיים (כהגדרתם בהסכם) בכתב ומראש.	
			הלוואה א' והלוואה ב' יקראו להלן יחד: "ההלוואה".					עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת הלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות לרבות: אם יחול שינוי שליטה אסור בלווה; אם פורק השיתוף בין יחיד הלווה ללא קבלת הסכמת המוסדיים מראש ובכתב; אם תחול הפרה מהותית של הסכם השכירות עם מייקרוסופט (לעיל להלן: "השוכרת"); אם יחול שינוי מהותי בערבויות השוכרת; אם השוכרת תודיע על סיום הסכם השכירות לפני תום תקופת השכירות על פי ההסכם; אם הלווה לא תעמוד באילו מההתחייבויות הפיננסיות דלעיל.	
								כמו כן, התחייב הלווה לעמוד באמות המידה הפיננסיות של (1) יחס NOI שנתי (ארבעת הרבעונים הקלנדריים שקדמו למועד בדיקה (להלן: "NOI השנתי")) שלא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.9.2021 סך ה-NOI עולה על הנדרש לעיל	

²³¹ הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017. ההסכם הינו הסכם מימון מחדש להלוואה קיימת. העמדת האשראי הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים לרבות רישום השעבודים, יחס LTV ע"פ הערכת שמאי אינן גבוה מ-85%, יחס שירות החוב החזוי לא יפחת מ-1.3 והפקדת אצל נאמן הבטחות ערבות מיקרוסופט העולמית ואת הערבות הבנקאית בהסכם שכירות עם מיקרוסופט.

²³²

שם הפרויקט ושם הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה/ העמדת האשראי בפועל	סכום ההלוואה / מסגרת אשראי המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליוני ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
						המופקדים בכרית שירות החוב (לרבות הריבית שתצטבר בגין הכספים כאמור) עד לסילוק מלוא האשראי.			והינו בסך של כ-42.7 מיליון ש"ח; (2) יחס שירות חוב היסטורי ²³³ שלא יפחת מ-1.15. נכון ליום 30.9.2021 היחס הינו 1.57; (3) יחס שירות חוב חזוי ²³⁴ שלא יפחת מ-1.1. נכון ליום 31.12.2020 וליום 30.9.2021 היחס הינו 1.56 ו-1.56, בהתאמה; (4) יחס LTV ²³⁵ שלא יעלה עד תום שלוש שנים ממועד הסגירה מ-85% ולאחר מכן ירידה בשיעור של 5% מדי שלוש שנים עד לכדי שיעור של 65%. נכון ליום 31.12.2020 וליום 30.9.2021 היחס הינו 76% ו-75%, בהתאמה.
השותפים בפרויקט One Tower (דפי זהב) (אקרו בניה ותשתית ורוגובין (להלן: "הלווה")	30.9%	יולי 2019	451 מיליון ש"ח ²³⁶	כ-248 מיליון ש"ח	קרן וריבית - שנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2024.	משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות במקרקעין; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה על: הסכמי מכר והסכמים עם העיריה, הסכמי שכירות, פוליסות ביטוח, סכומים שיגיעו מרשויות המס, חשבון הפרויקט, שעבוד זכויות השותף כללי באקרו בניה ותשתית; וכן קבלת ערבות של השותף הכללי להתחייבויות אקרו בניה ותשתית, ערבות ללא הגבלה בסכום של אקרו ייזום ואקרו נכסים להבטחת התחייבויותיה של אקרו בניה ותשתית וכן מתן כתב נחיתות לטובת הבנק על ידי אקרו ייזום ואקרו תשתיות; ורוגובין תיצור לטובת הבנק שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא	פריים + 0.9% (ריבית אפקטיבית 2.5%)	לא יחול שינוי שליטה בכל אחד מיחיד הלווה לרבות בבעלי השליטה הלווה, ובחס לחברה שינוי אחזקות בחברה שכתוצאה ממנו בעל השליטה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף של בעל השליטה, בעלי המניות המנהלים	העמדת המימון הייתה כפופה לתנאים מוקדמים אשר התקיימו במלואם לרבות העמדת הון עצמי בסך כולל של 161 מיליון ש"ח עד ליום מועד משיכה ראשון של כספים מחשבון הפרויקט (כאשר הועמד בפועל בחודש אפריל 2020); יצירת הבטחות לטובת הבנק ולכך שלא יחול שינוי שליטה בלווים (כאמור בטבלה זו לעיל). הסכם המימון כולל התחייבויות מקובלות בהסכמים מהסוג הזה לרבות: עמידה בתחזית ההשכרות וברמת מחירי השכירות הקבועים בהסכם (שעיקרם תקופת שכירות מינימלית של 3 שנים, מחירי השכירות לא יפחות מהמחירים הקבועים בדוח אפס והשוכרים אינם צדדים קשורים ללווים או לבעלי השליטה בהם (להלן: "השכרה מאושרת"). חרף האמור, מוסכם כי סטייה

²³³ "יחס שירות חוב היסטורי" לעניין זה משמעו – היחס שבין ה-NOI בארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד בדיקה לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, בגין אשראי ששולמו במהלך אותם רבעונים.

²³⁴ "יחס שירות חוב חזוי" לעניין זה משמעו – היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים למועד הבדיקה (כל רבעון) על בסיס הסכמי שכירות חתומים לבין תשלומי הקרן, והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותם רבעונים.

²³⁵ "יחס LTV" לעניין זה משמעו – היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין. יחס ה-LTV יבדק בכל מועד בו תומצא הערכת שווי, ולכל הפחות אחת לשנה.

²³⁶ מסגרת האשראי מורכבת: סך של כ-124.3 לטובת מימון רכישת הקרקע; סך של כ-300.7 מיליון ש"ח לטובת מימון הקמה; סך של כ-26 מיליון ערבויות. כמו כן, מסגרות האשראי תהיינה צמודות למדד תשומות הבניה לפי בסיס חודש נובמבר 2018.

שם הפרויקט ושם הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם ההלוואה/ העמדת האשראי בפועל	סכום ההלוואה / מסגרת אשראי המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליוני ש"ח)	מועד פירעון אחרון	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית (שיעור ריבית אפקטיבית)	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
						הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על הנכסים והזכויות הקשורות אליו.		(כהגדרת המונח בסעיף 3.10 לעיל) גורן ושביל האלה לא יפחת מ- 45.01%.	של עד 10% ממחירי השכירות לא תהווה הפרה, כל עוד נשמר ממוצע דמי השכירות הקבוע בהסכם; עמידה בקצב התקשרות בהסכמי שכירות בהתאם להכנסות צפויות מהסכמי השכירות החתומים באחוזים במצטבר: 1) עד ליום 31 בדצמבר 2022 – 25%; 2) עד ליום 30 ביוני 2023 – 50% מ; 3) עד ליום 31 בדצמבר 2023 – 75%; 4) עד ליום 30 ביוני 2024 – 100%.
									ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי אשר העיקריים שבהם: קצב הפרויקט איטי מהקבוע בהסכם; קצב ההשכרות איטי מהתחזית הקבועה בהסכם; חריגה בתקציב שלא כוסתה באופן מיידי; שינוי שליטה; בוטל הסכם העירייה או שצפוי ביטולו.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, עלויות בניה משוערות ביחס לפרויקטים שטרם נבנו, נתונים בדבר NOI צפוי, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד תחילת בניה משוער, מועד סיום בניה משוער, צבר הכנסות ומקדמות, רווח גולמי ויתרת עודפים הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו אי שיווק המלאי שנותר ברמות המחירים הקיימים נכון למועד תשקיף זה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בצבר ההכנסות, ברווח הגולמי וביתרת העודפים לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

לקוחות 6.7.14

לפרטים ראה סעיף 6.7.1.8 לעיל (סוגי שוכרים).

תחרות 6.7.15

שוק הנדל"ן המניב בישראל, ובפרט באיזור המרכז הינו שוק תחרותי בו פעילים גורמים רבים המאופיין בתחרות גבוהה יחסית, העשויה להשפיע על תפוסת הנכסים המניבים ועל דמי השכירות שיגבו בהם. התחרות בתחום זה הינה בעיקר על גובה דמי השכירות, דמי הניהול, רמת התחזוקה של הנכסים ושירותי הניהול הניתנים לשוכרים. מדיניות החברה הינה להחזיק בנכסים מניבים במיקומים מיטביים ואסטרטגיים, תוך מיצוב גבוה שלהם, דבר המסייע להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות.

יעדים ואסטרטגיה עסקית 6.7.16

בכוונת החברה לפעול לקידום הקמת הפרוייקטים בתחום הפעילות, ולהרחיב את תחום הפעילות באמצעות רכישת נכסים ו/או קרקעות, ייזומם ופיתוחם ולהרחיב את פרוטופוליו הנכסים של החברה בתחום זה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה 6.7.17

בכוונת החברה לפעול להמשך תיכנונם וביצועם של הפרוייקטים והקרקעות (לפי העניין) וכן לפעול לביצוע התקשרויות להקמת פרויקטים איכותיים חדשים בתחום הפעילות, ככל שהדבר יתאפשר.

גורמי סיכון 6.7.18

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 6.6.18 לעיל וסעיף 6.22 להלן.

6.8. תחום "אחרים"

בעבר החברה הייתה גורם מוביל בתחום ניהול ויזום קבוצות רכישה²³⁷. נכון למועד תשקיף זה, ניהול ויזום קבוצות רכישה אינו עולה לכדי תחום פעילות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואינו מגזר בר דיווח. יחד עם זאת, לחברה יש עדיין מספר פרויקטים המנוהלים על ידה במסגרת קבוצת רכישה כמפורט בטבלאות שלהלן. עוד יצוין, כי בחלק מהפרויקטים של קבוצות הרכישה, החברה נמנית על חברי קבוצת הרכישה ומחזיקה בנכסי נדל"ן להשקעה כמפורט בתחום הנדל"ן המניב. בנוסף, לחברה מלאי דירות ב-2 בניינים בניו-יורק ארה"ב כמפורט בטבלאות שלהלן. למען הנוחות הנתונים אודות הפרויקטים הנ"ל מובאים בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי ובהתאם לגילוי המקובל בקבוצות רכישה. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים הנ"ל ראה באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטבר 2021, וכן באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, המצורפים בפרק 9 להלן.

6.8.1. קבוצות רכישה המנוהלות על ידי הקבוצה

6.8.1.1. מגדלי אלפא

שם הפרויקט ומאפייניו	תיאור הפרויקט וסטאטוס הפרויקט	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תפקיד החברה	זכויות עד ששווקו ליום 30 בספטמבר 2021	זכויות עד ששווקו ליום 1 באוקטובר 2021 ועד למועד תשקיף זה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מועד קבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד אישור עקרוני של בנק מממן לפועל הקבוצה	סך דמי הסיחור (ככל שקיימים) הצפויים מארגון קבוצת הרכישה (באלפי ש"ח)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור (ככל שקיימים) (באלפי ש"ח)	סך דמי הניהול הצפויים מארגון קבוצת הרכישה (באלפי ש"ח)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הניהול (באלפי ש"ח)	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2021 בגין דמי הסיחור ובגין דמי הניהול (במטבע ובשוטף) (באלפי ש"ח)
שם הפרויקט:	מגדל אלפא	שם תאגיד הפרויקט:	אקדרי ייזום בהרצליה, שותפות מוגבלת	מיקום הפרויקט:	רח' 1185 ת"א ²³⁸	שימושים:	מגורים, מלון ומסחר כמפורט בטבלה שלהלן	סכום האופציה ששולם על ידי החברה:	4,100 אלפי ש"ח ביחס למגורים בלבד	יתרת סכום האופציה ליום 30 בספטמבר 2021:	---	---	---
מועד פקיעת	האופציה מומשה	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

²³⁷ קבוצת רכישה הינה פרויקט אשר הרוכשים של יחידות המשרדים ו/או יחידות המסחר הינם היזמים של הפרויקט אשר מתקשרים בהסכמי שיתוף ביניהם אשר מסדיר את מערכת היחסים ביניהם כיוזמים בפרויקט (לרבות באמצעות נציגות) בהתאם לחלקם היחסי של כל רוכש יחידה בפרויקט. במסגרת ארגון קבוצת רכישה החברה זכאית לדמי ארגון ו/או סיחור בגין גיבוש קבוצת הרכישה וכן לדמי ניהול בגין ניהול קבוצת הרכישה לאורך חיי הפרויקט. לרוב החלק העיקרי של דמי הארגון ו/או סיחור משולמים למארגן קבוצת הרכישה במועד גיבוש קבוצת הרכישה ויתר דמי הניהול נפרסים במהלך חיי הפרויקט.

²³⁸ חלקה 55 וחלק מחלקה 56 בגוש 7077, תל-אביב.

שם הפרויקט ומאפייניו	תיאור הפרויקט וסטטוס הפרויקט	סטטוס קבלת היתרים נדרשים	תפקיד החברה	זכויות ששווקו עד ליום 30 בספטמבר 2021	זכויות 1 מיום באוקטובר 2021 ועד למועד תשקיף זה	מועד השלמת רכישת המקרקעין על ידי חברי הקבוצה	מועד קבלת אישור עקרוני של בנק מממן להעמדת מימון לחברי הקבוצה	מועד העמדת מימון במועד על ידי בנק מממן לחברי הקבוצה	סך דמי הסיחור (ככל שקיימים) (באלפי ש"ח)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הסיחור (ככל שקיימים) (באלפי ש"ח)	סך דמי הניהול הצפויים מארגון קבוצת הרכישה (באלפי ש"ח)	סך התקבולים שהתקבלו בחברה בגין דמי הניהול (באלפי ש"ח)	סך ההכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2021 בגין דמי הסיחור ובגין דמי הניהול (במצטבר ובשוטף) (באלפי ש"ח)
האופציה:	מהווים את קבוצת הרכישה למגורים												
בחודש אפריל 2015													
חלק החברה בזכויות ארגון/שיווק הפרויקט:													
100%													
מועד תחילת פרויקט:	רבעון שלישי 2022												
אפריל 2015													
מועד סיום משוער:	רבעון שלישי 2022												
2022													

6.8.1.2. פרויקט דה וינצי

פרויקט משולב למגורים, משרדים ומסחר. הקבוצה (ביחד עם השותף כהגדרתו להלן) ארגנו קבוצת רכישה למגדלי המגורים (עליה נמנית הקבוצה (בשרשור סופי)), קבוצת רכישה לבנייני המשרדים (עליה נמנית הקבוצה (בשרשור סופי)) וכן שטחי מסחר המוחזקים על ידי הקבוצה והשותף. יצוין, כי קבוצת הרכישה למגורים, קבוצת הרכישה למשרדים וכן שותפות דה וינצי המחזיקה בפרויקט התקשרו בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בבניית הפרויקט כאשר האחריות על הקמת הפרויקט הינה בהתאם לחלקו היחסי של כל קבוצה (ורכש יחידה) בפרויקט בכללותו. עוד יצוין, כי זכויות המגורים של הקבוצה בפרויקט (בשרשור סופי) מסווגים בדוחותיה הכספיים של שותפות דה וינצי המחזיקה בפרויקט כמלאי מקרקעין ואילו זכויות המשרדים (תעסוקה) והמסחר מסווגים בדוחותיה הכספיים של שותפות דה וינצי המחזיקה בפרויקט כנדל"ן להשקעה. לפיכך, הגילוי ביחס לזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה ניתן בסעיף 6.7 לעיל בתחום הנדל"ן המניב. הנתונים בטבלה שלהלן הינם לפי חלק החברה בחברה הכלולה, היינו 50%.

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²³⁹ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)								נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			תחזית עדכנית של עלויות כוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושטרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:				כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לתום התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	מספר קומות מגורים שנחתמו בגיגן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום התשקיף	סך השטחים שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום התשקיף	
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפוי) לא כולל מימון ²⁴⁰	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	שיעור השלמה הנדסי	שיעור השלמה כספי						
שם הפרויקט	פרויקט דה וינצי	30.9.21	1,056	721	447	2,225	1,268	956	83%	87%	1	2,411	2	---	התקבל היתר מלא לבניית המגדל. הושלמו עבודות השלד במגדלי המגורים- מבוצעות עבודות חשמל, איטום,
שם תאגיד הפרויקט:	א.ק.מ דה וינצי בכנרת, שותפות מוגבלת														
מיקום הפרויקט	ברח' לאונרדו דה וינצי פינת קפלן														

²³⁹ יצוין כי הנתונים המובאים בטבלה זו מתייחסים רק לזכויות המגורים המסווגות כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה ולא ליתר הזכויות במגדל בהן מחזיקה הקבוצה, אשר משויכות לתחום הנדל"ן המניב המפורט בסעיף 6.7 להלן.

²⁴⁰ יודגש, כי סכום העלות הכוללת מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובנתונים האמורים יכול ויחולו שינויים, אם תיווצרנה בפרויקט עלויות חריגות.

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²³⁹ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)										נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)				סטטוס קבלת היתרים נדרשים
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ²⁴⁰	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	שיעור השלמה הנדסי	שיעור השלמה כספי	כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לתום התקופה	יתרת המלאי בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	מספר קומות מגורים שנחתמו בגינת חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום התשקיף	סך השטחים שנתרו לשיווק נכון למועד פרסום התשקיף			
שם הפרויקט ומאפייניו:	הגולמי הכולל בפרויקט הינו כ-336 מיליוני ש"ח, מתוכו הוכר נכון ליום 30.9.2021 כ-326 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-49%)	2020														אלימונים, מעליות וכו'	
			בתל-אביב ²⁴¹	מועד רכישה	יוני 2016 ²⁴²	אפריל 2023	שימושים	מגורים	חלק החברה האפקטיבי, לפי שימושים ²⁴³ , ²⁴⁴ 50%	התמורה שנקבעה לרכישת זכויותיה המקוריות של החברה בקרקע: החלק ששולם מהתמורה נכון ליום							
שם הפרויקט ומאפייניו:	הגולמי הכולל בפרויקט הינו כ-336 מיליוני ש"ח, מתוכו הוכר נכון ליום 30.9.2021 כ-326 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-49%)	2019														אלימונים, מעליות וכו'	

²⁴¹ מקרקעין הידועים כחלקות 752 ו-590 בגוש 6111 וחלקות 1 ו-2 בגוש 7102.

²⁴² נוסף, זכתה במכרז לרכישת זכויות החכירה במקרקעין (לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכה ב-98 שנים נוספות). בהתאם לתנאי המיכרז, התוכנית והיתר הבניה התחייב היזם לבצע מטלות ציבוריות כגון: בניית 40 יח"ד להשכרה אשר יהיו בבעלות המדינה ויושכרו על ידה, בניית 2,450 מ"ר (ברוטו) של מבני ציבור לטובת עיריית תל-אביב יפו. יצוין, כי בנוסף למפורט לעיל לפי תנאי המכרז שותפות דה וינצ'י המציאה לרמי" ערבות ביצוע בסך 14 מיליון ש"ח שתהא בתוקף עד 6 חודשים לאחר קבלת תעודת גמר לפרויקט. בחודש ינואר 2022 רכשה החברה זכויות נוספות בפרויקט כך ששיעור החזקתה עלה מ-49% ל-50%.

²⁴³ החברה והשותף התקשרו במזכר הבנות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בשותפות דה וינצ'י באופן שהחברה והשותף הם המנהלים הכלליים בשותפות דה וינצ'י. הוראות מזכר ההבנות דומות במהותן לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל. ביחס להעברת זכויות נקבע כי לא ניתן יהיה להעביר את ההחזקות בשותפות דה וינצ'י למעט לנעבר מורשה ואו העברה שכתוצאה ממנה החזקותיהם של החברה ואו השותף (בשרשור סופי) בשותף המוגבל שבשליטת כל אחד מהם בשותפות דה וינצ'י לא תפחת מ-33% והם יוותרו בעלי השליטה בשותף הכללי.

²⁴⁴ לפרטים אדות עסקת שינוי המבנה שלאחריה שיעור החזקות של אקרו ייזום בחברת הפרויקט עלה ראה סעיף 3.5 לעיל.

שם הפרויקט ומאפייניו:	תיאור הפרויקט	תקופת הדיווח:	נתונים הקשורים לעלויות הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח ²³⁹ (נתונים כספיים באלפי ש"ח) (הנתונים הינם בהתייחס לחלק החברה בפרויקט)								נתונים הקשורים ליחידות שנרכשו על ידי החברה ולשיווק הפרויקט, ליום האחרון של תקופת הדיווח (נתונים כספיים באלפי ש"ח)			
			תחזית עדכנית של עלויות בוללות לפני מע"מ של הפרויקט (מתחילתו ועד סיומו הצפוי) לסוף התקופה לא כולל מימון:				עלויות שהושקעו בפועל ושרם הושקעו בפועל לסוף התקופה:				כמות יחידות שנרכשו על ידי החברה ונמצאות במלאי לתום התקופה	יתרת בדוחות הכספיים של החברה לתום התקופה	מספר קומות מגורים שנחתמו בגינן חוזים מחייבים עד לתום תקופת הדיווח ובסמוך למועד פרסום התשקיף	סך השטחים לשיווק נכון למועד פרסום התשקיף
			עלות קרקע והיטלים	עלות בניה	עלויות אחרות	סה"כ השקעה כוללת בפרויקט (צפויה) לא כולל מימון ²⁴⁰	עלויות שהושקעו בפועל במצטבר	עלויות שטרם הושקעו לא כולל מימון	הנדסי	שיעור השלמה כספי				
30 בספטמבר 2021:														

6.8.2 פרויקטים בניו-יורק ארה"ב

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה²⁴⁵ (אלפי דולר ארה"ב)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום השיפוץ	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד שנותרו לחברה	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 30.9.2021	שיעור ההון העצמי מתוך העלות	SF ²⁴⁶ ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
פרויקט 38	308 East 38 th Street מנהטן, ניו-יורק ²⁴⁷	ינואר 2015	מאי 2015	2015	100% ²⁴⁸	ל.ר.	3	14,556	100%	1,002	14,556	----	0%	14,556

²⁴⁵ לעניין זה יצוין כי נאמד אומדן שווי מימוש נטו לפרויקטים הנ"ל ע"י שמאי, בהתאם למחירי המכירה בפועל של המקרקעין.

²⁴⁶ רגל רבוע (square feet). המרה מרגל רבוע (ר"ר) למטר רבוע (מ"ר) הינה באופן שכל 10 ר"ר הינם 0.9290 מ"ר. לדוגמא נכס ששטחו 5,000 ר"ר הינו בשטח של 464.5 מ"ר.

²⁴⁷ Block: 943, Lot 52.

²⁴⁸ בחודש אוגוסט 2021 התקשרו גופים בשליטת החברה במערך הסכמים לפידיון החזקותיה העקיפות ב-GAIA Montrose Apartments LLC ("שותפות 38") אשר החזיקה (באמצעות שותפות בבעלות מלאה) בזכויות בניין מגורים ברחוב 308 East 38th Street, New York, NY (להלן: "הנכס") ולהיפרדות מול צדדים שלישיים לא קשורים אשר עמם החזיקה בעקיפין בזכויות בנכס. במסגרת מערך ההסכמים האמור, Acro Montrose LP (להלן: "שותפות אקרו"), משקיע פיננסי פרטי שאינו צד קשור לחברה ("המשקיע"), Acro Montrose Investors LP (להלן: "שותפות הביניים") וכן השותף הכללי של השותפות האמורה (אשר הנו בשליטת החברה) התקשרו בהסכם היפרדות לגבי זכויות שותפות אקרו מחד (50%) והמשקיע מאידך (50%), בשותפות הביניים, אשר החזיקה מצדה בכ-31% מהזכויות בשותפות 38. כמו כן, הצדדים התקשרו בהסכם עם שותפות 38 והשותף הנוסף בה, שהנו צד לא קשור לחברה (ואשר החזיק כ-69% מהזכויות בשותפות 38), לפידיון החזקותיה של שותפות הביניים בשותפות 38. בעקבות השלמת הסכמים אלה בחודש אוגוסט 2021, שותפות אקרו קיבלה לבעלותה הנפרדת 3 דירות בנכס וכן פרעה את חלקה בהלוואה בנקאית של שותפות 38 בגין הנכס.

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום השיפוץ	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד שנתרו לחברה	עלות המלוא המיוחסת ליח"ד שנתרו במלוא ליום 30.9.2021	שיעור ההון העצמי מתוך העלות	שיעור הממוצע SF ²⁴⁶ ליח"ד שנתרו במלוא	הכנסות צפויות מדירות במלוא	רווח גולמי צפוי מדירות במלוא	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלוא	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
פרויקט 52	416 West 52 nd Street, ²⁴⁹ מנהטן, ניו-יורק	אוגוסט 2015	אוקטובר 2015	2016	25077.36%	ל.ר	8	52,652	63%	1,426	52,652	----	0%	32,959

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, צבר הכנסות ומקדמות, רווח גולמי ויתרת עודפים הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלואי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד תשקיף זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו אי שיווק המלואי שנתר ברמות המחירים הקיימים נכון למועד תשקיף זה; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון בצבר ההכנסות, ברווח הגולמי וביתרת העודפים לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

Block: 01061, Lot 1129.

בחדש נובמבר 2020 התקשרו Acro Group USA 52nd St LP ("אקרו"), משקיע פיננסי פרטי שאינו צד קשור ("המשקיע"), Acro 416 W 52nd Street LP ("שותפות הביניים") והשותף הכללי בשותפות (אשר הנו בשליטת החברה), בהסכם, אשר תוקן ב-5 באוגוסט 2021, לרכישת מלוא זכויות המשקיע בשותפות הביניים (29.234%) על ידי אקרו, ותיקון תנאי המימון שהעמיד המשקיע לשותפות ופירעונו. שותפות הביניים החזיקה מצדה ב-33.09% מהזכויות ב-Gaia 416 West 52nd Street, LLC ("שותפות 52"), אשר החזיקה מצדה (באמצעות שותפות בבעלות מלאה) בבניין מגורים ברחוב W 52nd Street, New York 416 ("להלן: "הנכס"). בחדש נובמבר 2020 גם התקשרו שותפות הביניים, שותפות 52 והשותף הנוסף בשותפות 52, שהנו צד לא קשור לחברה (ואשר החזיק 66.91% מהזכויות בשותפות 52), בהסכם לפדיון מלוא הזכויות של שותפות הביניים בשותפות 52 (33.09%). בעקבות השלמת העסקה, בחדש נובמבר 2020, לשותפות הביניים אין עוד כל זכויות בשותפות 52, הועברו לבעלותה הנפרדת 8 דירות בנכס היא פרעה את חלקה בהלוואה הבנקאית בגין הנכס ונטלה הלוואה בנקאית חדשה מממוסד בנקאי אמריקאי בסך של 7.1 מ' דולר.

249
250

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

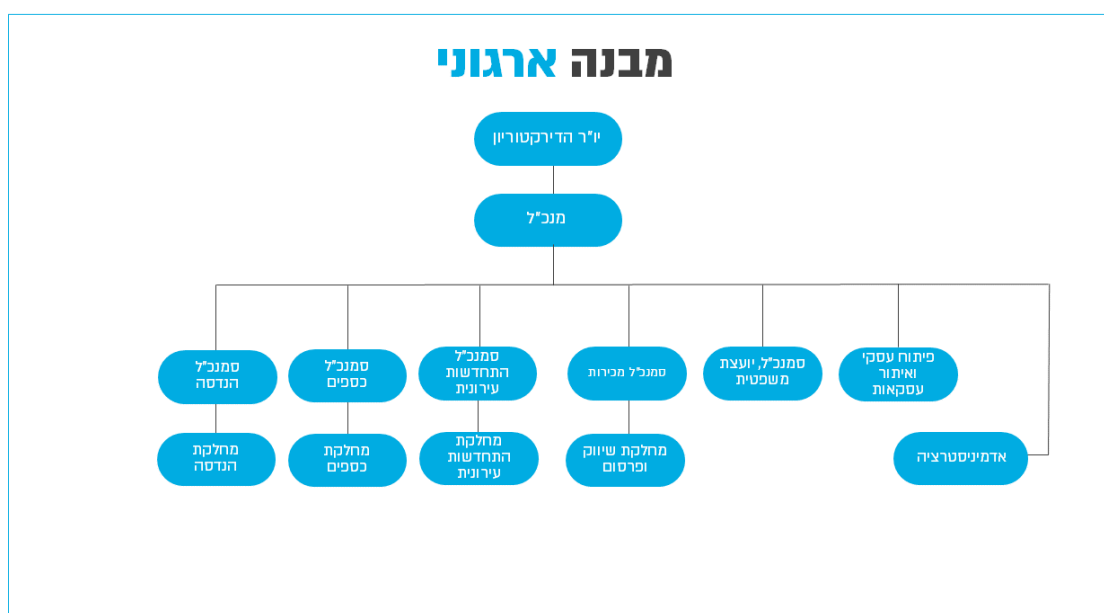
6.9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד תשקיף זה, לחברה יש רכוש קבוע כמפורט בבאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, וכן כמפורט בבאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, המצורפים בפרק 9 להלן. לעניין זה יצוין, כי משרדי החברה ממוקמים בקומת משרדים בפרויקט Sea View הרצליה, פרויקט אשר הוקם באמצעות קבוצת רכישה אשר גובשה ונוהלה על ידי החברה ושותף מוביל נוסף.

6.10. הון אנושי

6.10.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



6.10.2 עובדים

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 מעסיקה הקבוצה 55 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 וליום 30 בספטמבר 2021:

תחום פעילות	30.9.2021	31.12.2020	31.12.2019
הנדסה	5	5	7
שיווק	6	6	6
כספים	13	10	8
תפעול ובקרה	6	5	7
קשרי לקוחות	3	2	2
פיתוח עסקי	2	2	2
אדמיניסטרציה	6	6	7
התחדשות עירונית	7	5	1
סה"כ לפי תחום פעילות	48	41	40
מנהל תחום התחדשות עירונית	1	1	---
סה"כ	49	42	40
נושאי משרה בכירה	6	6	6
סה"כ	55	48	46

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ולמועד פרסום תשקיף זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד. העסקתם של העובדים אינה מוגבלת בזמן. כן זכאים העובדים האמורים לתנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדין.

6.10.3. תלות

הצוות הניהולי של החברה כולל יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל התורמים לפיתוח העיסוק של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן סמנכ"לים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו (להלן ביחד: "המנהלים"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים. עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בו או במנהלים האחרים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

6.10.4. הסכמי העסקה

לפרטים אודות הסכמי העסקה עם נושאי משרה בכירה לרבות עם מר יצחק ארבוז, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה ראה סעיף 8.1 בפרק 8 להלן.

6.11. ספקים, יועצים ונותני שירותים

6.11.1. החברה מתקשרת במהלך העסקים הרגיל עם ספקי פרסום שונים, לצורך שיווק הפרויקטים של החברה, כשהוצאות הפרסום בשנים 2019 ו-2020 וליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמו לסך כולל של כ – 6,197 אלפי ש"ח, 6,480 אלפי ש"ח, וכ- 4,594 בהתאמה.

6.11.2. נכון למועד תשקיף זה, הקבוצה (במאוחד), בין בעצמה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים (הן בתחום הנדל"ן היזמי בישראל והן בתחום הנדל"ן המניב), התקשרה ו/או נכנסה בנעלי הבעלים שמהם נרכשו הפרויקטים עם נותני שירותים ויועצים שונים (כתלות בשלב של הפרויקט) בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה. בין ההתקשרויות האמורות אשר כאמור תלויות בשלב שבו נמצא הפרויקט, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

6.12. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	
1,082,546	(429,577)	652,969	נכסים שוטפים
1,079,988	(409,599)	670,389	התחייבויות שוטפות
2,558	(19,978)	(17,420)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	
915,754	(357,872)	557,882	נכסים שוטפים
894,543	(319,157)	575,386	התחייבויות שוטפות
21,211	(38,715)	(17,504)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה בדוח הדירקטוריון.

6.13. מימון, אשראי והשקעות

6.13.1. להלן יפורטו מקורות המימון של החברה ליום 30 בספטמבר 2021:

פרטי מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)						זמן קצר		סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	סכום הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית %	
הלוואה מצדדים קשורים	218,689	5.4%	5.6%	2,929	5.4%	5.6%	5.6%	5.4%	221,618
מתאגידים בנקאיים ואחרים 251	957,717	2.74%	2.74%	523,655	2.95%	2.95%	2.95%	2.95%	1,481,372
סה"כ מימון חיצוני	1,176,406	3.23%	3.23%	526,584	2.96%	2.96%	2.96%	2.96%	1,702,990
הון המיוחס לבעלים של החברה (ליום 30.9.2021)	---	---	---	---	---	---	---	---	958,127
סה"כ מקורות מימון	---	---	---	---	---	---	---	---	2,661,117

נכון למועד התשקיף, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, הלוואות מצדדים קשורים, השקעת הון והלוואה שהועמדה לחברה על ידי הפניקס (כמפורט בסעיף 6.13.5.2 להלן), מקדמות מרוכשי יחידות ואשראי מתאגידים בנקאיים שניתן כמסגרת אשראי לחברה ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות הקבוצה ו/או תאגידים המוחזקים על ידה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 30 בספטמבר 2021 ולמועד התשקיף, עומדת החברה (במאוחד) בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

בפרויקטים היזמיים ו/או המניבים הנמצאים נכון למועד תשקיף זה בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור (קרי, הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות הקבוצה (הקיימות והעתידיות) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקט התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים (כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו), ואשר הינו בדרי"כ 15% ו/או קבלת היתר בניה ו/או עמידה ביעדי בניה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי הליווי נושאים בדרי"כ ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

251 לפרטים אודות הלוואות מאחרים שהינן זניחות לחברה ראה באור 13(א) לדוחות הכספים המאוחדים של החברה לשנת 2020.

6.13.2. מסגרות אשראי וערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021 לחברה ולחברות בנות בבעלות מלאה מסגרות אשראי (להלן: "**מסגרת אשראי**") בסך של כ-60 מיליון ש"ח, אשר נוצל מתוכה סך של 30 מיליון ש"ח. בנוסף לחברה ולחברות בנות בשליטה מלאה קיימת מסגרת אשראי לערבויות בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח. נכון למועד התשקיף לחברה ולחברות בנות מסגרת אשראי בסך של כ-145 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 וכן באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020 של החברה, המצורפים בפרק 9 להלן.

6.13.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2020, ליום 30 בספטמבר 2021 ולמועד התשקיף:

מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד התשקיף (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד התשקיף	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 30 בספטמבר 2021	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2020	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 (באלפי ש"ח)	טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2019
שקל	1,569,692	-2.5% 4.10%	1,463,453	-2.5% 4.10%	1,034,387	-2.5% 4.10%	924,225	-2.5% 4.10%

6.13.4. התחייבויות פיננסיות

לפרטים אודות התחייבויות פיננסיות של חלק מחברות הקבוצה כלפי תאגידים בנקאיים ו/או מממנים אחרים ראה באור 9 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, וכן באור 12 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, המצורפים בפרק 9 להלן.

6.13.5. אשׂראי בר דיווח

6.13.5.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021 ההלוואות שהקבוצה נטלה בפרויקטים מתחם גולף (כמפורט בסעיף 6.6.5.8 לעיל), בפרויקט ויסוצקי (כמפורט בסעיף 6.6.6.8 לעיל), בפרויקט מגדל מזא"ה (כמפורט בסעיף 6.6.11.5 לעיל), בפרויקט סי טאוור (כמפורט בסעיף 6.7.13 לעיל), בפרויקט One Tower (דפי זהב), בפרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS (כמפורט בסעיף 6.6.7.8 לעיל), בפרויקט בארט (כמפורט בסעיף 6.6.8.8 לעיל), בפרויקט Yard (כמפורט בסעיף 6.6.9.8 לעיל), וכן ההלוואה שהחברה נטלה מהפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ (לעיל ולהלן: **"הפניקס"** או **"המלווים"**)²⁵² (כמפורט להלן) הינן הלוואות מהותיות²⁵³ של החברה (במאוחד).

6.13.5.2. להלן יפורטו התנאים העיקריים של הסכם ההלוואה עם הפניקס:

מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליון ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבי)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	תניות שינוי שליטה / מרות מבנה	התחייבויות אחרות	פירעון מיידי/מוקדם
יוני 2018, נובמבר 2019 ואוגוסט 2020, מרץ 2021 ²⁵⁴	220 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה" או "האשראי")	220 ²⁵⁵	קרן ההלוואה - תפרע 5-ב-20 שנים לא שווים החל מיום 2 ביולי 2022 ועד ליום 2 ביולי 2026	להבטחת פירעון האשראי ירשמו לטובת המלווים שעבודים מפורטים, כדלקמן: שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על 100% מהון המניות המונפק והנפרע אקרו ייזום; שעבוד קבוע	5.4% (ריבית אפקטיבית 5.6%)	לא יחול שינוי שליטה בחברה כמפורט בעילות להעמדה לפירעון מיידי; לא יחול שינוי בחברות המחוזקות בהחזקה ישירה של	החברה לא תיצור ו/או תתחייב ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה ו/או תיצור שעבוד על מניות או זכויות חברות בהן היא מחזיקה באופן	פירעון מוקדם: החברה תהיה רשאית לפרוע בפירעון מוקדם את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, בכפוף, בין היתר, לתשלום עמלת פירעון מוקדם. עילות להעמדה לפירעון מיידי: העמדת ההלוואה כוללת עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או

ביום 30 ביוני 2019 מוזגה הפניקס פנסיה בע"מ עם ולתוך אקסלנס גמל והשתלמות בע"מ אשר שינתה את שמה בעקבות המיזוג ל- "הפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ".

כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017.

הסכם ההלוואה - ביום 26 ביוני 2018 התקשרו המלווים והחברה בהסכם הלוואה (**"הסכם ההלוואה"**) על-פיו העמידו המלווים ללווה אשראי בסכום קרן של 150 מיליון ש"ח כנגד קבלת בטחונות שונות, כמפורט בטבלה זו להלן, והועמדה בפועל לחברה ביום 2 ביולי 2018.

תוספת ראשונה - ביום 20 בנובמבר 2019 התקשרו המלווים והחברה בתוספת מס' 1 להסכם ההלוואה (**"התוספת הראשונה"**), במסגרתה הוגדל סכום האשראי על-פי הסכם ההלוואה בסך של 30 מיליון ש"ח, כך שהסך הכולל של האשראי (קרן) על-פי הסכם ההלוואה יעמוד על 180 מיליון ש"ח (להלן: **"האשראי המקורי"**).

תוספת שנייה - ביום 2 באוגוסט 2020 התקשרו הצדדים בתוספת מס' 2 להסכם ההלוואה (להלן: **"התוספת השנייה"**) לפיה נדחו מועדי הפירעון של ההלוואה על פי הסכם ההלוואה וכן סכום האשראי גדל בסך של 40 מיליון ש"ח (כפוף להתקיימות תנאים אשר התקיימו במלואם שעיקריהם השלמת עסקת שביל האלה (כהגדרת המונח בסעיף 3.4 לעיל) ורישום השעבודים לטובת המלווים (שעבוד 100% ממניות אקרו ייזום ואקרו נכסים וכן שעבוד הלוואות בעלים שהועמדו על ידי החברה לאקרו ייזום ואקרו נכסים אשר נבעו מהלוואות בעלים שביל האלה-החברה (כמפורט בסעיף 3.4 לעיל ומהאשראי הנוסף) (להלן: **"האשראי הנוסף"**) כך שסכום האשראי הכולל (קרן) יעמוד על סך של 220 מיליון ש"ח.

תוספת שלישית - ביום 10 במרץ 2021 התקשרו הצדדים בתוספת שלישית להסכם ההלוואה (להלן: **"התוספת השלישית"**) המסדירה את מועד העמדת האשראי הנוסף וכן הקובעת הוראות בדבר פרעון מוקדם של האשראי במקרה של הנפקה לציבור של מניות ובמקרה של הנפקה לציבור של אגרות חוב כמפורט להלן.

בהתאם לתוספת השנייה והתוספת השלישית, האשראי הנוסף הועמד על ידי המלווים לחברה ביום 11 באפריל 2021 (להלן: **"מועד ההשלמה"**) כנגד הגשת שעבודים על הלוואות בעלים שהחברה העמידה לאקרו ייזום ואקרו נכסים אשר ינבעו מהאשראי הנוסף.

הפחתת הריבית באירוע הנפקה לציבור (IPO) - בהתאם לתוספת השלישית, לאחר מועד ההשלמה, אם וככל שהחברה תבצע הנפקה של מניות החברה (להלן: **"ההנפקה לציבור"**) הריבית בגין יתרת האשראי המקורי (היינו, 180 מיליון ש"ח) הבלתי מסולקת תעמוד על 3.9% לשנה (**"שיעור הריבית המופחתת"**) וזאת החל מהמועד שבו מניות הלווה תחלנה להיסחר בבורסה (קרי, הלווה תהפוך לחברה ציבורית) (**"מועד הפחתת הריבית"**) כפי שתודיע החברה בכתב למלווים בסמוך לפני (לפחות יומיים מראש) מועד פרסום דוח בדבר תוצאות ההנפקה על פי תשקיף החברה. בגין הפחתת הריבית על יתרת האשראי המקורי, הפניקס תהיה זכאית לתשלום בסכום השווה להפרש (אם חיובי), כדלקמן: (א) הסכום המתקבל מהיוון התשלומים העתידיים (קרן וריבית) שהיו משתלמים על פי לוח הסילוקין של האשראי המקורי בשיעור היוון של הריבית המופחתת (קרי, 3.9% לשנה) למועד הפחתת הריבית בפועל; לבין (ב) הסכום המתקבל מהיוון התשלומים העתידיים (קרן וריבית) שהיו משתלמים על פי לוח הסילוקין של האשראי המקורי בשיעור היוון של הריבית המקורית (קרי, 5.4% לשנה) למועד הפחתת הריבית בפועל להלן: **"תשלום פיצוי בגין הפחתת הריבית"**). החברה תשלם למלווים את תשלום הפיצוי בגין הפחתת הריבית בניכוי של 20% הנחה על סכום תשלום הפיצוי כאמור. במועד הפחתת הריבית, הריבית על האשראי הנוסף תעמוד אף היא על שיעור הריבית המופחתת. בגין הפחתת הריבית גם על האשראי הנוסף, החברה תשלם למלווים פיצוי בסכום שיקבע

מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליון ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	תניות שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות	פירעון מיידי/מוקדם
			באופן שארבעת התשלומים הראשונים יהיו כ-16.6% מקרן ההלוואה והתשלום האחרון יהווה כ-33.33% מהקרן הלוואה ²⁵⁴ . ריבית - ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.4% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.8%) אשר תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים. 258 257	מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום על 100% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו נכסים (אקרו יזום ואקרו נכסים יקראו בטבלה זו: " חברות הבנות " ומניותיהן כאמור לעיל ייקראו: " המניות המשועבדות ") ²⁵⁹ ; שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום של כל הסכמי הלוואות בעלים של החברה עם חברות הבנות (להלן: " הסכמי הבעלים ") ²⁶⁰ .		החברה כפי שהן, ללא הסכמת המלווים מראש ובכתב; החברה לא תחדל להיות בעלת השליטה בחברות הבנות ולא תצרף צד נוסף לשליטה, ללא הסכמת המלווים בכתב ומראש; לא תתבצע בחברות הבנות כל הנפקה של מניות, אופציות או ניירות ערך המירים למניות; החברה לא תגרום לפירוק, הסדר נושים, מיזוג, פיצול או ארגון מחדש של החברה או החברות המוחזקות בהחזקה ישירה, כפי שהינן במועד חתימת	ישיר. החברה תעשה שימוש באשראי לצורך העמדת הלוואות בעלים לחברות הבנות (אשר משועבדות כאמור למלווים). החברה לא תתקשר עם צד שלישי כלשהו בהסכמי הלוואה ו/או אשראי (להלן: " הלוואות חדשות "), ובלבד שפירעון האשראי נשוא הסכם זה יהיה קודם לפירעון כל אחת מההלוואות החדשות וכל אחד מהמלווים שהעמיד הלוואות חדשות יחתום על כתב	למימוש הביטחונות לרבות: אם יחול שינוי שליטה אסור בחברה ו/או במקרה שמר צחי ארבו (להלן: " צחי ") יחדל להיות בעל שליטה בחברה ²⁶¹ ; אם המניות המשועבדות ישקפו פחות מ-100% מהון המניות המונפק והנפרע של כל אחת מחברות הבנות ומזכויות ההצבעה על בסיס דילול מלא; אם לא תתקיים ו/או תופר איזו מבין אמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, כאשר במהלך תקופת ההסכם הלוואה תהא רשאית לבקש בחינה של עמידה באמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים (קרי רבעון קלנדרני נוסף מעבר לרבעון שבו לא קיימה הלוואה את אמות המידה) עד לשלוש פעמים בלבד במהלך תקופת ההלוואה; התקיימה עילה לטובת גורם/ים כלשהם/ה אשר להם הזכות להעמיד לפירעון מיידי חובות והתחייבויות החברה ו/או של מי מהחברות המוחזקות של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, וזאת בגין חלקה של החברה או החברות המוחזקות כאמור ושותפיהן הפיננסיים בסכום הלוואות העולה על 15,000,000 ש"ח באופן מצטבר ²⁶² ; אם חל שינוי מהותי בתחום פעילותה של החברה כך שיקר פעילותה לא

בהתאם למפורט להלן על האשראי הנוסף (להלן: "**הפיצוי בגין האשראי הנוסף**"), במועד הפירעון הסופי של האשראי הנוסף (שיחול במועד הפירעון הסופי של האשראי לפי הסכם ההלוואה, פירעון מוקדם של האשראי הנוסף לפי תנאי הסכם ההלוואה או פירעון האשראי הנוסף בנסיבות הנפקה של חוב לציבור כמפורט להלן). הפיצוי בגין האשראי הנוסף יחושב כדלקמן: הפער שבין הריבית לשיעור הריבית המופחתת (קרי 1.5%) מוכפל ביתרת הקרן הממוצעת על-פני תקופת האשראי הנוסף, החל ממועד הפחתת הריבית ועד למועד הפירעון של האשראי הנוסף. החברה תשלם את תשלום הפיצוי בגין האשראי הנוסף בניכוי של 20% הנחה על סכום הפיצוי בגין האשראי הנוסף.

פירעון מוקדם בגין הנפקת חוב לציבור – במקרה שהחברה תבצע הנפקה של חוב לציבור אשר יפרע את האשראי בכללותו (האשראי המקורי והאשראי הנוסף, היינו סך של 220 מיליון ש"ח), החברה תשלם להפניקס עמלת פירעון מוקדם בסכום השווה להפרש שבין הסכום המתקבל מהיוון התשלומים העתידיים שלא ישתלמו (והיו משתלמים על פי לוח הסילוקין אילולא בוצע הפירעון המוקדם) בגין סכום האשראי המקורי בלבד במלואו בשיעור היוון המורכב מצירוף תשואת האג"ח הממשלתית הרלוונטי למועד הפירעון המוקדם (קרי, אג"ח ממשלתית בעלי מח"מ דומה למח"מ האשראי נכון לאותו מועד) ובתוספת 0.5%; לבין הסכום המתקבל מהיוון התשלומים העתידיים שלא ישתלמו (והיו משתלמים על פי לוח הסילוקין אילולא בוצע הפירעון המוקדם) בגין סכום האשראי המקורי בשיעור היוון של הריבית המופחתת (להלן: "**עמלת פירעון מוקדם בגין הנפקת חוב לציבור**"). החברה תשלם למלווים את עמלת פירעון המוקדם בגין הנפקת חוב לציבור בניכוי של 20% הנחה מסכום העמלה כאמור.

בהתאם לתוספת השלישית, בכל מקרה אחר שהחברה תבקש לבצע פירעון מוקדם של האשראי כי אז יחולו הוראות ההסכם. ביום 11 באפריל 2021 הועמד על ידי הפניקס האשראי הנוסף בסך של 40 מיליון ש"ח כמפורט להלן ומסגרת האשראי גדלה לסך של 220 מיליון ש"ח.

בהתאם לתוספת השנייה פירעון קרן ההלוואה נדחה בשנתיים מיום 2 ביולי 2020. **תוספת ריבית מיוחדת**: מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכל עת, לאחר קרות הפרה המהווה עילה לפירעון מיידי של האשראי (כפי שיפורט להלן) תישא יתרת האשראי שטרם נפרעה ריבית בשיעור ריבית ההלוואה בתוספת 3% לשנה וזאת למשך כל התקופה שתחילתה במועד בו החל אירוע ההפרה וסיומה במועד תיקון ההפרה (ככל שתוקנה) או במועד העמדת ההלוואה לפירעון מיידי. בכל הנוגע לאי עמידה באמות המידה

255

256

257

מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליון ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	תניות שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות	פירעון מיידי/מוקדם
						הסכם; מיזוג או פיצול או כל שינוי מבנה אחר בחברות הבנות, טעון הסכמת המלווים מראש.	ויתור והסכמה הקבוע בהסכם ההלוואה. החברה לא תהיה רשאית להכריז או להתחייב להכריז, לחלק או לבצע חלוקת דיבידנדים ו/או חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) אחרת	יהא בתחום הנדל"ן; אם תרשם הערת "עסק ח"י בדוחותיהם הכספיים של הלווה, אקרו נכסים או אקרו ייזום; אם בוצעה חלוקה בניגוד להוראות ההסכם; ככל שהאשראי של התאגידים המוחזקים יעלה על סך של 410 מיליון ש"ח; אם ארע אירוע פרעון מיידי לפי הסכם הלוואה שבין החברה לבין שביל האלה; אם הלווה תתקשר בכל פעילות עסקית (לרבות ביצוע פרויקט ו/או רכישת נכס ו/או שיפורים במושכרים וכדומה), אשר עלולה, על-פי המודל הפיננסי התזרימי לגרום

הפיננסיות, תחול תוספת הריבית המיוחדת החל ממועד אי העמידה באמות המידה הפיננסיות, וזאת טרם חלוף תקופה בת שני רבעונים קלנדריים רצופים (עד לשלוש פעמים בלבד במהלך תקופת ההלוואה) בה רשאית החברה לבקש בחינה של עמידה באמות המידה הפיננסיות (להלן: "**תקופות התיקון**"), ככל שישנן תקופות כאלה. תוספת הריבית המיוחדת אינה מהווה ריבית פיגורים והמלווים יהיו רשאים לחייב את החברה בריבית פיגורים כאמור, בהתאם לאמור בהסכם, כאשר במקרה שתחול ריבית הפיגורים לא תחול הריבית המיוחדת בגין אותה תקופה.

תוספת ריבית: תוספת ריבית במידה שהיקף האשראי סולו (כהגדרת המונח להלן) שקיבלו תאגידים מוחזקים של הלווה במישרין ו/או בעקיפין מצד שלישי כלשהו, ובכלל זה מגופים פיננסיים כלשהם, לרבות בגין מסגרות אשראי, לרבות מסגרות און קול וכדומה, יעלה, באופן מצטבר, על 60 מיליון ש"ח, באופן המפורט להלן: (א) בשיעור ריבית שנתית של 1.25% - ככל שהאשראי של תאגידים מוחזקים יעלה על 60 מיליון ש"ח ולא יותר מ-160 מיליון ש"ח ("**תקרת המדרגה הראשונה**"); (ב) בשיעור ריבית שנתית של 1.75% לשנה - ככל שהאשראי של תאגידים מוחזקים יעלה על 160 מיליון ש"ח ולא יותר מ-210 מיליון ש"ח; (ג) בשיעור ריבית שנתית של 2.25% לשנה - ככל שהאשראי של תאגידים מוחזקים יעלה על 210 מיליון ש"ח ומעלה (מובהר כי ככל שאשראי (סולו) של תאגידים מוחזקים יעלה על 410 מיליון ש"ח, יהווה הדבר אירוע הפרה לפי הסכם הלוואה). "**אשראי סולו**" לעניין זה משמעו כל אשראי (לרבות קרן, ריבית, הוצאות וכדומה) הניתן לתאגידים המוחזקים, **למעט:** (א) אשראי בכיר שניתן לצורך הקמה של פרויקט או לצורך רכישת נכס/מקרקעין או לצורך מחזור חוב קיים של פרויקט/נכס/מקרקעין כנגד שעבוד הנכס/מקרקעין או נכסי הפרויקט; (ב) אשראי שהועמד על ידי צד שלישי מסוים וכן הלוואות משתתפות ברווחים אשר ינוטרלו מחישוב האשראי סולו ולא יילקחו בחשבון. לעניין זה **הלוואות משתתפות ברווחים**" הינן הלוואות שהועמדו על ידי צדדים שלישיים לפרויקט חלף הכנסת משקיע ופירעון הינו מתוך רווחי הפרויקט והערובה לפירעון הינו הנכס בפרויקט והינן מסוג Non-recourse, היינו ללא זכות חזרה לחברת הפרויקט וללא ערבות כל צד שלישי אחר. תוספת הריבית בה תחויב הלווה תהיה מוגבלת בזמן כמפורט להלן, וזאת ככל שהאשראי של התאגידים המוחזקים יעלה על 60 מיליון ש"ח ולא יותר מתקרת המדרגה הראשונה, במהלך תקופת הסכם ההלוואה, ובלבד ש: (א) התאגידים המוחזקים יטלו אשראי סולו עד לתקרת המדרגה הראשונה לתקופה שאינה עולה על 11 חודשים; ו-(ב) האשראי סולו ניטל על-ידי מי מהתאגידים המוחזקים לא יותר מפעמיים במהלך תקופת הסכם ההלוואה (בין אם הועמד בשתי תקופות שונות ובין אם האשראי הועמד לתקופה של עד 11 חודשים ולאחר מכן הוארכה התקופה לתקופה נוספת של עד 11 חודשים) ("**האשראי המזכה**"). בכפוף לאמור, הלווה תחויב בתוספת הריבית (כאמור לעיל) בגין כל העמדת אשראי מזכה (עד לתקרת המדרגה הראשונה), לתקופה מוגבלת בהתאם לתקופה הארוכה מבין האמור להלן: תקופה של שנה או פעמיים בתקופת האשראי. הלווה תחויב בתוספת הריבית כמפורט לעיל, בכל אחת מהפעמים שבה יטלו התאגידים המוחזקים (ולא יותר מפעמיים) וזאת למשך התקופה המפורטת לעיל. בהתאם לכל אשראי מזכה הניטל. ככל שיועמד אשראי לתאגידים המוחזקים, כולם או חלקם, בפעם השלישית (בין אם בדרך של הארכת תקופת אשראי ובין באשראי חדש), אזי תחול תוספת הריבית מאותו מועד ואילך ללא הגבלה בזמן עד לפרעון מלוא האשראי לפי הסכם ההלוואה.

יצוין, כי ע"פ הסכם ההלוואה המקורי שועבדו לטובת המלווה 80% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו ייזום ואקרו נכסים והחל ממועד השלמת עסקת שביל האלה וע"פ התוספת השנייה שועבדו לטובת המלווה מלוא הון המניות המונפק והנפרע של אקרו ייזום ואקרו נכסים על ידי שביל האלה לחברה במסגרת עסקת שביל האלה.

מנגנון שחרור בטוחות: החל מתום השנה השנייה להעמדת ההלוואה, ובתום כל 12 חודשים לאחר מכן (להלן: "**מועד בדיקה**"), תהיה החברה רשאית לפנות למלווים, בבקשה לשחרר בטוחות מתוך הבטוחות הקיימות וזאת בהתקיים התנאים הבאים: (א) ככל שהיחס בין יתרת האשראי שלא נפרע לבין שווי הביטוחות (כפי שיקבע ע"י מעריך שווי חיצוני) יפחת מ-20%, המלווים יסכימו לשחרור בטוחות, כך שיחס יתרת אשראי לבטוחות יעמוד על 30% לכל היותר; (ב) לא ארע אירוע פירעון מיידי עד מועד שחרור הבטוחות; על אף האמור ככל שיחס יתרת אשראי לבטוחות יעלה על 40% בכל מועד בדיקה, החברה תידרש להשלים בטוחות למלווים, כך שיחס יתרת אשראי לבטוחות יעמוד על 30% לכל היותר.

לעניין זה, צחי ייחשב כבעל שליטה בהתקיימות שני התנאים הבאים במצטבר: (א) שיעור החזקותיו בזכויות הצבעה במישרין או באמצעות חברות בשליטתו וכן מכוח ייפוי כוח להצבעה שקיבל מבעלי מניות אחרים וכן מכוח החזקותיה של שביל האלה הינם לפחות 40%; ו-(ב) שיעור החזקותיו בזכויות הצבעה במישרין או באמצעות חברות בשליטתו (לא כולל החזקה ביחד עם אחרים ולא כולל החזקה מכוח ייפוי כוח או שביל האלה) הינם לפחות 25%. לעניין זה, חברה תחשב כחברה בשליטתו של צחי רק אם הוא מחזיק בה לבדו מעל 50% בזכויות הצבעה.

"שותפים פיננסיים" – שותפים עימם החברה ו/או החברות המוחזקות שלה מתקשרות לצורך פרויקטים שונים כשותפים פיננסיים לחלקה של החברה ו/או למימון חלקן של החברות המוחזקות בפרויקטים; אם לא תתקיים ו/או תופר איזו מבין אמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, כאשר במהלך תקופת ההסכם החברה תהא רשאית לבקש בחינה של עמידה באמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים, עד לשלוש פעמים בלבד במהלך תקופת ההלוואה.

מועד חתימת הסכם ההלוואה המקורי	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30.9.2021 (מיליון ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית ושיעור ריבית (שיעור ריבית אפקטיבית)	שעבודים / בטחונות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	תניות שינוי שליטה/ מרות מבנה	התחייבויות אחרות	פירעון מיידי/מוקדם
							להלן בס"ק זה: "החלוקה", אלא בהתקיים התנאים כמפורט בסעיף 6.3.3.1 לעיל.	לכך כי יהיה גרעון במהלך תקופת המודל הפיננסי התזרימי ²⁶³ .

פרטים נוספים – אמות מידה פיננסיות

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 31.12.2020 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30.9.2021 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
הון עצמי ²⁶⁴ :	לא יפחת מסך של 150 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה הינו 400 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה הינו 958 מיליון ש"ח
יחס הון עצמי למאזן:	היחס בין ההון העצמי (לצרכי סעיף זה בלבד: כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן לפי הדוחות הכספיים לא יפחת מ- 25%.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 950 מיליון ש"ח; סך המאזן של החברה הינו 2,639 מיליון ש"ח; היחס הינו 36%	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו 1,219 מיליון ש"ח; סך המאזן של החברה הינו 3,507 מיליון ש"ח; היחס הינו 35%
	היחס בין ההון העצמי (לצרכי סעיף זה בלבד: כולל זכויות מיעוט, אך ללא המימון העודף ²⁶⁵) לבין סך המאזן לפי הדוחות הכספיים לא יפחת מ- 20%.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט וללא מימון עודף) הינו 778 מיליון ש"ח; סך המאזן של החברה הינו 2,637 מיליון ש"ח; היחס הינו 30%	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט וללא מימון עודף) הינו 1,176 מיליון ש"ח; סך המאזן של החברה הינו 3,507 מיליון ש"ח; היחס הינו 34%
יחס חוב פיננסי נטו ²⁶⁶ לבין ה-CAP ²⁶⁷ :	לא יעלה על 75%.	החוב הפיננסי נטו הינו 1,616 מיליון ש"ח; ה-CAP הינו 2,566 מיליון ש"ח;	החוב הפיננסי נטו הינו 1,979 מיליון ש"ח; ה-CAP הינו 3,198 מיליון ש"ח;

²⁶³ "מודל פיננסי תזרימי" – לעניין זה משמעו מודל שהלווה תמסור למלווים, אחת לרבעון, לא יאוחר מהמועד שנדרש להגשת הדוחות הכספיים של החברה למלווים על פי הסכם ההלוואה, מודל פיננסי תזרימי מעודכן לשלוש השנים הקרובות לכל הפחות ממועד מסירת המודל האחרון (בחלוקה לרבעונים), של הלווה והחברות המוחזקות.

²⁶⁴ "הון עצמי" לעניין זה משמעו - סך כל ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (קרי - ללא זכויות מיעוט), כפי שהופיע בדוחות הכספיים בתוספת הלוואות בעלים שהינן נחוצות, לרבות במועד פירעון פירעון האשראי על פי הסכם זה שהועמדו על ידי בעלי עניין בחברה או צד שלישי ונחתמו לטובת המלווים כתבי הסכמה בנוסח הקבוע בהסכם או הלוואות לצורך ריפוי אמות המידה. "הדוחות הכספיים" לעניין זה משמעם - הדוחות הכספיים המאוחדים או הסולו לפי העניין, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים, כשהם ערוכים לפי כללי חשבונאות מקובלים (כהגדרת המונח בהסכם ההשקעה).

²⁶⁵ "מימון עודף" - סכום ההשקעה של שותף פיננסי מעבר לחלקו של השותף הפיננסי בהון העצמי הנדרש לעסקה או לפרויקט (בהתאם שיעור אחזקתו בעסקה או בפרויקט) ("החלק העודף") ובלבד שנקבע בהסכם עימו כי לשותף הפיננסי יש עדיפות בפירעון החלק העודף ביחס לשותפים אחרים (לרבות הלווה) וזאת עד לפירעון מלוא החלק העודף כאמור. החברה מתחייבת להמציא למלווים, מידי רבעון בסמוך לאחר החתימה על הדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, האחרונים, מסמך המפרט את המימון העודף.

²⁶⁶ "חוב פיננסי נטו" – סך כל החובות וההתחייבויות לזמן קצר ולזמן ארוך שקיבלה הלווה ותאגידים המוחזקים על ידה, במישרין או בעקיפין (ביחד - "הלווה"), ישירים ו/או עקיפים, מכל סוג שהוא, מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב, לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי אחר (למעט אשראי מספקים ויתרות זכאים לרבות בגין מיסים שוטפים ומסי הכנסה נדחים, והתחייבויות למתן שירותי בניה), לרבות (מבלי לגרוע) חלק הלווה בחובות והתחייבויות כאמור לעיל של התאגידים הבאים המוחזקים על-ידי הלווה (לרבות חברות כלולות), אשר נכון למועד הסכם זה, בין היתר, הינם: א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית (פרויקט דה וינצ'י), אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת (פרויקט מכבי יפו) ופינת גלילות בע"מ (פרויקט גלילות) ו/או תאגידים (לרבות חברות כלולות) אשר יוחזקו בעתיד על-ידי הלווה (ביחד - "החברות כלולות"), חובות והתחייבויות הכלולים במאזן הלווה (על בסיס מאוחד) ו/או בביאורים למאזן, שניתנו על-ידי הלווה להבטחת חובות והתחייבויות של צד שלישי כלשהן

התחייבות	תנאים	עמידה בהתחייבות נכון ליום 31.12.2020 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)	עמידה בהתחייבות נכון ליום 30.9.2021 (אמות המידה נבחנות כל רבעון)
		היחס הינו 62.98%	היחס הינו 62%
בנוסף החברה מתחייבת לקיים ולעמוד בכל עת, גם כלפי המלווים, בכל אמת מידה ו/או התניה פיננסית נוספת בה תתחייב החברה כלפי גופים פיננסיים אחרים או במסגרת הנפקת אגרות חוב, בהלוואות בסך העולה על 15,000,000 ש"ח, ויראו את אותן אמות מידה פיננסיות כאילו נכללו בהסכם זה. הלוואות לצורך ריפוי אמות המידה: הוסכם כי במקרה שהחברה לא תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות (המפורטות לעיל) במהלך תקופות התיקון המותרות (כמפורט לעיל), החברה תהיה זכאית כי יועמדו לה הלוואות לצורך עמידה באמות המידה הפיננסיות, בכפוף לתנאים הבאים: (א) ההלוואות לצורך ריפוי אמות המידה תהינה נחותות לאשראי; (ב) ככל שהחברה תעמוד במבחני החלוקה, בהתחשב ולאחר פרעון ההלוואות, אזי החברה תהא רשאית לפרוע למלווים של הלוואות לצורך ריפוי אמות המידה את קרן ההלוואות והריבית בגינה עד גובה ריבית מקסימאלית בשיעור הריבית לפי סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] בתוספת 3% (להלן: "הריבית בסיסית"). ככל שריבית ההלוואות לצורך ריפוי אמות המידה תהא גבוהה מהריבית הבסיסית ו/או המלווים בהלוואות לצורך ריפוי אמות מידה יהיו זכאים לתשלום נוסף אחר בגין ההלוואה, יפרע חלק הריבית הנוסף שמעל לריבית הבסיסית ו/או כל מרכיב תשלום אחר, רק לאחר פרעון מלוא האשראי לפי הסכם זה ועד פרעון כאמור יהיו נחותים לאשראי במלואם; (ג) למלווים תינתן זכות הצטרפות להלוואות לצורך ריפוי אמות המידה, כך שבטרם יועמדו הלוואות לצורך ריפוי אמות המידה לחברה, תפנה החברה למלווים ותציע להם להצטרף למתן ההלוואה באותם תנאים; ו-ד) המלווים יהיו רשאים שלא לאשר זהות מלווים מטעמים סבירים.			

(לרבות בעלי עניין ו/או חברות בבעלות בעלי עניין בלווה) מגופים פיננסיים כלשהם, או הלוואה אחרת כולל הלוואות מגופים מקבוצת הלווה, מגופים קשורים ומבעלי עניין, והתחייבויות בגין מניות הניתנות לפדיון, ועל פי המפורט בדוחותיה הכספיים של הלווה (על בסיס מאוחד).

"CAP" - חוב פיננסי (מאוחד) של הלווה בתוספת ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) של הלווה על בסיס מאוחד, לפי הדוחות הכספיים של הלווה (על בסיס מאוחד) וכן בתוספת חלק הלווה בהון העצמי של החברות הכלולות (כהגדרתן בהגדרת חוב פיננסי לעיל) לפי הדוחות הכספיים של כל אחת מהחברות כאמור.

267

6.14. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראה באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021, וכן באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, המצורפים לתשקיף זה בפרק 9 להלן.

6.15. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.15.1. ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על הקמת הפרויקטים שהחברה מעורבת בהם במספר מישורים עיקריים:

א. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טפול במי תהום וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהקבוצה (כיום ולא כמנהל קבוצת רכישה) לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

ב. לעיתים הקבוצה נדרשת להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

ג. מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאוחד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים הקבוצה (כיום) נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו כן לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכונות, אוורור, מרתפים, גלאי ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.16. הסכמים מהותיים

6.16.1. לפרטים אודות התקשרות החברה עם הפניקס בהסכם השקעה ובהסכם הלוואה ראה סעיפים 3.3 ו-6.13.5.2 לעיל.

6.16.2. לפרטים אודות עסקת שביל האלה ראה סעיף 3.4 לעיל.

6.16.3. לפרטים אודות עסקת שינוי המבנה ראה סעיף 3.6 לעיל.

6.17. חברות בנות וחברות קשורות

6.17.1. להלן פרטים אודות תאגידים וחברות בנות ו/או חברות כלולות מהותיות בהן מחזיקה החברה נכון למועד תשקיף זה:

מס'	שם החברה	חברה מאוחדת/ חברה בשליטה משותפת/ חברה כלולה	מדינת התאגדות	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהון המונפק והנפרע של החברה הבת/הקשורה	זכויות החברה (בשרשור סופי) בהצבעה של החברה הבת/הקשורה	היקף ההשקעה בחברה הבת/הקשורה נכון ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	סכומי ההלוואות והערבויות שהועמדו לחברה הבת/הקשורה נכון ליום 30.9.2021 (באלפי ש"ח)	סכום המוניטין שנבע מרכישת חברה כלולה
1.	אקרו ייזום	מאוחדת	ישראל	100%	100%	179,446	329,644	---
2.	אקרו נכסים	מאוחדת	ישראל	100%	100%	404,343	216,766	---

6.17.2. להלן יפורטו שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה, בלמעלה מ-25% מהון המניות המונפק והנפרע או מזכויות ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בנות של החברה:

שם חברת הבת/הפרויקט	שם המחזיק	שם המחזיק (בשרשור סופי) ²⁶⁸	זכויות בהון, בהצבעה ובמינוי דירקטורים (באחוזים)
אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת	הפניקס חברה לביטוח בע"מ	הפניקס אחזקות בע"מ ²⁶⁹	33.3
אקרו ש.מ. 05, שותפות מוגבלת	יובלים סיטי בוי בע"מ	רן בלינקיס ואיציק ברוך	33.3
אקרו ש.מ. 05, שותפות מוגבלת	גורן נ.צ.ב בע"מ	ישראל גורן	50
אקרו בניינים מגורים ומסחר בע"מ	גורן נ.צ.ב בע"מ	ישראל גורן	50
ארבוב נדל"ן יו אס איי (צ.א.ר.), שותפות מוגבלת	אשדר חברה לבנייה בע"מ	קבוצת אשטרום בע"מ ²⁷⁰	49.995
אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת	אשדר חברה לבנייה בע"מ	קבוצת אשטרום בע"מ ²⁷⁰	50
א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרת, שותפות מוגבלת	הרצליה פיתוח על הים, שותפות מוגבלת	ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ²⁷¹	49.95
ק.א. ניהול דה וינצ'י בכנרת בע"מ	פאנגאיה ישראל (ט.ר) בע"מ	ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ²⁷¹	50

6.17.3. להלן פרטים אודות חברות בנות/קשורות מהותיות של החברה לשנים 2019 ו-2020 וליום 30 בספטמבר 2021 ביחס לחברות הפעילות של החברה (באלפי ש"ח):

מס'	שם החברה	לשנת 2020				לשנת 2019			
		רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית
1.	אקרו נדל"ן ייזום בע"מ	80,971	65,387	---	4,504	71,723	57,840	---	4,154
2.	אקרו נכסים בע"מ	37,472	34,951	---	3,819	83,400	72,456	---	3,173

מס'	שם החברה	ליום 30 בספטמבר 2021			
		רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית
1.	אקרו נדל"ן ייזום בע"מ	16,795	15,779	---	5,021
2.	אקרו נכסים בע"מ	134,268	115,591	---	3,968

²⁶⁸ האמור בטבלה זו הינו למיטב ידיעת החברה.
²⁶⁹ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
²⁷⁰ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
²⁷¹ חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

הליכים משפטיים .6.18

6.18.1 ליום 31 בדצמבר 2020, ליום 30 בספטמבר 2021 ולמועד תשקיף זה אין לחברה הליכים משפטיים מהותיים.

אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח .6.19

6.19.1.1 לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח, ראה סעיף 6.6.12 לעיל, באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, וכן באור 25 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020, המצורפים בפרק 9 להלן.

יעדים ואסטרטגיה עסקית .6.20

6.20.1 ביום 14 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרונותיה כדלקמן:

החברה תמשיך לפעול בתחום הנדל"ן בתחומי הפעילות הקיימים ותפעל להגדלת היקפי פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב על ידי איתור נכסים ו/או קרקעות באזורי ביקוש לרבות הרחבת הפעילות העסקית של החברה ממרכז הארץ אל מעגלי ביקוש נוספים, תוך המשך מיצובה של החברה כחברה מובילה בעלת מוניטין בתחום הנדל"ן ותוך שאיפה להגדלת שיעור החזקותיה בפרויקטים חדשים.

החברה תפעל להשאת התשואה בפרויקטים ובנכסיה ולפיזור סיכונים באמצעות גיוון בהשקעה בתחומי הפעילות ובסוגי ההתקשרויות לרבות בפרויקטים רחבים ומורכבים הכוללים עירוב שימושים.

החברה בוחנת באופן תדיר התקשרות בעסקאות אטרקטיביות באזורי הביקוש לרבות בחינת פעילויות נדל"ן נוספות, במטרה להתקשר בעסקאות בתחומי פעולתה של החברה אשר עשויות להשיא לה תשואות הולמות ולרבות פרויקטי "התחדשות עירונית" אשר לעמדת החברה מהווים מנוע צמיחה משמעותי.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה .6.21

החברה שואפת לנצל את הניסיון הרב שצברה בייזום והקמת פרויקטים בתחומי הפעילות השונים שלה בישראל, להמשך רכישת והקמת נכסים ופעילויות איכותיים ומגוונים וזאת על מנת להשיא התשואות בגין פעילותה.

בכוונת החברה לפעול להרחבת פעילותה בכל מגזרי הפעילות, תוך שמירה מתמידה על איכות הפרויקטים ורמתם ושמירה על המוניטין שרכשה.

החברה תמשיך לפעול לעמידה במלוא התחייבויותיה, למגוון לקוחותיה, שותפיה ונותני השירותים שלה.

גורמי סיכון .6.22

להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.18 לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

סיכונים מאקרו כלכליים

משבר נגיף הקורונה .6.22.1

לפרטים ראה סעיף 6.5.2 לעיל.

6.22.2 חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

נכון למועד זה, עיקר התמקדותה של החברה הינה בפעילותה בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם.

6.22.3 הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות.

כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

סיכונים ענפיים

6.22.4 סיכוני ריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאלים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.22.5 תנודתיות בענף הבנייה

הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות "דיור במחיר מופחת" ובעבר תוכנית מחיר למשתכן ומחיר מטרם ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים בתל-אביב ובמרכז הארץ, אזורים בהם פועלת החברה, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.

6.22.6 חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי

לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.

6.22.7 הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות

העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.

סיכונים מיוחדים לקבוצה

6.22.8. אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם

בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם) ככל שיידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מקרו כלכליים			
		+	משבר נגיף הקורונה
	+		חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
+			הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט
סיכונים ענפיים			
	+		סיכוני ריבית
		+	תנודתיות בענף הבניה
	+		חשיפה בגין מחירי תשומות הבניה
		+	הליכי תכנון ואישור
סיכונים מיוחדים לחברה			
	+		אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם

דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

קבוצת אקרו בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

6.23 הסברי הדירקטוריון

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ ושל החברות המאוחדות שלה (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים").

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

6.23.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 6 ביולי 1994 בישראל כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). החברה פועלת באופן ישיר ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידיה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

הצעת מניות החברה על פי התשקיף זה הינה הצעה ראשונה של ניירות ערך של החברה לציבור. לאחר השלמת הצעת ניירות הערך על פי התשקיף, ככל שתושלם, תהפוך החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

נכון למועד התשקיף, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 45 פרויקטים (אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים) הכוללים כ-7,197 יח"ד למגורים (חלקה של החברה כ-4,892 יח"ד). מתוך סך כל הפרויקטים, 26 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית אשר במסגרתם תבנה החברה כ-3,951 יח"ד (חלקה של החברה כ-2,786 יח"ד). במסגרת הפרויקטים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על כ-68,452 מ"ר (חלקה של החברה כ-62,852 מ"ר).

בנוסף, לחברה 4 נכסים המשמשים להשכרה בהיקף כולל של כ-54,736 מ"ר ברוטו (חלקה של החברה כ-15,369 מ"ר ברוטו). כמו כן, לחברה 13 פרויקטים של משרדים, מסחר ומלונאות בתכנון ובהקמה ובעתודות קרקע שהיקפם הכולל עומד על כ-36,511 מ"ר ברוטו מסחר, 619,257 מ"ר ברוטו משרדים ו-10,384 מ"ר ברוטו מלונאות (חלקה של החברה כ-19,305 מ"ר ברוטו מסחר, 269,464 מ"ר ברוטו משרדים ו-3,634 מ"ר ברוטו מלונאות).

במקביל, החברה פועלת לתכנון וייזום של פרויקטים נוספים ונמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים מול בעלי המקרקעין באזורים בהם היא פועלת.

6.23.2 תחומי פעילות

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה נכון למועד התשקיף ראו סעיפים 6.1.2 לעיל וכן ביאור 1' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים בפרק 9 לתשקיף.

6.23.3 מבנה החזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה החזקות של הקבוצה, ראו סעיף 6.1.4 לעיל.

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה ראו סעיף 6.5 לעיל.

- **הכנסות** החברה לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021 הסתכמו לסך של כ-452 מיליוני ש"ח ושל כ-208 מיליוני ש"ח בהתאמה, בהשוואה לסך של כ-297 מיליוני ש"ח וכ-72 מיליוני ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.6 להלן.
- **הרווח מפעולות** לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021 הסתכמו לסך של כ-175 מיליוני ש"ח ושל כ-107 מיליוני ש"ח בהתאמה, בהשוואה לסך של כ-64 מיליוני ש"ח וכ-20 מיליוני ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.6 להלן.
- **הרווח הנקי** לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021 הסתכמו לסך של כ-135 מיליוני ש"ח ושל כ-88 מיליוני ש"ח בהתאמה, בהשוואה לסך של כ-47 מיליוני ש"ח וכ-15 מיליוני ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.6 להלן.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות** לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021 הסתכמו לסך של כ-65 מיליוני ש"ח ושל כ-45 מיליוני ש"ח בהתאמה, בהשוואה לסך של כ-14 מיליוני ש"ח וכ-9 מיליוני ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.
- **סך הנכסים** של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 הסתכם לכ-3,507 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,639 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.5 להלן.
- **סך ההון** של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 הסתכם לכ-1,219 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-949 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.5 להלן.
- **סך הון המיוחס לבעלים** של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021 הסתכם לכ-958 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-400 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.23.5 להלן.
- **לפרטים אודות השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה באור 1א'(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020 המצורפים בפרק 9 להלן.**

6.23.5. **המצב הכספי**

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021 (במיליוני ש"ח).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הערות והסברים	סך השינוי ביחס לשנה אשתקד	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
מזומנים ושווי מזומנים	186	81	267	
מזומנים ופקדונות בחשבוניות בנק מיועדים בגין מיועדים ופקדונות מוגבלים	43	24	67	
עיקר השינוי נובע מגידול ביקורת לקוחות במתחם גולף כ-22 מיליון ש"ח, לקוחות Acro business Campus כ-25 מיליון ש"ח, ולקוחות מגדל אקרו ממכירת קומת המסחר בסך של כ-10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	57	25	82	לקוחות, נטו
עיקר הקיטון נובע מקיטון ביתרת חייבים בנובע מהחזר מע"מ בגין פרויקט B4, לפרטים נוספים ראה ביאור 6ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	(23)	68	45	אחרים
	(3)	10	7	הלוואות לאחרים
	(4)	6	2	מסי הכנסה לקבל
הגידול נובע בעיקרו מגידול של כ-61 מיליון ש"ח בגין פרויקט Acro Business Campus (מיון נדל"ן להשקעה בניכוי עלות המכר) וכן גידול של כ-30 מיליון ש"ח בגין פרויקט Prazon, מנגד קיטון שנובע בעיקרו ממכירת מרבית פרויקט שלבים כ-38 מיליון ש"ח, קיטון בגין התקדמות הקמה בפלורנטין וילג' כ-17 מיליון ש"ח ובגולף כ-23 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	10	436	446	מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
	266	650	916	סך נכסים שוטפים
עיקר הגידול בגין פרויקט Bloom כ-8.5 מיליון ש"ח, ובגין התחדשות עירונית נוספים ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	21	286	307	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
לפרטים בגין השינויים בשווי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	138	964	1,102	נדל"ן להשקעה
עיקר השינוי נובע מגרעת השקעה של פרויקט לאומי בסך של כ-62 מיליון ש"ח, החזר הלוואות, נטו ומשיכת רווחים בסך של כ-43 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח בהתאמה, רווחי אקוויטי בסך של כ-40 מיליון ש"ח, וירידת ערך השקעה בשותפות אמריקאית (פרויקט 52) בסך של כ-4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	(104)	394	290	השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	(4)	4	-	הלוואות לאחרים
	(1)	18	17	רכוש קבוע
	1	6	7	מסי הכנסה נדחים
	51	1,672	1,723	סך נכסים שאינם שוטפים
	317	2,322	2,639	סך הכל נכסים
עיקר הקיטון נובע מפירעון הלוואות זמן קצר בסך של כ-196 מיליון ש"ח (בעיקר בגין סי טאוור- מייקרוסופט) כמו כן קיטון בגין מיון הלוואות לז"א בסך של כ-24 מיליון ש"ח (בעיקר פרויקט A-TOWER) מנגד סיווג הלוואות לז"א בסך של כ-131 מיליון ש"ח (בגין פרויקט Acro Business Campus וקרקע עץ הוית) וגידול במשיכות פרויקטים בליווי בפרויקט גולף בסך של כ-15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	(75)	579	504	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
עיקר הגידול נובע מסיווג הלוואה לז"א מבעל עניין בסך של כ-48 מיליון ש"ח, קבלת הלוואה אשראי לז"א מצד ג' בסך של כ-27 מיליון ש"ח וסיווג של כ-30 מיליון ש"ח מז"א לז"א של הלוואות בעל עניין א'. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	107	49	156	הלוואות מבעלי עניין ואחרים
עיקר הגידול נובע מגידול בספקים בפרויקטים בביצוע (פרויקט גולף, פרויקט פלורנטין וילג', פרויקט Acro Business Campus ופרויקט One Tower). לפרטים נוספים ראה ביאור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	41	30	71	ספקים ונותני שירות
עיקר הגידול נובע ממקדמות מלקוחות בפרויקטים גולף, ויסוצקי ופלורנטין וילג'. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ב' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	20	33	53	מקדמות מלקוחות
עיקר הגידול נובע מגידול של כ-11 מיליון ש"ח בגין מוסדות וגידול של כ-8 מיליון ש"ח בגין התייבות למתן שירותי בניה בפרויקטים בהקמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 14ג' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	27	64	91	מבעלי עניין ואחרים
הפרשה למס בגין בעיקר מכירת פרויקט לאומי (כ-10 מיליון ש"ח) וקבלת טופס 4 בפרויקט פלורנטין וילג' (כ-7 מיליון ש"ח).	20	-	20	מסי הכנסה לשלם
	140	755	895	סך התחייבויות שוטפות
	-	3	3	זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת
עיקר הגידול נובע מקבלת הלוואות לז"א בסך של כ-226 מיליון ש"ח (בעיקר פרויקט סי טאוור) וגידול במשיכות בפרויקטים בליווי בסך של כ-27 מ' ש"ח, סיווג	166	365	531	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים

הלוואות לז"א בסך של כ-24 מיליון ש"ח מנגד סיווג הלוואות לז"ק בסך של כ-131 מיליון ש"ח (בגין פרויקט Acro Business Campus וקרקע עץ הזית) לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.				
עיקר השינוי נובע מקיטון בגין הלוואות מבעלי מניות ושותפים בישויות מאוחדות בסך של כ-72 מיליון ש"ח, קיטון בגין הלוואות מאחריים בסך של כ-43 מיליון ש"ח, מנגד גידול בהלוואות מבעלי מניות בסך של כ-32 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	(82)	312	230	הלוואות מבעלי עניין ואחריים
ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	(2)	33	31	מסי הכנסה נדחים
	82	713	795	סך התחייבויות שאינן שוטפות
השינוי נובע מרווח כולל בתקופה המדווחת בסך של כ-60 מיליון ש"ח, וגידול בקרנות חון ופרמיה בסך של כ-66 מיליון ש"ח.	126	274	400	סה"כ חון המיוחס לבעלים של החברה
עיקר השינוי נובע מרווח כולל לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-45 מיליון ש"ח מנגד קיטון בסך של כ-73 מיליון ש"ח בגין זכויות מיעוט שסווגו להון בעלים (ראה ביאור 2'א16 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020) וחלוקות רווחים לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	(31)	580	549	זכויות שאינן מקנות שליטה
	95	854	949	סך ההון
	317	2,322	2,639	סך התחייבויות והון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הערות והסברים	שינוי 9 חודשים	31 בדצמבר 2020	30 בספטמבר 2020	30 בספטמבר 2021	
מזומנים ושווי מזומנים	(185)	267	105	82	
מזומנים ופקדונות בחשבונית בנק מיועדים ופקדונות מוגבלים	118	67	21	185	עיקר הגידול בסך של כ-118 מיליון ש"ח נובע מגידול בחשבונית בנק מיועדים בגין פרויקטים בהקמה בחשבונית ליווי סגורים (פרויקט Bart, Prazon ו-Yard).
גזירות ערך סחירים	1	-	-	1	
לקוחות	22	82	59	104	עיקר הגידול נובע מגידול של כ-57 מיליון ש"ח ביתרת הלקוחות של בגין פרויקט גולף, מנגד קטון ביתרת לקוחות בסך של כ-12 מיליון ש"ח בגין פרויקט Acro Business Campus ובגין פלורנטיין וילג' בסך של כ-14 מיליון ש"ח.
חייבים	29	45	37	74	גידול בסך של כ-27 מיליון ש"ח ביתרת חייבים (37 מיליון ש"ח גידול במסדות בעקבות עסקת שינוי המבנה, וקטון של כ-8 מיליון ש"ח בגין תשלומים מכירת פרויקט לאומי).
הלוואות לאחרים	3	7	7	10	
מסי הכנסה לקבל	2	2	1	4	
נכס מוחזק למכירה	9	-	-	9	מכירת זכויות במתחם ה-1000, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי העסקה טרם הושלמה.
מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה	168	446	411	614	הגידול נובע בעיקרו מגידול של כ-54 מיליון ש"ח בגין פרויקט 52 ו-13 מיליון בגין פרויקט 38, גידול של כ-169 מיליון בגין פרויקטים התחדשות עירונית ומנגד קטון של כ-56 מיליון בגין גולף.
סך נכסים שוטפים	167	916	641	1,083	
הלוואה לאחרים	-	-	3	-	
מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין	463	307	298	770	עיקר הגידול בגין פרויקט מגדל מזא"ה בסך של כ-424 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	248	1,102	1,083	1,350	עיקר השינוי נובע מתוספות ועלויות בניה בסך של כ-99 מיליון ש"ח, רכישת קרקע בהרצליה בגובה של 9.9 מיליון ש"ח, רכישת חלק בחסן ערפה (B3) (חלק הזכויות משרדים ומסחר) בגובה של כ-35 מיליון ש"ח ושערוך נטו בסך של כ-85 מיליון ש"ח.
השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(26)	290	369	264	עיקר השינוי נובע מגרירת השקעה בסך של כ-58 מיליון ש"ח בפרויקטים 38+52, ומרווחי אקוויטי בסך של כ-48 מיליון ש"ח.
נכסים בלתי מוחשיים	5	-	-	5	ראה ביאור 11א' לדוחות הכספיים מאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2021.
רכוש קבוע	9	17	17	26	ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים מאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2021.
מסי הכנסה נדחים	2	7	5	9	
סך נכסים שאינם שוטפים	701	1,723	1,775	2,424	
סך הכל נכסים	868	2,639	2,416	3,507	
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	19	504	573	523	ישנו גידול של כ-88 מיליון ש"ח בגין הלוואות בנקאיות (64 מיליון ש"ח פרויקט גולף, 24 מיליון ש"ח פרויקט 52) ומיון של 20 מיליון ש"ח בגין מתחם ה-1000 מזמן ארוך לזמן קצר, מנגד ישנו קטון בגין פירעון הלוואות פרויקט Acro Business Campus בסך של 68 מיליון ש"ח, קטון של כ-12 מיליון ש"ח בגין פרויקט ויסוצקי וקטון של כ-15 מיליון ש"ח בגין פירעון הלוואות אונקול באקרו נכסים.
הלוואות מבעלי עניין ואחרים	(111)	156	73	45	עיקר הקטון נובע מהמרת הלוואות בעלים להון בסך של 88 מיליון ש"ח (לפרטים ראה ביאורים 16 ו-25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020) כמו כן מיון הלוואות לחלויות שוטפות של הלוואות הפניקס בסך של כ-36 מיליון ש"ח.
ספקים ונותני שירותים	(7)	71	43	64	
מקדמות מלקוחות	173	53	58	226	גידול בעיקר בגין פרויקט ויסוצקי ופרויקט התחדשות עירונית Bart, כי"ב בגין פרויקט התחדשות עירונית Yard שטרם הוכרה הכנסה בגינו.
אחרים	127	91	57	218	עיקר השינוי נובע מגידול של 47 מיליון ש"ח בסעיף מוסדות בעיקר בגין עסקת שינוי המבנה (לפרטים נוספים ראה ביאור 11ב' לדוחות הכספיים מאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2021), וגידול של 82 מיליון ש"ח בגין התחייבות למתן שירותי בניה בעקבות פרויקט Bart.
מסי הכנסה לשלם	(16)	20	-	4	
סך התחייבויות שוטפות	185	895	804	1,080	
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים	427	531	375	958	עיקר הגידול נובע מקבלת הלוואות לזמן ארוך בסך של 326 מיליון ש"ח בגין פרויקט מגדל מזא"ה, בסך של כ-19 מיליון ש"ח בגין פרויקט גולף, בסך של כ-41 מיליון ש"ח בגין פרויקט One Tower, בסך של כ-40 מיליון ש"ח בגין חסן ערפה B3 ובסך של כ-13 מיליון ש"ח בגין מגדלי אלפא. מנגד קטון של כ-20 מיליון ש"ח בגין מיון הלוואות פרויקט מתחם ה-1000 מזא"ה לז"ק.
הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות ושותפים בישויות מאוחדות	(39)	230	288	191	סיווג של כ-36 מיליון ש"ח לזמן קצר של הלוואות הפניקס שצריכה להיפרע ביולי 2022.
זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת	2	3	3	5	
מסי הכנסה נדחים	24	31	35	55	עיקר השינוי נובע מעדכון מסים נדחים בגין הנדל"ן המניב.
סך התחייבויות שאינן שוטפות	414	795	701	1,209	
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	558	400	307	958	השינוי נובע מרווח כולל של כ-70 מיליון ש"ח וכן בגין עסקת שינוי המבנה, הסכמי המרת הלוואות להון ורכישת זכויות מיעוט כמפורט בביאורים 16 ו-25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בסך של כ-480 מיליון ש"ח.

זכויות שאינן מקנות שליטה	261	604	549	(288)	עיקר השינוי נובע מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-420 מיליון ש"ח בתוספת השקעות נטו בסך של כ-60 מיליון ש"ח ורווח כולל לזשמי"ש בסך של כ-70 מיליון ש"ח.
סך ההון	1,219	911	949	270	
סך התחייבויות והון	3,507	2,416	2,639	868	

6.23.6 תוצאות הפעילות:

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (במיליוני ש"ח).

יצוין כי ביחס לתוצאות הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, להערכת החברה לא צפוי לחול שינוי מהותי לרעה בתוצאות המגזרים האמור נכון ליום 31 בדצמבר 2021. יודגש, כי האמור לעיל הינו הערכה של החברה נכון למועד תשקיף זה והיא מבוססת על ניסיונה, מצבת הנכסים שלה בכל אחד ממגזרי הפעילות, מצב שוק הנדל"ן בישראל וכדומה וזאת מבלי שיש בידי החברה נתונים כספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

הערות והסברים	סך השינוי ביחס לשנה אשתקד	1-12/2019	1-12/2020	
החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15 לגבי הכרה בהכנסה בקשר לפרויקטים המגורים: גולף, שלבים, פלורנטיין וילג', רוטשילד, מגדלי אקרו קומת מסחר, Acro Business Campus, ופרויקט Prazon.	262	79	341	ממכירת מקרקעין ודירות
עיקר הגידול נובע המתקדמות באבני דרך בגין קבוצות רכישה.	2	8	10	מדמי ניהול וסיחור
עיקר הגידול בדמי השיווק נובע בגין פרויקטים שהחלו בביצוע במהלך התקופה.	5	2	7	משיווק ותייוד פרויקטים
עיקר הגידול נובע מאכלוס פרויקט סי-טאוור בחודש יולי 2020.	5	3	8	הכנסות מדמי שכירות
לפרטים אודות שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020	(88)	126	38	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
עיקר הרווחים בשנת הדיווח נובעים בעיקר מ-3 פרויקטים (דה וינצ'י, מתחם פי גלילות ופרויקט לאומי) לפרטים נוספים (ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020)	(21)	61	40	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
ברבעון האחרון של שנת 2020 הכירה החברה בהכנסה בגין מכירת לאומי. (ראה ביאור 10ה' לדוחות הכספיים המאוחדים)	43	3	46	הכנסות אחרות
	208	282	490	סך הכל הכנסות
החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15 לגבי הכרה בהכנסה והפשרת העלויות בקשר לפרויקטים.	218	67	285	עלות מכירת מקרקעין ודירות
	1	7	8	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
עיקר הגידול נובע מעמלות ושכר טרחה מקצועי של כ-5.8 מיליון ש"ח (ראה ביאור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020)	8	36	44	הוצאות הנהלה וכלליות
הפסד בגין בחינת ירידת ערך בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח בהתאם לסכום בר השבה בגין השקעה בחברה מוחזקת. (ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020).	4	-	4	הפסד מירידת ערך חברה מוחזקת
	231	110	341	סך הכל הוצאות ועלויות
	(22)	171	149	רווח מפעולות
גידול בהוצאות מימון בגין הקמת פרויקטים למכירה. (ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020)	10	7	17	הוצאות מימון, נטו
	(32)	164	132	רווח לפני מיסים על הכנסה
ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.	(3)	26	23	מיסים על ההכנסה
	(29)	138	109	רווח נקי לתקופה

לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

הערות והסברים	7-9/2020	7-9/2021	1-9/2020	1-9/2021	
החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15 לגבי הכרה בהכנסה בקשר לפרויקט המגורים: גולף 170 מיליון ש"ח בשנת 2021 לעומת 96 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020, שלבים (60 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), פלורנטיין וילג' (45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), רוטשילד (16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), מגדלי אקרו (1.9 מיליון ש"ח בשנת 2021), One Tower (3 מיליון ש"ח בשנת 2021 ו-2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), Acro Business Campus (82 מיליון ש"ח בשנת 2021, פרויקט Prazon (14 מיליון ש"ח בשנת 2021) פרויקט Bart החלו להכיר בהכנסה בשנת 2021 בסך של 6 מיליון ש"ח ופרויקט ויסוצקי בסך של 9 מיליון ש"ח.	55	116	231	290	ממכירת מקרקעין ודירות
עיקר הגידול נובע המתקדמות באבני דרך בגין קבוצות רכישה	1	1	2	7	מדמי ניהול וסיחור
עיקר הקיטון בדמי השיווק נובע בגין פרויקטים שהסתיימו	2	1	4	2	משיווק ותייוך פרויקטים
עיקר הגידול נובע מאכלוס פרויקט סי טאוור בחודש יולי 2020 - בשנת 2021 הוכרו כ-10 מיליון ש"ח הכנסות שכירות.	3	6	4	15	הכנסות מדמי שכירות
עיקר השינוי בשווי בתקופה המדווחת הינו בגין שערך פרויקט One Tower (כ-29 מיליון ש"ח), קרקע עץ הזית (כ-28 מיליון ש"ח) ובגין פרויקט גולף (כ-18 מיליון ש"ח). אשתקד השינוי נבע בעיקר בגין פרויקט סי-טאוור (כ-18 מיליון ש"ח).	7	61	24	89	עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות נובע בעיקר מרווחי אקוויטי בגין פרויקט דה וינצ'י בסך של כ-38 מיליון ש"ח שנובעים בעיקרם משערוך נדל"ן להשקעה חלק החברה כ-35 מיליון ש"ח, ראה גם סעיף 6.23.17 (להלן) כ"כ רווחי אקוויטי בגין פרויקט חסן ערפה 57-59 שנובעים בעיקרם משערוך נדל"ן להשקעה חלק החברה כ-13 מיליוני ש"ח. בתקופה המדווחת אשתקד, חלק החברה ברווחי החברות המוחזקות נובע בעיקר מפרויקט דה וינצ'י חלק החברה כ-15 מיליוני ש"ח, כ"כ רווחי אקוויטי בגין פינת גלילות בסך של כ-18 מיליוני ש"ח.	4	23	32	49	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	72	208	297	452	סך הכל הכנסות
החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15 לגבי הכרה בהכנסה והפשרת העלויות בקשר לפרויקטים. גולף 138 מיליון ש"ח בשנת 2021 לעומת 83 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020, שלבים (57 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), פלורנטיין וילג' (31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), רוטשילד (15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2020), מגדלי אקרו (0.4 מיליון ש"ח בשנת 2021), Acro Business Campus (62 מיליון ש"ח בשנת 2021, פרויקט פרוזון (12 מיליון ש"ח בשנת 2021), פרויקט Bart (5 מיליון ש"ח בשנת 2021) ופרויקט ויסוצקי (8 מיליון ש"ח בשנת 2021).	41	83	200	230	עלות מכירת מקרקעין ודירות
עיקר הגידול נובע מגידול בהוצאות שיווק פרויקטים בהקמה.	2	3	4	8	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
עיקר הגידול נובע מגידול של כ-5 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדים, ומגידול של כ-3 מיליון ש"ח בגין עמלות ייעוץ מקצועי.	8	13	26	36	הוצאות הנהלה וכלליות
	1	2	3	3	הוצאות פרויקטים בהקמה
	52	101	233	277	סך הכל הוצאות ועלויות
	20	107	64	175	רווח מפעולות
גידול בהוצאות מימון בגין הקמת פרויקטים למכירה (מרגע יישום IFRS15 לא מהווים מימון למלאי).	4	8	13	22	הוצאות מימון, נטו
	16	99	51	153	רווח לפני מיסים על הכנסה
	1	11	4	18	מיסים על הכנסה
	15	88	47	135	רווח נקי לתקופה

6.23.7. נזילות

ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-82 מיליוני ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 30 בספטמבר 2021 (מיליוני ש"ח):

תזרים מזומנים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סעיף	ליום 31 בדצמבר			הסבר
	2020	2019	2018	
תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת	157	(170)	(86)	התזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-157 מיליון ש"ח ונובע בעיקרו מקיטון במלאי בסך של כ-88 מיליון ש"ח, גידול ביתרות ספקים וזכאים בסך של כ-41 מיליון ש"ח ובסך של כ-38 מיליון ש"ח בהתאמה, כמו כן מקיטון בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-26 מיליון ש"ח ומנגד גידול בסך של כ-58 מיליון ש"ח בסעיף לקוחות והכנסות לקבל.
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה	(25)	(268)	(280)	במהלך התקופה השקיעה החברה במזומן נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-166 מיליון ש"ח. בנוסף קיטון במזומן מוגבל במהלך התקופה בסך של כ-43 מיליון ש"ח. מנגד, במהלך התקופה קיבלה החברה תמורה ממכירת חברה כלולה בסך של כ-54 מיליון ש"ח וסך של כ-129 מיליון ש"ח התקבלו עקב פירעון הלוואות מישויות כלולות.
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	54	419	441	סך תשלומי הריבית ששלמה החברה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-41 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך התקופה קיבלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-160 מיליון ש"ח ופרעה מנגד לתאגידים בנקאיים ולאחרים סך של כ-69 מיליון ש"ח וסך של כ-13 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן בתקופת הדוח קיבלה החברה תמורה מהנפקת מניות בסך של כ-19 מיליון ש"ח ובנוסף קיבלה ופרעה סך של כ-42 מיליון ש"ח וסך של כ-39 מיליון ש"ח בהתאמה מזכויות שאינן מקנות שליטה.

תזרים מזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

סעיף	תקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		הסבר
	2021	2020	2021	2020	
תזרים מזומנים נטו מפעילות שוטפת	(363)	102	(15)	(5)	התזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-363 מיליון ש"ח ונובע בעיקרו מגידול במלאי בסך של כ-500 מיליון ש"ח, גידול ביתרות ספקים וזכאים בסך של כ-167 מיליון ש"ח ובסך של כ-30 מיליון ש"ח בהתאמה, כמו כן מגידול בחייבים ויתרות חובה בסך של כ-29 מיליון ש"ח וגידול בסך של כ-22 מיליון ש"ח בסעיף לקוחות והכנסות לקבל.
תזרים מזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה	(257)	(52)	(67)	(36)	במהלך התקופה רכשה החברה במזומן נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-153 מיליון ש"ח. בנוסף קיטון במזומן מוגבל במהלך התקופה בסך של כ-118 מיליון ש"ח. מנגד, סך של כ-17 מיליון ש"ח התקבלו עקב פירעון הלוואות מחברות מוחזקות.
תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	435	(25)	(19)	14	סך תשלומי הריבית ששלמה החברה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-47 מיליון ש"ח. כמו כן במהלך התקופה קיבלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-537 מיליון ש"ח ופרעה מנגד לתאגידים בנקאיים ולאחרים סך של כ-97 מיליון ש"ח וסך של כ-75 מיליון ש"ח בהתאמה. כמו כן בתקופת הדוח קיבלה ופרעה סך של כ-167 מיליון ש"ח וסך של כ-127 מיליון ש"ח בהתאמה מזכויות שאינן מקנות שליטה.

6.23.8. מקורות מימון

ליום 30 בספטמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 החברה מממנת את פעילותה, בעיקר, מהונה העצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים לרבות הלוואות מבעלי מניות ושותפים בישויות מאוחדות והלוואות פרטיות, מתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, לרבות מקדמות שמתקבלות מלקוחות ומאשראי ספקים, כמפורט להלן:

סעיף	נתונים ליום 30 בספטמבר 2021		נתונים ליום 31 בדצמבר 2020	
	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן
הון	1,220	35%	949	36%
התחייבויות לזמן ארוך	1,244	35%	795	30%

34%	895	30%	1,043	התחייבויות לזמן קצר
100%	2,639	100%	3,507	סה"כ

לפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי גורם מממן, ראה סעיף 6.13.5.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 ההון החוזר של החברה הינו כ-3 מיליוני ש"ח, בהשוואה להון חוזר של כ-21 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. כמו כן, היחס השוטף ליום 30 בספטמבר 2021 הינו 1.00.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

- 6.23.9. **פסור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**
בהתאם להוראות סעיף 7(ב) להוראות התחולה של תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים)(תיקון), התש"ע-2009, החובה לצרף דוח על הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות הכספיים הערוכים ליום 31 בדצמבר 2022.
- כמו כן, בהתאם להוראות תקנה 9(ג) (3ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, הוראותיה של תקנה 9(ג) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקורות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.
- 6.23.10. **מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות**
לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. בשנת 2020 תרמה החברה סך של כ-2,317 אלפי ש"ח.
- 6.23.11. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
בישיבת הדירקטוריון מיום 14 בפברואר 2022 החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות בכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית, הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "**המספר המזערי הראוי**").
- המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.
- לעניין זה יצוין כי נכון למועד תשקיף זה, ה"ה מר שמוליק סימן טוב והגב' רונית חיימוביץ המכהנים כדירקטורים בחברה הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.
- למועד התשקיף, החברה טרם מינתה דירקטורים חיצוניים. עם השלמת ההנפקה על פי התשקיף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין למינוי דירקטורים חיצוניים.
- 6.23.12. **דירקטורים בלתי תלויים**
למועד התשקיף, לא מכהנים בחברה דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. כמו כן, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות.

למועד התשקיף מכהן בחברה מבקר פנים כמפורט להלן :

שם:	רו"ח אורי אילן
תאריך תחילת כהונה:	דצמבר, 2019
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו שותף במשרד אורי אילן, רואי חשבון.
מינוי המבקר הפנימי:	מבקר הפנים מונה מכוח הסכם ההשקעה עם הפניקס.
משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הנו רואה חשבון מוסמך משנת 1983, שותף במשרד אורי אילן, רואי חשבון משנת 2014, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית.
הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית הביקורת:	תוכנית הביקורת השנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לדירקטוריון החברה. תוכנית ביקורת לשנת 2020 : כללה בדיקה של עסקאות עם בעלי עניין. תוכנית ביקורת לשנת 2021 : עסקאות עם בעלי עניין ונושאים נוספים כפי שיוחלטו ע"י וועדת הביקורת עם ובכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית, תוכנית הביקורת לשנת 2021 תובא לאישור מוסדות החברה בהתאם להוראות הדין.
התייחסות מוחזקים:	מבקר הפנים עורך ביקורת על עסקאות בעלי עניין ושכר מנהלים בחברה ובחברות מוחזקות.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2020 הינו עמד על כ-75 שעות. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית.
תקנים מקצועיים:	בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.
גישה למידע:	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	דוח מבקר הפנים מועבר להנהלת החברה ולפניקס.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים בשנת 2020 עמד על כ-16 אלפי ש"ח והסתכם בכ-73 שעות. שכר טרחת מבקר הפנים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 עמד על כ-4 אלפי ש"ח והסתכם בכ-20 שעות. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

6.23.14. פרטים בדבר המבקר של התאגיד

להלן נתונים לגבי שכר טרחה רואי חשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות שלה :

2019		2020		סוג השרות	
	שכר טרחה (באלפי ש"ח)		שכר טרחה (באלפי ש"ח)	שם רואי החשבון	
	880		950	קסלמן וקסלמן רואי חשבון	בגין שירותי ביקורת
	219		583		בגין שירותים אחרים
	250		425	קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון	בגין שירותי ביקורת
	246		803		בגין שירותים אחרים

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה.

6.23.15. מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד הדוח, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

6.23.16. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח, ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

6.23.17. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8(ב)ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (נתונים באלפי ש"ח)

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי	שווי בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ומאפייניו	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
דה וינצי	30 בספטמבר 2021	225,113	296,513	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של 25 שנה	גישת היוון תזרים מזומנים וגישת החילוץ	שיעור היוון בין 6.25% ל-7.25%
דה וינצי	31 בדצמבר 2019	146,070	175,000	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של 25 שנה	בגין חלק המסחר- גישת היוון הכנסות בשיתוף עם גישת החילוץ. בגין חלק המשרדים גישת ההשוואה בשיתוף עם גישת החילוץ	בגין חלק המסחר- שיעור ההיוון 7% שיעור הרווח יזמי 15%. בגין חלק המשרדים שיעור הרווח היזמי 15%
פרויקט חסן ערפה B4	31 בדצמבר 2020	140,850	135,800	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של 25 שנה	גישת ההשוואה	שווי למ"ר קרקע מסחר – 25,000 ש"ח שווי למ"ר קרקע משרדים – 6,000 ש"ח שילוב של גישת ההשוואה הישירה עם ניתוח תוצאות המכרז
פרויקט חסן ערפה B4	31 בדצמבר 2019	142,644	136,512	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של 25 שנה	גישת ההשוואה	השווי נקבע ע"י ניתוח תוצאות מכרז פומבי בנכס עצמו שבו החברה הייתה אחת המציעות שווי לדונם קרקע - כ-4,750 אש"ח
פרויקט עץ הזית	31 בדצמבר 2019	97,863	114,151	ארז אבירן שמאי מקרקעין בעל ניסיון של 25 שנה	גישת ההשוואה	שווי למ"ר מבנה אקוולנטי משרדים - כ-2,500 ש"ח שיעור היוון הכנסות שכירות שימוש ביניים - 7.5%

תאריך : 23 בפברואר 2022

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

שם:	יצחק ארבוב	אילן קפון	זיו יעקובי	שמואל גלעד סימן טוב	אמיר מלאך	רונית חיימוביץ'
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון	דירקטור	דירקטור ומנכ"ל	דירקטור וסמנכ"ל כספים	דירקטור וסמנכ"ל הנדסה	דירקטורית
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	IZHAK ARABOV	ILAN KAPON	ZIV YACOBI	SHMUEL GILAD SIMAN TOV	AMIR MALACH	RONIT HAIMOVICH
מספר זיהוי:	031844830	025075136	032220121	025627936	024856460	056417843
תאריך לידה:	1/1/1975	7/11/1972	15/4/1975	17/1/1974	15/3/1970	12/5/1960
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רמת ים 3, הרצליה	הרימון 47, רמת-השרון	ויתקין 13, רמת-השרון	בשמת 27, שוהם	מושב חרות	אלוני ניסים 3 דירה 2501, תל אביב-יפו
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	30/11/2001	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2014	30/12/2020
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן	כן	כן	כן	כן	כן (נושאת משרה בשביל האלה)
השכלה:	בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במקרקעין ומימון (המרכז הבינתחומי הרצליה)	---	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת BRUNEL לונדון). עורך דין	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות (המסלול האקדמי המכללה למנהל); תואר שני במשפטים (אוניברסיטת בר אילן); רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון בהנדסה אזרחית בהתמחות קונסטרוקציות וניהול הביצוע (טכניון); תואר שני בהנדסה אזרחית, התמחות בניהול הביצוע (טכניון).	תואר ראשון בכלכלה וניהול (הטכניון); תואר שני בכלכלה (טכניון).

שם:	יצחק ארבוז	אילן קפון	זיו יעקובי	שמואל גלעד סימן טוב	אמיר מלאך	רונית חיימוביץ'
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה	דירקטור וסמנכ"ל שיווק מיתוג ופרסום בחברה	דירקטור ומנכ"ל החברה	דירקטור וסמנכ"ל כספים בחברה	דירקטור וסמנכ"ל הנדסה בחברה	מנכ"לית שטראוס השקעות (1993) בע"מ
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	תאגידים פרטיים בהן מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין)	תאגידים פרטיים בהן מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן בטרופל איי1 אחזקות בע"מ	תאגידים פרטיים בהן מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן בזיו יעקובי י.ת. בע"מ	תאגידים פרטיים בהן מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן בשמוליק סימן טוב בע"מ	א.מלאך יזום והנדסה בע"מ	שטראוס אחזקות בע"מ; רב אתגר בע"מ; שביל האלה בע"מ; אקרו ייזום בע"מ; אקרו נדל"ן בע"מ; אקרו נכסים בע"מ; איי פקט בע"מ; אור מאניה בע"מ; השחר העולה החזקות בע"מ והשחר העולה ייעוץ וניהול השקעות בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא

7.2 נושאי משרה בכירה

שם:	ורד לזר ארביב	גדעון מוזס	מידן קרונפלד	אוהד אדרי	רפאל קובי	אורי אילן
מספר זיהוי:	025706888	027233352	040298614	036939726	034205427	052350063
תאריך לידה:	11/11/1973	21/07/1974	20/6/1980	04/12/1984	09/03/1978	08/05/1954
תאריך תחילת כהונה:	16/10/2017	01/01/2020	12/9/2010	01/04/2015	25/01/2021	01/12/2019
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	סמנכ"ל, יועצת משפטית בחברה ומזכירת חברה	סמנכ"ל ההתחדשות העירונית	מנהל כספים	מנהל כספים	מנהל כספים	מבקר פנימי
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון במשפטים (המרכז הבינתחומי הרצליה); תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במקרקעין (המרכז הבינתחומי הרצליה); תואר שני במשפטים (אוניברסיטת תל אביב). עורכת דין	תואר ראשון במשפטים וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב); תואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת מישגן)	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות המסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במנהל עסקים התמחות בניהול פיננסי – אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (האוניברסיטה העברית)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	החל מ-2013 אוקטובר 2017: יועצת משפטית בקבוצת לוינשטיין; אוקטובר 2017- כיום: יועצת משפטית וסמנכ"לית בחברה	מנכ"ל ושותף בחברת בניין עיר ט.י.ג בע"מ והחל מינואר 2020 מנהל פעילות ההתחדשות העירונית בחברה	תפקידים שונים במחלקת הכספים של החברה	תפקידים שונים במחלקת הכספים של החברה	החל מאוגוסט 2011 ועד יולי 2019: חשב חברת מבני תעשיה בע"מ ("מבנה"); אוגוסט 2019 ועד דצמבר 2020: סמנכ"ל כספים בחברת מ.א. שדה השקעות בע"מ	בעל משרד לשירותי ביקורת פנים בחברות ציבוריות ואחרות

7.3 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף לא קיימים בחברה מורשי החתימה העצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים¹

תקנון ההתאגדות של החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

<u>הנושא</u>	<u>הסעיפים בתקנון</u>
מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים וסיום כהונתם, שכר דירקטורים	85-86 (כולל) 88-92 (כולל)
דירקטורים חליפיים	87
דירקטורים חיצוניים	93
סמכויות הדירקטוריון	95-97 (כולל)
פעולות הדירקטורים לרבות, אופן זימון ישיבות הדירקטוריון, דרכי כינוס, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה, הקמת ועדות הדירקטוריון ואופן פעולתן	98-113 (כולל)
מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה	154-159 (כולל)

החברה מפרסמת את תקנון החברה במקביל לפרסום התשקיף.

7.5 פרטים נוספים

- 7.5.1 המשרד הרשום של החברה - רחוב המנופים 2, הרצליה
טלפון: 09-9718900
פקס: 09-9718901
כתובת דוא"ל: vered@acrogp.com
- 7.5.2 עורכי הדין של החברה להנפקה זו - שמענוב ושות' – עורכי דין
רחוב מזא"ה 56, תל אביב
- 7.5.3 רואי החשבון של החברה - קסלמן וקסלמן – רואי חשבון (PWC ישראל)
סניף חיפה – רחוב מת"מ 25, חיפה

¹ הנושאים המפורטים בסעיף 7.4 זה להלן לקוחים מתקנון החברה, ניתן לעיין בנוסח מלא של תקנון החברה כפי שמפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום התשקיף, באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

בפרק 8 זה, למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם (יצוין כי למונחים בפרק זה אשר לא הוגדרו בפרק זה תהא אותה המשמעות שניתנה להם בסעיף ההגדרות במבוא לפרק 6 לתשקיף):

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 להלן פרוט התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, בשנים 2019 ו-2020 וליום 30 בספטמבר 2021, לכל אחד מחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שניהנו בחברה ו/או בחברות בנות של החברה באותה עת ובעלי העניין בה:

ליום 30 בספטמבר 2021:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	ריבית	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות ²	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
994	---	---	---	---	---	---	---	994	28.79%	100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	יצחק ארבוז
5,153	---	---	---	---	---	3,842	---	1,311	2.95%	100%	דירקטור ומנכ"ל	זיו יעקובי
996	---	---	---	---	---	---	---	996	5.72%	100%	דירקטור, אחראי על תחום השיווק והמיתוג	אילן קפון
1,454	---	---	---	---	---	550	---	904	0.96%	100%	דירקטור וסמנכ"ל כספים	שמואל סימן טוב
1,460	---	---	---	---	---	550	---	910	0.78%	100%	דירקטור וסמנכ"ל הנדסה	אמיר מלאך

תקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח):

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	ריבית	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
1,449	---	---	---	---	---	---	305	1,144	41.29%	100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	יצחק ארבוז
3,105	---	---	---	---	---	---	1,250	1,855	4.24%	100%	דירקטור ומנכ"ל	זיו יעקובי
1,861	---	---	---	---	---	---	650	1,211	8.20%	100%	דירקטור, אחראי על תחום השיווק והמיתוג	אילן קפון

¹ ההחזקה היא לרבות באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות ו/או באמצעות נאמן כאמור בסעיף 3.2 לפרק 3 לעיל.

² לפרטים ראה סעיף 3.2.3 לפרק 3 לעיל.

³ ההחזקה היא לרבות באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות ו/או באמצעות נאמן כאמור בסעיף 3.2 לפרק 3 לעיל.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	ריבית	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות ³	היקף משרה	תפקיד	שם
1,530	---	---	---	---	---	---	488	1,043	1.37%	100%	דירקטור וסמנכ"ל כספים	שמואל סימן טוב
1,534	---	---	---	---	---	---	558	977	1.12%	100%	דירקטור וסמנכ"ל הנדסה	אמיר מלאך

תקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (אלפי ש"ח)

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	ריבית	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות ⁴	היקף משרה	תפקיד	שם
1,294	---	---	---	---	---	---	91	1,203	50.04%	100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	יצחק ארבוז
2,887	---	---	---	---	---	---	261	2,627	5.5%	100%	דירקטור ומנכ"ל	זיו יעקובי
1,643	---	---	---	---	---	---	439	1,203	10.22%	100%	דירקטור, אחראי על תחום השיווק והמיתוג	אילן קפון
1,404	---	---	---	---	---	---	359	1,045	1.71%	100%	דירקטור וסמנכ"ל כספים	שמואל סימן טוב
1,424	---	---	---	---	---	---	375	1,049	1.41%	100%	דירקטור וסמנכ"ל הנדסה	אמיר מלאך

4 ההחזקה היא לרבות באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות ו/או באמצעות נאמן כאמור בסעיף 3.2 לפרק 3 לעיל.

8.1.2 להלן פירוט תנאי הכהונה והעסקה של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה עד ליום 31 בדצמבר 2021 (לרבות בעל השליטה)¹ (להלן ביחד: "המנהלים"):

שם	תפקיד ²	היקף משרה	תגמול קבוע (אלפי ש"ח)	תגמול משתנה בגין רווח לפני מס ³	תגמול משתנה בגין פדיון ⁴	תגמול משתנה בגין קבוצות רכישה ⁵	הערות
							סה"כ תגמול (קבוע ומשתנה) מקסימלי לאחר להפיכת החברה לציבורית (אלפי ש"ח) (במונחים שנתיים)
יצחק ארבוז ("בעל השליטה" או "צחי")	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	1,440	1.2% מהרווח לפני מס ועד לסך של 2,040 אלפי ש"ח.	0.02% מהפדיון השנתי ועד לסך של 200 אלפי ש"ח.	0.02% מסך עלויות פרויקטי קבוצות רכישה ועד לסך של 200 אלפי ש"ח.	בנוסף זכאים לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד (החברה תישא בעלויות אחזקתו לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בו); 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה על פי דין; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות לרבות הוצאות על ארוחות. כ"א מהצדדים להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 ימים וכן זכאי ל-60 ימי הסתגלות.
זיו יעקובי (להלן: "זיו")	דירקטור ומנכ"ל	100%	1,920	1.8% מהרווח לפני מס ועד לסך של 3,060 אלפי ש"ח.	0.03% מהפדיון השנתי ועד לסך של 300 אלפי ש"ח.	0.03% מסך עלויות פרויקטי קבוצות רכישה ועד לסך של 300 אלפי ש"ח.	
אילן קפון (להלן: "אילן")	דירקטור וסמנכ"ל שיווק מיתוג ופרסום	100%	1,440	1.2% מהרווח לפני מס ועד לסך של 2,040 אלפי ש"ח.	0.02% מהפדיון השנתי ועד לסך של 200 אלפי ש"ח.	0.02% מסך עלויות פרויקטי קבוצות רכישה ועד לסך של 200 אלפי ש"ח.	
שמוליק סימן טוב (להלן: "שמוליק")	דירקטור וסמנכ"ל כספים	100%	1,200	0.9% מהרווח לפני מס ועד לסך של 1,530 אלפי ש"ח.	0.015% מהפדיון השנתי ועד לסך של 150 אלפי ש"ח.	0.015% מסך עלויות פרויקטי קבוצות רכישה ועד לסך של 150 אלפי ש"ח.	
אמיר מלאך (להלן: "אמיר")	דירקטור וסמנכ"ל הנדסה	100%	1,200	0.9% מהרווח לפני מס ועד לסך של 1,530 אלפי ש"ח.	0.015% מהפדיון השנתי ועד לסך של 150 אלפי ש"ח.	0.015% מסך עלויות פרויקטי קבוצות רכישה ועד לסך של 150 אלפי ש"ח.	

¹ יצוין, כי מנגנון התגמול לפני הפיכת החברה לחברה ציבורית הינו בהתאם לתגמול אשר סוכם בהסכם ההשקעה עם הפניקס כאמור בסעיף 3.3 לפרק 3 לעיל.

² נושאי המשרה שלהלן המכהנים כדירקטורים אינם זכאים לקבל תמורה בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.

³ "רווח לפני מס" - רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה בניכוי חלק המיעוט, ברוטו, ברווחי חברות מאוחדות וכוללות באותה שנה (או בתוספת חלק המיעוט, ברוטו, בהפסדי חברות מאוחדות וכוללות באותה שנה), לפני מענק הרווח ובניכוי 25 מיליון ש"ח, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. הרווח לפני מס לא יכלול: 50% מרווחי (הפסדי) שערות.

⁴ "פדיון שנתי" - סך הכנסות החברה כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה, לפי חלקה (לא כולל הכנסות חלק המיעוט), בתוספת חלק החברה בהכנסות ישויות כלולות כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של הישויות הכלולות. יובהר, כי הפדיון השנתי לא יכלול הכנסות הנובעות מקבוצות רכישה.

⁵ "סך עלויות פרויקטי קבוצת רכישה" - סך עלויות של כל פרויקט קבוצת רכישה לחברי קבוצת הרכישה שארגנה החברה ושגיבושה הושלם בשנת הדוח השנתי (היינו, חברי קבוצת הרכישה חתמו על הסכם מכר מחייב עם בעלי הקרקע) (להלן: "גיבוש קבוצת הרכישה") כפי שיופיעו בדוח אפס שיוכן לפרויקט על ידי מערך שווי חיצוני, מומחה ובלתי תלוי בתקופה של 12 חודשים לפני או 12 חודשים אחרי גיבוש קבוצות הרכישה

⁶ לפרטים אודות התגמול הקבוע בשנת 2020 ראה סעיף 3.8.1 לפרק 3 לעיל. התגמול הקבוע הינו צמוד למדד המחירים לצרכן.

8.1.3 להלן פירוט תנאי הכהונה והעסקה של המנהלים החל מיום 1 בינואר 2022 ובכפוף להפיכת החברה לחברה ציבורית¹:

שם	תפקיד	היקף משרה	תגמול קבוע (אלפי ש"ח)	תגמול משתנה בגין רווח לפני מס ^{2 3 4}				הערות
				רווח לפני מס בשנת המדידה (מיליוני ש"ח)	שיעור מהרווח תגמול במונחי (במיליוני ש"ח)	תגמול בפועל (במיליוני ש"ח)	תגמול מצטבר (במיליוני ש"ח)	
יצחק ארבוך ("בעל השליטה" או "צחי")	זיו יעקובי (להלן: "זיו")	דירקטור ומנכ"ל	2,400	עד 50	0%	0	0	תנאים כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל יצוין, כי אילן יהיה זכאי גם לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השנייה והתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. יתר נושאי המשרה לא יהיו זכאים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.
			2,400	75 – 50	2.75%	כ-0.7	0	
			2,400	מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3	
			2,400	עד 50	0%	0	0	
אילן קפון (להלן: "אילן")	שמוליק סימן טוב (להלן: "שמוליק")	דירקטור המעניק שירותי יועץ לענייני מיתוג ושיווק	450	---	---	---	---	תנאים כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל יצוין, כי אילן יהיה זכאי גם לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השנייה והתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. יתר נושאי המשרה לא יהיו זכאים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.
			1,400	עד 50	0%	0	0	
			1,400	75 – 50	2.75%	כ-0.7	0	
			1,400	מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3	
אמיר מלאך (להלן: "אמיר")	שמוליק סימן טוב (להלן: "שמוליק")	דירקטור המעניק שירותי יועץ לענייני מיתוג ושיווק	450	---	---	---	---	תנאים כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל יצוין, כי אילן יהיה זכאי גם לגמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השנייה והתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. יתר נושאי המשרה לא יהיו זכאים לגמול בגין כהונתם כדירקטורים בחברה.
			1,400	עד 50	0%	0	0	
			1,400	75 – 50	2.75%	כ-0.7	0	
			1,400	מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3	

1 ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את תנאי הכהונה והעסקה של המנהלים כמפורט בטבלה זו להלן. יצוין כי בהתאם לתקנה ב1 (לתקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, התקשרות זו, ביחס לכל אחד מהמנהלים, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח.

2 "רווח לפני מס" - הינו רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוזכים) שלה לאותה שנה, לפני המענקים לנושאי משרה, ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערך לבעלי מניות החברה שטרם מומשו, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווח/הפסדי חברות כלולות ינוטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינוטרלו רווח/הפסדי שיערך שטרם מומשו. יובהר, כי במקרה של מימוש נכס יתווסף/יופחתו רווח/הפסדי השערך שנוטרלו מהרווח לפני מס כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.

3 במידה שבשנה נתונה תרשום החברה הפסד (להלן: "ההפסד המועבר"), ההפסד המועבר יועבר לשנה העוקבת ויגרע מן הרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה שלילית היא תועבר לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מידי שנה בשנה. למען הסר ספק יובהר כי, ההפסד המועבר בתקופה של מספר שנים, יצטבר וינוכה מהרווח לפני מס בשנה הראשונה בה יהא רווח כאמור או בכל שנה שלאחריה בה יהיה רווח כאמור עד להגעה לסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס לאחר ניכוי מלוא ההפסד המועבר. במקרה בו הרווח לפני מס של החברה בשנה נתונה יהיה מעל תקרת הרווח לפני מס לחישוב התגמול המשתנה, ההפרש בין הרווח לפני מס של החברה לבין תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה (להלן: "הרווח המועבר") יועבר לשנה העוקבת ויתווסף לרווח לפני מס של החברה או ייגרע מההפסד של החברה בשנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב התגמול המשתנה השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה גבוהה מתקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הרווח המועבר בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בכל שנה. המנגנון שלעיל יוגבל לתקופה של 3 שנים.

4 **השבת המענק במקרה של טעות** - ככל שישתבר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה את ההפרש העודף בין הסכום שקיבל לבין הסכום לו הוא זכאי על-פי הנתונים המעודכנים (תוך שיקלול הפרשים ככל שקיימים בתשלומי וחבויות המס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על-ידיו). במקרים בהם סכום החשבה מתוך המענק השנתי נמוך מ-10% מסך המענק בגין אותה שנה, ובכפוף לכך כי נושא המשרה עדיין מועסק בחברה, לא יידרש נושא המשרה להשיבו. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהמענק בשנה העוקבות והיתרה, במידה ותהיה, תסולק במזומן מתוך השכר בפריסה ל-12 חודשים.

5 התגמול הקבוע יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021 שפורסם ביום 15 בינואר 2022.

6 יצוין, כי עד ליום 28 בפברואר 2022 אילן יהיה זכאי לתנאים המפורטים בסעיף 8.1.2 לעיל. החל מיום 1 במרץ 2022 אילן יעניק לחברה שירותי יועץ כנגד חשבונית מס כדין ויצהיר מידי שנה כי היקף שירותי הניהול שניתנו על ידו לא יפחתו מכ-80 שעות חודשיות.

שם	תפקיד	היקף משרה	תגמול קבוע (אלפי ש"ח)		תגמול משתנה בגין רווח לפני מס ^{2 3 4}	סה"כ תגמול (קבוע ומשתנה) (אלפי ש"ח)	הערות		
			החל מיום 1 בינואר 2022 (אלפי ש"ח) (במונחים שנתיים) ⁵						
					75 – 50	1%	כ-0.25	0.25	
					מעל 75 ועד ל-135	1.25%	כ-0.75	1	

8.1.4 הקצאת מניות וכתבי אופציה לנושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודה

לפרטים אודות הקצאות מניות וכתבי אופציה לחלק מנושאי המשרה האמורים לעיל לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ראה סעיף 3.2.2 וסעיף 3.2.3 לפרק 3 לעיל.

8.1.5 העמדת הלוואות למנהלים

מס'	שם המנהל	שם המלווה	מועד התקשרות בהסכם הלוואה	מועד מתן ההלוואה ¹	מסגרת ההלוואה (אלפי ש"ח)	סכום ההלוואה (קרן וריבית) נכון ליום 30.9.2021 (אלפי ש"ח)	מנגנון קביעת ריבית	תנאי ההלוואה
1.	אילן	אקרו 2006	לא התקשרו בהסכם הלוואה	30.11.2017	16,154	12,157	השיעור בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), תשמ"ה-1985	בהתאם להסכמה בין הצדדים קרן ההלוואה והריבית בגינה (להלן ביחד: "ההלוואה") תיפרענה ב-6 תשלומים לא שווים, בכל שנה, החל ממועד מתן ההלוואה, באופן ש-5 התשלומים הראשונים יהוו 15% מההלוואה והתשלום האחרון יהווה 25% מההלוואה; לאקרו 2006 קיימת זכות קיזוז בגין הזכויות המפורטות להלן: (א) זכויותיו של הלווה ושל חברה בבעלותו ובשליטתו המלאות לקבלת תשלומים מאקרו 2006; (ב) אקרו 2006 תהיה רשאית לרשום שעבוד ברשם החברות בגין ההלוואה; (ג) ככל שהלווה לא יעמוד במועדי הפירעון אקרו 2006 תהיה רשאית לרכוש את מניותיו של הלווה באקרו 2006 בשווי סכום ההלוואה ו/או הריבית הבלתי נפרעים; ביום 14 בפברואר 2022 התקשרו החברה, אקרו 2006 ואילן בהסכם לפיו החברה תרכוש את מלוא החזקותיו באקרו 2006 (15%) בתמורה לסך של כ-15 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-8 מיליון ש"ח ישולמו במועד החתימה על ההסכם בדרך של קיזוז (בניכוי המס על המכירה) מההלוואה האמורה וכן בתמורה נוספת מותנית בסך של כ-7 מיליון ש"ח אשר תשולם במועד שיתקבל שובר לתשלום דמי היתר בפרויקט בלום (כאמור בהע"ש 88 לפרק 6 לעיל) בדרך של קיזוז (בניכוי המס על המכירה) מסכום ההלוואה. יודגש, כי במועד החתימה על ההסכם מלוא החזקותיו של אילן באקרו 2006 הועברו לבעלות החברה.

¹ מועד מתן ההלוואה הינו תאריך הממוצע המשוקלל של העברת הכספים.

8.2 עסקאות עם בעל השליטה

למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים ביחס לכל עסקה עם בעל השליטה בחברה או עסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף:

8.2.1 העסקתו של בעל השליטה

לפרטים אודות העסקתו של בעל השליטה כיו"ר דירקטוריון פעיל ראה סעיף 8.1.3 לעיל.

8.2.2 תיחום הפעילות של החברה

לפרטים בדבר התחייבויות של בעל השליטה לתיחום פעילות ראה סעיף 6.1.3 לפרק 6 לעיל. עניינו האישי של בעל השליטה נובע מהעובדה שהינו צד להתחייבות החד צדדית כל עוד הינו בעל השליטה בחברה.

8.2.3 הצטרפות קרובים של בעל השליטה לשותפויות המחזיקות בפרויקטים

8.2.3.1 קליר פיוטשר לנדמרק בע"מ (להלן: "**קליר פיוטשר**"), שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של מר אלון ארבו, אחיו של בעל השליטה, הינה שותפה מוגבלת בשותפויות מוגבלות המפורטות להלן. לעניין זה יצוין, כי התנאים בהסכמי השותפות המוגבלת ביחס לקליר פיוטשר הינם זהים ביחס לשותפים מוגבלים אחרים (צדדים שלישיים) שאינם החברה (בשרשר סופי). עניינו האישי של בעל השליטה נובע מעצם היות קליר פיוטשר, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של מר אלון ארבו, אחיו של בעל השליטה, צד להתקשרויות המפורטות להלן:

שם השותפות המוגבלת	שם הפרויקט	שיעור החזקות בשותפות המוגבלת	שיעור השקעתו בהון השותפות המוגבלת	שיעור הריבית השנתית הקבועה בגין ההשקעה בהון השותפות המוגבלת	תנאי ההסכם השותפות המוגבלת
בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015) – שותפות מוגבלת	פרויקט גולף	27.169%	40.75%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל. לאחר עסקת שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל, קליר אינה מחזיקה עוד בחברת הפרויקט האמורה.
מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015), שותפות מוגבלת	פרויקט גולף	11.288%	16.932%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל למעט כמפורט להלן: הסכם השותפות המוגבלת כולל אופציית PUT לפיה אם וככל שהשותף הכללי (החברה, בשרשר סופי) יחליט שלא למכור שטחים בפרויקט שיוחסו לשותפות המוגבלת (להלן: " השטחים הנותרים ") ולאחר שהשטחים שאינם השטחים הנותרים שווקו במלואם אזי שעם תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, תשלום דמי שיווק ודמי ניהול בגין השטחים שאינם השטחים הנותרים, ולמשך 60 ימים מאותו מועד, תעמוד לכל אחד

שם השותפות המוגבלת	שם הפרויקט	שיעור החזקות בשותפות המוגבלת	שיעור השקעתו בהון השותפות המוגבלת	שיעור הריבית השנתית הקבועה בגין ההשקעה בהון השותפות המוגבלת	תנאי ההסכם השותפות המוגבלת
					מהשותפים המוגבלים הזכות לחייב את אקרו נכסים ¹ לרכוש מהם את כל זכויותיו בשותפות המוגבלת כפי שיהיו באותו מועד בתמורה למחיר שהינו תוצאה של מכפלה של חלקו היחסי של השותף המוגבל בשותפות המוגבלת בשווי השותפות המוגבלת שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני. לאחר עסקת שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל, קליר אינה מחזיקה עוד בחברת הפרויקט האמורה.
דה וינצי בשרונה א.ק.נ. שותפות מוגבלת (2016)	פרויקט מד"א	20%	30%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל.
בנייני אקרו בשחקים א.ר.ב. שותפות מוגבלת (2015)	דה וינצי פרויקט	6.803%	10.309%	7%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל. לאחר עסקת שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל, קליר אינה מחזיקה עוד בחברת הפרויקט האמורה.
אקרו ש.א.ש. פרויקטים, שותפות מוגבלת	פרויקט טאוור סי	33.3%	49.95%	5%	לעניין זה יצוין, כי בשותפות מוגבלת זו שותפים אקרו נכסים (66.6%) וקליר פיוטשר כאמור בטבלה זו לעיל. ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל למעט כמפורט להלן: כל זמן ששיעור המימון שיידרש מקליר פיוטשר יהא לפחות 49.95% מסכום המימון הנדרש לשותפות המוגבלת כי אז מכירת שליטה בשותף הכללי שכתוצאה ממנה מר יצחק ארבוך יחדל מלהיות בעל השליטה בשותפות, במישרין או בעקיפין, תהא מותנית בכך שלפחות מחצית (50%) מהדירקטורים בשותף הכללי ימונו על ידי מר אלון ארבוך. לאחר עסקת שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל, קליר אינה מחזיקה עוד בחברת הפרויקט האמורה.
אקרו גולת הכותרת (י.א.) שותפות מוגבלת ("אקרו גולת הכותרת")	ויסוצקי	12.445%	18.667%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל. ביום 13 בינואר 2022 התקשרו אקרו ייזום, אקרו גולת הכותרת וקליר בהסכם (להלן: "ההסכם") לפיו אקרו ייזום רכשה את מלוא זכויות השותף ו/או ההלוואות של קליר (להלן: "הזכויות המועברות") באקרו גולת הכותרת, במצבן As=Is, כשהן נקיות וחופשיות, וזאת בתמורה לסך של 8.8 מיליון ש"ח אשר שולמו בתשלום אחד במועד החתימה על ההסכם (להלן: "תמורת הזכויות המועברות"). תמורת הזכויות המועברות נקבעה בהתאם לשווי ההוגן של הזכויות המועברות בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה לחברה במסגרת עסקת שינוי המבנה כאמור בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל.

8.2.3.2 מר דורון ארבוך, אחיו של בעל השליטה הינו שותף מוגבל בשותפות מוגבלת המחזיקה בפרויקט 52, בניו-יורק כמפורט להלן וכן דיאן אינבסטמנט בע"מ (להלן: "דיאן אינבסטמנט"), שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אירית ודורון ארבוך, גיסתו ואחיו של בעל השליטה בחברה, הינה

¹ שהינה (בשרשור) ביחד עם אקרו ייזום (בשרשור), השותף הכללי בשותפות המוגבלת האמורה.

שותפה מוגבלת בשותפויות המפורטות להלן. לעניין זה יצוין, כי התנאים בהסכמי השותפות המוגבלת ביחס לדורות ארוב ודיאן אינבסטמנט (לפי העניין) הינם זהים ביחס לשותפים מוגבלים אחרים (צדדים שלישיים) שאינם החברה (בשרשרור סופי). עניינו האישי של בעל השליטה נובע מעצם היות דיאן אינבסטמנט, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של אירית ודורון ארוב, גיסתו ואחיו של בעל השליטה, צד להתקשרויות המפורטות להלן:

שם השותפות המוגבלת	שם הפרויקט	שיעור החזקות בשותפות המוגבלת	שיעור השקעתו בהון השותפות המוגבלת	שיעור הריבית השנתית הקבועה בגין ההשקעה בהון השותפות המוגבלת	תנאי ההסכם השותפות המוגבלת
החזקות דורון ארוב במישרין					
ACRO 416 E 52ND STREET LP (להלן: "שותפות 52")	פרויקט 52 (ניו-יורק)	6.72% מהזכויות מסוג Class A	כ-10%	8%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל.
אחזקות דיאן אינבסטמנט					
בנייני בשחקים א.ר.ב. שותפות מוגבלת (2015),	פרויקט דה וינצ'י	6.803%	10.309%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל. לאחר עסקת שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל, דיאן אינה מחזיקה עוד בחברת הפרויקט האמורה.
אקרו מגדלי המרכז ל.כ. שותפות מוגבלת	פרויקט קנדה אקרו בסיט ¹	10%	15%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל למעט כמפורט להלן: הסכם השותפות המוגבלת כולל אופציית PUT לפיה אם וככל שהשותף הכללי (החברה), בשרשרור סופי ושותף מוביל נוסף) יחליט שלא למכור שטחים בפרויקט שיוחסו לשותפות המוגבלת (להלן: "השטחים הנותרים") ולאחר שהשטחים שאינם השטחים הנותרים שווקו במלואם אזי שעם תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, תשלום דמי שיווק ודמי ניהול בגין השטחים שאינם השטחים הנותרים, ולמשך 60 ימים מאותו מועד, תעמוד לכל אחד מהשותפים המוגבלים הזכות לחייב את אקרו נכסים ² לרכוש מהם את כל זכויותיו בשותפות המוגבלת כפי שיהיו באותו מועד בתמורה למחיר שהינו תוצאה של מכפלה של חלקו היחסי של השותף המוגבל בשותפות המוגבלת בשווי השותפות המוגבלת שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני.
אקרו הכותרת (י.א.) שותפות מוגבלת 2017	ויסוצקי	12.445%	18.667%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל.
אקרו ותשתיות (ל.כ.) – שותפות מוגבלת 2017	פרויקט דפי זהב	5%	7.5%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל למעט כמפורט להלן: הסכם השותפות המוגבלת כולל אופציית PUT לפיה אם וככל שהשותף הכללי (החברה), בשרשרור סופי ושותף מוביל נוסף) יחליט שלא למכור שטחים בפרויקט שיוחסו לשותפות המוגבלת (להלן: "השטחים הנותרים") ולאחר שהשטחים שאינם השטחים הנותרים שווקו

¹ פרויקט שנמכר על ידי הקבוצה ביום 30 בדצמבר 2020 כאמור בסעיף 6.7.10 לעיל.
² שהינה (בשרשרור) ביחד עם אקרו ייזום (בשרשרור), השותף הכללי בשותפות המוגבלת האמורה.

שם השותפות המוגבלת	שם הפרויקט	שיעור החזקות בשותפות המוגבלת	שיעור השקעתו בהון השותפות המוגבלת	שיעור הריבית השנתית הקבועה בגין ההשקעה בהון השותפות המוגבלת	תנאי ההסכם השותפות המוגבלת
					במלואם אזי שעם תשלום מלוא התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין, דמי השיווק ודמי הניהול בגין השטחים הנותנים, ולמשך תקופה של 30 ימים שיחלו בתום 24 חודשים ממועד קבלת טופס 4 ראשון בפרויקט (להלן: " תקופת האופציה ") תעמוד לכל אחד מהשותפים המוגבלים הזכות לחייב את אקרו נכסים לרכוש ממנו את זכויותיו בשותפות המוגבלת כפי שייקבע על ישי מעריך שווי חיצוני.
אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	פרויקט חסן ערפה 53 (טרם הושלמה הרכישה)	5%	8%	5%	ההסכם הינו דומה במהותו לתיאור הכללי המפורט בסעיף 6.6.1.12 לפרק 6 לעיל. לאחר עסקת שינוי המבנה, כמפורט בסעיף 3.6 לפרק 3 לעיל, דיאן אינה מחזיקה עוד בחברת הפרויקט האמורה.

8.2.4 התקשרות בהסכם שכירות עם קליר

ביום 28 בינואר 2020 התקשרה בנין עיר ט.י.ג בע"מ (להלן: "**בנין עיר**"), חברה בבעלות ובשליטה מלאות של החברה, בהסכם שכירות משנה¹ עם קליר (להלן: "**הסכם שכירות משנה**") לפיו בנין עיר תשכיר בשכירות משנה שטח של 294 מ"ר מתוך קומה 7 בבנין משרדים באזור התעשייה הרצליה, במצבו As-Is וכן 6 חניות (להלן: "**המושכר**") החל מיום 1 בפברואר 2020 ועד ליום 20 ביוני 2024 (להלן: "**תקופת השכירות**"). קליר תשלם דמי שכירות חודשיים בסך של כ-38 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה, החל מחודש יוני 2021 דמי השכירות החודשיים יעודכנו לסך של כ-39 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "**דמי השכירות**"). יצוין, כי דמי השכירות הינם בתנאי שוק. יצוין כי, כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את הסכם השכירות בהודעה מראש של 60 ימים ובכל מקרה ככל שהסכם השכירות הראשי יבוטל תקופת השכירות על פי הסכם שכירות המשנה תסתיים אף היא.

8.2.5 רכישות דירות ושותפויות בפרויקטים של החברה עם בעלי עניין ונושאי משרה בחברה

8.2.5.1 ה"ה שמוליק סימן טוב ואמיר מלאך (להלן יחד: "**נושאי המשרה**"), החזיקו כ"א בכ-1% מהזכויות המוגבלות בשותפות 52, כאשר חלקם האפקטיבי של כ"א מהם בפרויקט היה כ-0.33% בתמורה לסך של כ-300 אלפי דולר ארה"ב (בחלוקה שווה ביניהם)² (להלן: "**השקעת ההון**"). ביום 18 באוקטובר 2020 מכרו נושאי המשרה את מלוא החזקותיהם בשותפות 52 ל-Acro Group USA 52nd St LP אשר מלוא הזכויות בה מוחזקות על ידי אקרו גרופ בתמורה לסך של כ-94 אלפי דולר וכן הוחזרה קרן הלוואה בגובה 192 אלפי דולר (בחלוקה שווה ביניהם). התמורה בגין מכירת החזקותיו כאמור נקבעה על בסיס השווי ההוגן של החזקותיו בשותפות 52 שנקבעה על בסיס הערכת שווי פנימית.

8.2.5.2 ביום 10 באוקטובר 2020 רכש מנכ"ל החברה יחידת דיור בפרויקט פלורנטין וילג', תל-אביב (פרויקט שהסתיים) התמורה על פי הסכם המכירה משקפת הנחה שאינה מהותית לחברה.

¹ יצוין, כי החברה (בשרשור סופי) רכשה את מלוא ההחזקות בבנין עיר בחודש דצמבר 2019 (כמפורט בהע"ש 110 לפרק 6 לעיל). עד לרכישת בנין עיר על ידי החברה, המושכר שימש כמשרדה של בנין עיר ולאחר הרכישה משרדי בנין עיר עברו למשרדי החברה.

² לעניין זה יצוין, כי בהתאם להסכם שותפות 52 השותפים המוגבלים נדרשו להשקיע בהון שותפות 52 כאשר ביחס לנושאי המשרה השקעת ההון נעשתה באופן שסך של כ-100 אלפי דולר הועמד כהון לשותפות 52 וסך של כ-200 אלפי דולר הועמד כהלוואה לאקרו גרופ אשר נושאת ריבית בשיעור של כ-8% (להלן: "**יתרת השקעת ההון**"). כן יצוין, כי על אף שבפועל השקעת ההון של נושאי המשרה בשותפות 52 הייתה נמוכה ביחס לשותפים מוגבלים אחרים (למעט החברה) (להלן: "**השותפים המוגבלים האחרים**") תנאי השקעות של נושאי משרה בשותפות 52 היו זהים לתנאים של השותפים המוגבלים האחרים וזאת היות שבפועל נושאי המשרה העמידו לאקרו גרופ את יתרת השקעת ההון.

מדיניות תגמול

8.3

מדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה, בהתאם להוראות הפרק הרביעי א' לחוק החברות, אושרה על-ידי דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה ביום 14 בפברואר 2022 והינה מצורפת כנספח א' לפרק 8 זה להלן.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1 לתקנות החברות (הקלות לענין החובה לקבוע מדיניות תגמול), תשע"ג-2013, מדיניות התגמול תהא טעונה אישור מחדש רק בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

פטור שיפוי וביטוח

8.4

התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה

8.4.1

ביום 21 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה וביום 21 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההתקשרויות הבאות:

א. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (D&O) (להלן: "הפוליסה השוטפת") לתקופה של 12 חודשים החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית ובכפוף לכך, בגבול אחריות של 20 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-200 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה כדלקמן: תביעות בישראל ושאר העולם \$75,000, תביעות בארה"ב/קנדה \$125,000. אולם, עבור תביעות כנגד החברה בגין הפרת דיני ניירות ערך \$200,000.

ב. כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 20 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

ג. הכללת כלל נושאי המשרה המכהנים, לרבות נושאי משרה בתאגידים מוחזקים של החברה, בפוליסות שצוינו בס"ק א-ב' לעיל.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

מתן התחייבות לפטור

8.4.2

ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה, מתן התחייבות לפטור (להלן: "כתב הפטור") לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה. בהתאם לכתב הפטור ובכפוף להוראות סעיפים 1259 ו-263² לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקום, החברה תתחייב לפטור את נושאי המשרה המכהנים מראש מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי

¹ סעיף 259 לחוק החברות קובע: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון.

(ב) על אף הוראות סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה."

² סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוסלת נושא משרה מאחריות כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה:

(1) הפרת חובת אמונים, למעט לעניין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) [לחוק החברות];
(2) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד;
(3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין;
(4) קנס או כופר שהוטל עליו."

שתהינה מעת לעת.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

מתן התחייבות לשיפוי

8.4.3

ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה. בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את הדירקטורים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה (להלן: "**ההתחייבות לשיפוי**"):

- (א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהינה בעתיד מעת לעת;
- (ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.
- בכל הנוגע לחביות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "**חביות כספיות**"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.
- יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.
- כן יצוין, כי בהתאם להוראת סעיף 162 לתקנון החברה, יכלול כתב השיפוי התחייבות לשיפוי בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך, כהגדרתו להלן, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וכן תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).
- "**הליך**" לעניין סעיף זה – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.

יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין

8.5

למטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה, סמוך למועד פרסום התשקיף ושנה קודם לאותו המועד הינם כמפורט בסעיף 3.8 בפרק 3 לעיל.

נספח א' לפרק 8

מדיניות התגמול של החברה

אקרו נדל"ן

מדיניות תגמול נושאי המשרה

קבוצת אקרו בע"מ

23 לפברואר 2022

אקרו נדל"ן

א. רקע ועקרונות יסוד למדיניות תגמול

1. מבוא

1.1. מטרת מסמך זה הינה לתאר ולפרט את מדיניות החברה בנוגע לתגמול נושאי המשרה של קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "החברה"), מרכיביו ואופן קביעתו, בין היתר, בהתאם לחוק החברות (תיקון מס' 20), התשע"ג-2012 (להלן: "תיקון 20").

1.2. מדיניות התגמול הינה כלי בידי החברה אשר במסגרתה תוכל במידת הצורך לתמרץ ולתגמל את נושאי המשרה. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שאושרו לגביהם באופן פרטני על ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ובכפוף להוראות כל דין¹.

2. תוקפה של מדיניות התגמול

2.1. מדיניות התגמול תכנס לתוקפה החל מיום אישורה ע"י האסיפה הכללית ועד ליום X ב XX 2027 (חלוק 5 שנים מהמועד שבו הפכה החברה מחברה פרטית לחברת ציבורית) בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 על תקנותיו כפי שיעודכן מעת לעת (לעיל ולהלן: "חוק החברות").

2.2. וועדת התגמול תבחן את מדיניות התגמול ועדכניותה לפחות אחת ל-5 שנים. ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו, מעת לעת, את מדיניות התגמול והצורך בביצוע שינויים והתאמות בה, לרבות בשל שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה, שינוי בהוראות הדין או מטעמים אחרים. שינוי מדיניות התגמול כאמור יובא לאישור האורגנים המוסמכים.

2.3. למועד כניסתו לתוקף של תיקון 20 ולמועד אישור מסמך מדיניות תגמול זה, קיימים בחברה מנגנוני תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר החברה מחויבת להם מכוח הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול שנכרתו.

2.4. תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה במועד קביעת מדיניות התגמול על ידי דירקטוריון החברה אינם חורגים ממדיניות התגמול שתתואר להלן.

2.5. כמו כן, תשאף החברה במסגרת כריתת הסכמי עבודה ו/או הסכמי ניהול חדשים/חידוש הסכמים קיימים, להטמיע וליישם את עקרונות מדיניות התגמול הנכללים להלן, בכפוף לאפשרותה של החברה לחרוג ממדיניות תגמול זו, ככל שיידרש ובכפוף להוראות הדין.

3. אורגנים מוסמכים לאישור תנאי התגמול בחברה

3.1. אישור תנאי העסקה ושינויים בתוכניות התגמול של נושאי המשרה במסגרת המדיניות ידונו ויאושרו על ידי האורגנים המוסמכים של החברה בהתאם להוראות כל דין.

¹ אימוץ מדיניות התגמול על ידי החברה אינו מקנה כל זכות לנושאי המשרה בה.

אקרו נדל"ן

4. עקרונות מנחים בעת בניית מדיניות התגמול

- 4.1. מדיניות התגמול נועדה לסייע לחברה לקדם את מטרותיה ותוכניות העבודה שלה על ידי יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה בה, להשגת יעדיה, השאת רווחי החברה לבעלי מניותיה ויצירת ערך כלכלי לחברה ולבעלי מניותיה בטווח הארוך, בהתאם, במדיניות תגמול זו, "האורגנים המוסמכים" בכל מקרה ומקרה יהיו האורגנים הנדרשים על פי דין (ולא יותר מכך) לאשר את התגמול במקרה הרלוונטי (בין אם מנכ"ל, ועדת התגמול, הדירקטוריון, האסיפה הכללית או שניים או יותר מאלו). בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה, גודל החברה, אופי ומורכבות פעילותה, הסביבה התחרותית בה היא פועלת ותרומתם של נושאי המשרה להשגת יעדיה והשאת רווחיה. גיוס ושימור מנהלים איכותיים מצטיינים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.
- 4.2. בקביעת רכיבים משתנים בתנאי כהונה והעסקת נושאי המשרה במדיניות התגמול באה לידי ביטוי תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בין היתר, בראיה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה.
- 4.3. המדיניות תחול על כלל נושאי המשרה בחברה כהגדרתם בחוק החברות.

5. מדיניות התגמול

5.1. הגדרות

"החברה" – קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר "ארבוב השקעות בע"מ")

"חוק החברות" או "החוק" – חוק החברות, התשנ"ט-1999;

"נושא משרה" – כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

"המנכ"ל" – מנכ"ל קבוצת אקרו בע"מ

"כפופי מנכ"ל" – כל נושא משרה אחר, עליו חלה מדיניות זו

"משכורת חודשית" – סך התמורה החודשית לנושא משרה, במונחי עלות לחברה.

"רווח לפני מס" – הינו רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה, לפני המענקים לנושאי משרה, ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערך לבעלי מניות החברה שטרם מומשו, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינוטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינוטרלו רווחי/הפסדי שיערוך שטרם מומשו. יובהר, כי במקרה של מימוש נכס יתווספו/יופחתו רווחי/הפסדי השערך שנוטרלו מהרווח לפני מס כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.

אקרו נדל"ן

5.2 כללי

ככלל, תוכניות התגמול לנושאי משרה מותאמות לתפקידם ולתחומי אחריותם בחברה וליעדים הניתנים להשגה המוצבים להם במסגרת מילוי תפקידם לצורך קידום מטרות החברה, תכנית העבודה שלה ומדיניותה בראיה ארוכת טווח.

5.3 מטרות מדיניות התגמול:

- א. קידום מטרות החברה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח;
- ב. יצירת תמריצים ראויים לנושאי המשרה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה;
- ג. גיוס ושימור מנהלים איכותיים מצטיינים המהווים את הבסיס האיתן לניהול החברה, המשך פיתוחה והצלחתה לאורך זמן.

5.4 בעת קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה יילקחו בין היתר השיקולים הבאים:

- א. התחשבות בהשכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו של המועמד לכהונה או נושא המשרה המכהן.
- ב. התחשבות בתפקיד, בתחומי אחריות, תקופת ההעסקה ובהסכמים קודמים עם נושא המשרה (ככל שלא מדובר בנושא משרה חדש).
- ג. גודל החברה ואופי פעילותה;
- ד. המלצת הממונה הישיר.
- ה. תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, והכל בראייה ארוכת טווח ובהתאם לתפקידו של נושא המשרה (לעניין רכיבי תגמול משתנים, ככול שלא מדובר בעובד חדש);
- ו. יחס לרמת ההשתכרות של עובדי החברה ומנהליה – בעת אישור תגמול לנושא משרה, יוצגו נתונים אודות: (1) התגמול של נושאי משרה ברמה דומה בחברה (ככל שרלבנטי); (2) השכר של נושא המשרה הקודם באותו תפקיד (ככל שרלבנטי).
- ז. השוואה לרמת ההשתכרות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות דומות. חברות דומות לעניין זה יהיו חברות הדומות לחברה מבחינת אופי וענף הפעילות ונתונים כספיים רלוונטיים כגון שווי שוק, סך מאזן, הכנסות ו/או מכלול פרמטרים אלו בהתאם לאופי, גודל החברה וסוג הפעילות שלה. כמו כן, לכל פרמטר יוגדר טווח מקסימלי ביחס לחברה עצמה, כך שבקבוצת השוואה לא יכללו חברות בהן פרמטרים אלו חורגים מהטווח הנ"ל.
- ח. מצבה הכספי של החברה והמלצותיו של מנכ"ל החברה.
- ט. מדיניות ניהול הסיכונים של החברה כפי שתהיה באותה עת.

אקרו נדל"ן

6. אמצעי תגמול מקובלים בחברה

6.1 רכיב קבוע -

- 6.1.1 שכר בסיס - נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הזמן שהינו משקיע בביצוע תפקידיו בחברה ומטלותיו השוטפות בה, זהו השכר החודשי הקבוע במונחי עלות.
- 6.1.2 תנאים נלווים – תנאים אלה, נובעים בחלקם מהוראות הדין, בחלקם מנהגים המקובלים בשוק העבודה ובחברה ובחלקם נועדו לפיצוי העובד על הוצאות שנגרמו לו לצורך מילוי תפקידו.

6.2 רכיב משתנה – רכיב זה מטרתו לקשור בין ביצועי החברה לביצועי נושאי המשרה בה.

- 6.2.1 **מענק כספי** - רכיב זה נועד לתגמל את נושא המשרה עבור הישגיו ותרומתו להשגת יעדי החברה ותוכניות העבודה שלה במהלך התקופה בגינה הוא משולם, והוא עשוי לכלול הן מענק אשר יקבע על פי קריטריונים הניתנים למדידה (כמותיים ו/או איכותיים) המשקפים את מטרות החברה והאסטרטגיה שלה בטווח הקצר והארוך ("מענק מדידי") והן מענק בשיקול דעת המתחשב בתרומתו של נושא המשרה, שאינה ניתנת למדידה בקריטריונים מזוהים ("המענק בשיקול דעת").
- 6.2.2 **מענק הוני** - נועד לשימור ותמרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי המניות ושמירה ראויה בין שיקולי טווח הקצר לטווח הארוך, בין היתר על ידי קביעת תקופת הבשלה מלאה ומתן אופציות שאינן בתוך הכסף במועד הענקתן. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.

7. יחס בין רכיבים משתנים וקבועים בחבילת התגמול

- 7.1 ליו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל: רכיב התגמול המשתנה (במונחי עלות) לא יעלה על 80% מסך עלות התגמול השנתי.
- 7.2 לנושאי משרה כפופי מנכ"ל: רכיב התגמול המשתנה לא יעלה על 70% מסך עלות התגמול לנושא המשרה.

8. היחס בין תנאי העסקתו של נושא המשרה לתנאי העסקתם של עובדי החברה

- 8.1 ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יבחנו בעת אישור/ קביעת תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה את היחס בין תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה בחברה לעלות שכר של שאר עובדי החברה (לרבות עובדי קבלן, ככל שישנם) ובפרט היחס לעלות שכר הממוצעת והחציונית של העובדים כאמור ויתנו דעתם להשפעת יחסים אלו על יחסי העבודה בחברה, סבירותו של שכר הבכירים בחברה לאור סוג החברה, גודלה ותמהיל מצבת העובדים שלה.
- 8.2 נכון למועד אישור מדיניות התגמול בחברה, היחס בין עלות שכרם של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ונושאי המשרה כפופי מנכ"ל לעלות הממוצעת בחברה הינם 1: 2.7, 1: 1.8, 1: 1.8 בהתאמה ואילו היחס בין עלות שכרם של יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ונושאי המשרה כפופי מנכ"ל לעלות החציונית בחברה הינם 1: 2.5, 1: 3.7, 1: 2.5 בהתאמה.

אקרו נדל"ן

להלן יפורטו קווים מנחים של מדיניות התגמול בחברה, בכל הנוגע לרכיבי תוכניות התגמול.

ב. שכר בסיס ותנאים נלווים לנושאי משרה

9. רכיבי שכר קבוע

9.1. שכר קבוע – שכר בסיס כפי שהוגדר בסעיף 6.1 לעיל.

9.2. תנאים נלווים

9.2.1. במסגרת תנאי כהונה והעסקה של נושאי המשרה, נכללים תנאים נלווים והפרשות סוציאליות בהתאם לחוק ולנהוג בחברה.

9.2.2. תנאים נלווים עשויים לכלול, בין היתר: חופשה (העולה על המינימום הסטטוטורי), הבראה והפרשות לתגמולים. החברה תהא רשאית להעניק לנושא משרה הטבות והנחות בקשר לרכישת יחידות דיור, מסחר או משרדים לרבות קרקע לנדל"ן כאמור, בפרויקט נדל"ן של החברה. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי מכירה של יח"ד/מסחר/משרדים לרבות קרקע לנדל"ן כאמור, לנושא משרה במחיר הנמוך ממחירי מחירון הפרויקט במועדים הרלבנטיים (לדוגמא - מחירי מכירה מוקדמת Presale) בשיעור שאינו עולה על 5% ושאינו שונה משיעור ההנחה שניתן לרוכשים אחרים צדדי ג' באותו שלב של הפרויקט לא תיחשב הטבה לנושא המשרה ולפיכך מדיניות התגמול לא תחול לגביה. כמו כן, החברה תהינה רשאית להעמיד הלוואות לנושאי משרה בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

9.2.3. החברה תוכל להעמיד לרשותם של נושאי המשרה רכב צמוד או גמול חלף רכב כמקובל לנושא משרה בדרגתו. כמו כן, החברה רשאית להעניק לנושאי המשרה בה החזר הוצאות אש"ל, טלפון, והחזר הוצאות נלוות נוספות, למעט הוצאות הרכב, עד לתקרה של 50 אלפי ₪ בשנה, לנושא משרה.

9.2.4. החברה רשאית לשאת בסכום המס המגולם להוצאות המוזכרות בסעיפים 9.2.2 ו-9.2.3 לעיל.

9.2.5. נושאי משרה המספקים לחברה שירותים במסגרת הסכם שירותים עם חברה בשליטתם, התשלום מבוצע בחשבונית וכולל את השכר הקבוע ואת כלל התנאים הנלווים וההטבות (למעט החזר הוצאות והוצאות נלוות נוספות).

9.2.6. התנאים הנלווים ייבחנו ע"י וועדת התגמול והדירקטוריון במסגרת בחינה תקופתית לסך היקף ההוצאות ויעודכנו במידת הצורך.

אקרו נדל"ן

9.3. השכר החודשי² הנכלל במסגרת הרכיב הקבוע השנתי עבור משרה מלאה לא יעלה על הסכומים המפורטים בטבלה להלן:

נושא משרה	תקרה (אלפי ₪)
יו"ר דירקטוריון	200
מנכ"ל	200
כפופי מנכ"ל	117

9.4. השכר החודשי של נושאי המשרה עשוי להיות צמוד למדד המחירים לצרכן בישראל או לעלייה במדד כאמור ולרוב יעודכן אחת לשנה בשיעור עליית המדד.

10. בחינת שכר תקופתית

10.1. בכדי לשמר את נושאי המשרה בתפקידיהם לאורך זמן, בכל שנה תדון ועדת התגמול בגובה שכרם הקבוע של כל אחד מנושאי המשרה בחברה בנפרד למול השוק הרלוונטי לבעלי תפקידים דומים ולמול מצבה העסקי של החברה ובהתאם לשיקולים המנויים לעיל, תמליץ לדירקטוריון, ככל שנדרש אישורו, האם לאשר עדכון של השכר ובמידה וכן, מה גובה העדכון.

10.2. העלאה של השכר הקבוע בשיעור של עד 5% בשנה מעלות השכר הקבוע של נושא משרה ועד 15% במצטבר, לא תיחשב כשינוי מהותי של תנאי הכהונה וההעסקה של נושא המשרה, ולפיכך לא תהיה טעונה את אישור האורגנים המוסמכים בחברה.

² השכר החודשי לעניין זה הינו משכורת חודשית במונחי עלות לחברה.

אקרו נדל"ן

ג. רכיב משתנה

11. מענק שנתי

- 11.1. מטרתו של הרכיב המשתנה הינה לשקף ככל הניתן את תרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה, בראיה ארוכת טווח, על פי קריטריונים הניתנים למדידה.
- 11.2. הזכאות של נושאי המשרה למענק השנתי תיקבע בהתאם למדיניות התגמול והיקף הזכאות יהיה בכפוף לשיקול דעת הדירקטוריון. הרכיב המדיד לא קובע את היקף הזכאות, אלא מהווה כלי מדידה לצורך שיקול הדעת ואישור המענק על-ידי דירקטוריון החברה.
- 11.3. מענק נושאי משרה בחברה יכלול שני רכיבים – הרכיב המדיד ורכיב שיקול הדעת.

11.3.1. הרכיב המדיד

- 11.3.1.1. הרכיב המדיד של המענק השנתי יהיה מבוסס על פרמטרים מדידים, יעדים ומבחנים כמותיים (להלן: "הקריטריונים המדידים"), שמטרתם היא להשיא את שווי החברה עבור בעלי מניותיה בטווח הקצר ובטווח הארוך, בין אם פעולות אלו באות לידי ביטוי מידי בדוחותיה הכספיים של החברה ובין אם לאו.

תנאי סף להענקת מענק שנתי :

תנאי סף להענקת מענק שנתי הינו שבשנה הקלנדרית שבגינה יינתן המענק השנתי כאמור, תציג החברה בדוחותיה הכספיים המבוקרים השנתיים ביחס לאותה שנה קלנדרית רווח לפני מס (חיובי) בסך של 50 מיליון ₪ לפחות (להלן: "תנאי סף"). הסכום כאמור יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור האסיפה הכללית את מדיניות התגמול.

יובהר כי סכום עמלת המכירה בתגמול המשתנה של סמנכ"ל פיתוח עסקי ו/או מכירות ו/או שיווק, אינו מותנה בקיום תנאי הסף "מבחן הרווח".

אופן חישוב המענק :

המענק השנתי יקבע כאחוז מהרווח לפני מס, כלהלן :

רווח לפני מס (מיליוני ₪)	י"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	כפופי מנכ"ל (*)
0-50	אין זכאות	אין זכאות	אין זכאות
50-75	2.75%	2.75%	1.00%
מעל 75	ועד לתקרת רווח לפני מס של כ-152 מיליון ש"ח	3.00% ועד לתקרת רווח לפני מס של כ-152 מיליון ש"ח	1.25% ועד לתקרת רווח לפני מס של 135 מיליון ש"ח

(*) למעט סמנכ"ל פיתוח עסקי ו/או מכירות ו/או שיווק, אשר התגמול המשתנה שלו מבוסס על עמלות מכירה, ככל שרלוונטי, יתבסס על יעדים אישיים (יעדי מכירות) בלבד.

אקרו נדל"ן

תקרת המענק

11.3.1.2. סכום המענק המלא ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל ייקבע כסכום שלא יעלה על שלושה (3) מיליוני ₪, וסכום המענק המלא לנושאי משרה כפופי מנכ"ל ייקבע כסכום שלא יעלה על (1) מיליון ₪, לנושאי משרה כפופי מנכ"ל.

11.3.2. מרכיב שיקול דעת

11.3.2.1. באישור האורגנים המוסמכים בחברה, ניתן להחליט כי החברה יכולה לשלם לנושא משרה בחברה מענק מיוחד בגין מאמץ חריג ויוצא דופן מצידו ו/או בגין הישגים מיוחדים ויוצאי דופן ו/או מענק חתימה (Signing Bonus) ו/או מענק בגין הגדלת אחריות משמעותית (Bonus Promotion) (Bonus Stay) ו/או מענק הישארות (במקרה של שינויים ארגוניים בחברה) כגון: מכירה של תחום פעילות או חלק ממנו (כאשר טובת החברה מחייבת את הישארותו של נושא המשרה לתקופה מינימלית נוספת (להלן: "מענק מיוחד").

11.3.2.2. המענק המיוחד שיינתן, אם יינתן, לא יעלה על 3 משכורות בסיס חודשיות לנושא משרה. על האורגנים המוסמכים בחברה לציין בבירור מה הם הקריטריונים למתן המענק.

11.3.3. משקולות רכיבי התגמול המשתנה לנושאי משרה

11.3.3.1. משקל יעד החברה והיעדים האישיים במודל החישוב של המענק עבור כל נושא משרה בחברה נקבע כתלות בדרג הניהולי הנוכחי שלו וכן על פי יכולת ההשפעה שלו בהשגת יעדים אלו.

11.3.3.2. להלן פירוט המשקולות:

נושא משרה	יעדי חברה	יעדים אישיים	שיקול דעת	סה"כ
יו"ר דירקטוריון	100%			100%
מנכ"ל	100%			100%
סמנכ"ל פיתוח עסקי ו/או שיווק ו/או מכירות *		100%-75%	25%-0%	100%
כפופי מנכ"ל **	75% - 0%	35% - 0%	100%-0%	100%

(*) לעניין זה, סמנכ"ל פיתוח עסקי ו/או שיווק ו/או מכירות, אשר התגמול המשתנה שלו מבוסס על עמלות מכירה, ככל שרלוונטי, יתבסס על יעדים אישיים (יעדי מכירות) בלבד.

(**) כפופי מנכ"ל שנמנים על הסכם בעלי מניות עם בעל השליטה ו/או העניקו יפויי כוח לבעל השליטה, המשקלות הן 100% יעדי חברה.

אקרו נדל"ן

- 11.4. לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהיה סמכות שבשיקול דעת להפחתה של עד 25% מגובהו של המענק לו עשוי להיות זכאי נושא משרה, בשים לב ומתוך נימוקים הקשורים לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה בתקופת חישוב המענק. כמו כן, לדירקטוריון תהא הסמכות לבטל את תשלום המענק לנושא משרה מסוים במקרים של מעילה, הונאה ו/או מנהל שאינו תקין.
- 11.5. במידה שבשנה נתונה תרשום החברה הפסד (להלן: "ההפסד המועבר"), ההפסד המועבר יועבר לשנה העוקבת וייגרע מן הרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה שלילית היא תועבר לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מידי שנה בשנה. למען הסר ספק יובהר כי, ההפסד המועבר בתקופה של מספר שנים, יצטבר וינוכה מהרווח לפני מס בשנה הראשונה בה יהא רווח כאמור או בכל שנה שלאחריה בה יהיה רווח כאמור עד להגעה לסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס לאחר ניכוי מלוא ההפסד המועבר. במקרה בו הרווח לפני מס של החברה בשנה נתונה יהיה מעל תקרת הרווח לפני מס לצורך חישוב התגמול המשתנה (כאמור בטבלה שבסעיף 11.13.1 לעיל), ההפרש בין הרווח לפני מס של החברה לבין תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה (להלן: "הרווח המועבר") יועבר לשנה העוקבת ויתווסף לרווח לפני מס של החברה או ייגרע מההפסד של החברה בשנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב התגמול המשתנה השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה גבוהה מתקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הרווח המועבר בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בכל שנה.
- 11.6. **עיתוי התשלום:** המענק ישולם לנושאי המשרה לגבי כל שנה קלנדארית של תקופת העסקה לא יאוחר ממועד תשלום המשכורת הראשונה שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- 11.7. **דחיית תשלום:** לדירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת התגמול, תהא הסמכות **לדחות עד 25%** מגובה המענק למשך שנה קלנדארית, בשים לב לבחינת סבירות המענק שהתקבל מעמידה ביעדים לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה.
- 11.8. **חלקיות המענק ותקופת אכשרה:** נושא משרה יהיה זכאי למענק רק בתנאי שהועסק בחברה לפחות שנת עבודה אחת. היה ונושא המשרה יתחיל/יסיים את תפקידו לפני תום השנה הרלוונטית, יחושב המענק בגין שנת סיום כהונתו באופן חלקי. כך שתחשיב המענק יחושב באופן הבא: סך המענק יחושב בהתאם לרווח לפני מס כפי שמופיע בדוחות הכספיים האחרונים, הרבעוניים או השנתיים (לפי העניין), שפורסמו עובר למועד סיום תפקידו בחברה. בגין התקופה שהחל ממועד המאזן של הדוחות הכספיים האחרונים ועד למועד הסיום בפועל, הזכאות למענק תחושב כחלק יחסי מאותו הרבעון, על בסיס הדוחות הכספיים של אותו הרבעון.

- 12.1. תגמול הוני מהווה מנגנון ראוי לשימור ותימרוץ נושאי משרה תוך יצירת קרבת אינטרסים בין נושאי המשרה לבעלי המניות ושמירה ראויה בין שיקולי טווח הקצר לטווח הארוך, בין היתר על ידי קביעת תקופת הבשלה מלאה ומתן אופציות שאינן בתוך הכסף במועד הענקתן. בזכות טבען ארוך הטווח של תוכניות תגמול הוני, הן תומכות ביכולת החברה לשמר את מנהליה הבכירים בתפקידם לתקופה ארוכה.
- 12.2. החברה תהיה רשאית לאמץ, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה, אשר עשויה לכלול הענקת מניות (כגון RSU) או אופציות מכל סוג שהוא (לרבות CASHLESS או אופציות פאנטום) (להלן: "תכנית תגמול הוני"). הענקת תגמול הוני לנושאי משרה בחברה מכוח תכנית תגמול הוני (אם וככל שתאומץ) תבוצע בכפוף לקבלת אישור האורגנים הנדרשים על פי הדין.
- 12.3. תוכנית תגמול הוני עשויה לכלול הסדרים כמקובל בתכניות מסוג זה, ובכלל זאת: תנאים לעניין זכאות לחלוקת רווחים ולזכויות הצבעה בגין ניירות הערך הכלולים בתגמול ההוני; התאמת התגמול ההוני בגין חלוקת דיבידנד, מניות הטבה, פיצול ואיחוד הון או שינויים אחרים בהון החברה, הצעות בדרך של זכויות ומיזוגים ורכישות; זכות סירוב ראשון בהעברת ניירות ערך, תנאים במקרה של עזיבת החברה (עקב פיטורין, התפטרות, עילה ומקרי מוות או נכות), והיא תהיה כפופה לתנאים המפורטים להלן:
- 12.4. תקופת ההבשלה של תגמול הוני (בין אם מסולק במכשירים הוניים ובין אם מסולק במזומן) (ככל שיוענק) תהא בין 2-5 שנים ממועד ההקצאה ("תקופת ההבשלה"), כפי שיקבע על ידי האורגנים המוסמכים של החברה. תקופת ההבשלה נועדה להוות תמריץ בראיה ארוכת טווח. יחד עם זאת, תהא החברה רשאית לקבוע הוראות בתכנית התגמול ההוני בדבר האצה של תקופת ההבשלה במקרה של סיום ההעסקה או פרישה. כמו כן, הדירקטוריון וועדת תגמול רשאים להחליט, ביחס לתגמול הוני שהוענק לנושאי משרה שאינם דירקטורים, כי עקב נסיבות של שינוי שליטה, הפסקת מסחר או נסיבות מיוחדות אחרות שיפורטו בהחלטה, קיימת הצדקה להאצה חלקית של תקופת ההבשלה של תגמול הוני כאמור אשר טרם הבשיל.
- 12.5. בהענקת אופציות למניות החברה, מחיר המימוש לא יפחת ממחיר מניית החברה בתוספת 10%, ביום הפיכתה לחברה ציבורית ובתנאי שלא יהיה יותר נמוך ממוצע שווין של מניות החברה בבורסה בתום שלושים ימי מסחר שקדמו להקצאה.
- 12.6. מועד הפקיעה של התגמול ההוני לא יהיה מוקדם מחלוף שנה ממועד הבשלת כל מנה (למעט במקרים מיוחדים שיקבעו כגון סיום העסקה) ולא יאוחר מחמש וחצי (5.5) שנים ממועד ההקצאה.

אקרו נדל"ן

12.7. השווי ההוגן המרבי במועד ההענקה של תגמול הוני המסולק במכשירים הוניים או במזומן, אשר יוענק לנושא משרה יחיד, על פי אחת משיטות הערכת השווי המקובלות, וכן שווי ההטבה המרבי של תגמול הוני המסולק במזומן במועד המימוש, לפי חלוקה לינארית לפי מספר שנות ההבשלה, לא יעלה על התקרות המפורטות להלן (יובהר כי סכומים אלו אינם בהכרח עקביים עם אופן רישום ההוצאה בדוחות הכספיים על פי כללי החשבונאות הנהוגים בישראל):

נושא משרה	תקרה (אלפי ₪) (*)
יו"ר דירקטוריון	2,100
מנכ"ל	2,100
כפופי מנכ"ל	1,000

(*) התקרה השנתית מחושבת באופן שבו ההוצאה ההונית השנתית מוכרת בדוחות כספיים מבוקרים.

12.8. ועדת התגמול והדירקטוריון ייבחנו את האפשרות לקביעת תקרה לשווי המימוש של רכיבים משתנים הוניים שאינם מסולקים במזומן במועד המימוש בעת הענקתם בפועל.

13. השבת תגמול משתנה במקרה של טעות

13.1. ככל שיסתבר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה את ההפרש העודף בין הסכום שקיבל לבין הסכום לו הוא זכאי על-פי הנתונים המעודכנים (תוך שיקלול הפרשים ככל שקיימים בתשלומי וחבויות המס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על-ידיו).

13.2. במקרים בהם סכום ההשבה מתוך המענק השנתי נמוך מ-10% מסך המענק בגין אותה שנה, ובכפוף לכך כי נושא המשרה עדיין מועסק בחברה, לא יידרש נושא המשרה להשיבו. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהמענק בשנה העוקבות והיתרה, במידה ותהיה, תסולק במזומן מתוך השכר בפריסה ל-12 חודשים.

ד. תנאי פרישה והודעה מוקדמת

14. נושאי משרה שיחלו עבודתם בחברה החל מחודש מאי 2022, יהיו זכאים להודעה מוקדמת שאינה עולה על 2 חודשים. מנכ"ל החברה יהיה זכאי לתקופת הודעה מוקדמת של 4 חודשים. יצוין כי נושאי משרה שהחלו את עבודתם עובר למועד תשקיף זה, זכאים להודעה מוקדמת שאינה עונה על 3 חודשים.
15. החל מתחילת תקופת ההודעה המוקדמת ועד למועד סיום העסקתו בחברה לא יהיה זכאי נושא המשרה לרכיב המדיד במענק השנתי כהגדרתו בסעיף 11.
16. לחברה תהא אפשרות להעניק מענק פרישה/הסתגלות לנושא משרה הפורש, בהתאם לתנאים המפורטים מטה וזאת מעבר לתגמול בגין תקופת ההודעה המוקדמת והכל בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לכך על פי דין.
17. ככלל, מענק הפרישה/הסתגלות לא יוענק לנושא המשרה בוותק של פחות מ- 3 שנים בחברה. מענק זה לא יעלה על 2 חודשי עלות העסקה כוללת למנכ"ל ולנושא המשרה כפוף מנכ"ל (רכיבים קבועים בלבד).
18. דירקטוריון החברה יהיה רשאי להחליט בדבר מתן מענק פרישה/הסתגלות בהתחשב בהמלצת וועדת התגמול, תוך התייחסות לפרמטרים הבאים: תקופה ותנאי הכהונה וההעסקה, ביצועי החברה בתקופה האמורה ותרומתו של נושא המשרה להשגת יעדי החברה ולהשאת רווחיה ונסיבות הפרישה (ללא פגיעה בחברה). למען הסר ספק וכמפורט לעיל, החלטה כאמור, ככל שתתקבל, תהא כפופה לקבלת כלל האישורים הנדרשים על פי דין.

ה. גמול דירקטורים

19. גמול דירקטורים - דירקטורים בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, למעט בגין כהונה כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה, עשויים להיות זכאים, בכפוף להוראות הדין, לגמול שנתי וגמול השתתפות לשיבה שלא יעלו על הגמול המרבי בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שיתוקנו מעת לעת (להלן: "תקנות הגמול"). כמו כן, החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם העסקה ו/או הסכם קבלת שירותים נוספים, כגון ייעוץ מקצועי, בכפוף להוראות הדין.
20. גמול יו"ר הדירקטוריון - לחברה תהא הזכאות לקבוע כי יו"ר הדירקטוריון בחברה יוכל לקבל תגמול בהתאם לקריטריונים לתגמול נושאי משרה שאינם דירקטורים כפי שפורט לעיל במסמך מדיניות זה. שכרו יקבע בין היתר בהתאם להיקף פעילות החברה, תחומי אחריותו וכן בהתאם לניסיונו וכישוריו.

ו. פטור, שיפוי וביטוח

21. נושא משרה בחברה (לרבות דירקטורים, ובכלל זה דירקטורים קשורים, וכן נושאי משרה שהינם בעלי שליטה) עשוי להיות זכאי, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה והסדרי שיפוי בגין אחריותם כנושאי משרה על פי הנהוג בחברה, והכל כפוף להוראות כל דין ותקנון החברה.
22. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית, בכל עת במהלך תקופת מדיניות תגמול זו, לרכוש פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים, ובכלל זה דירקטורים קשורים, וכן נושאי משרה שהינם בעלי שליטה), כפי שיכחנו בחברה מעת לעת, הכוללת גם את נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בתאגיד בת של החברה, להאריך ו/או לחדש פוליסת ביטוח קיימת ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים כמפורט להלן, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה בתנאי שוק, לא תהיינה עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה ותהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים להלן, וועדת התיגמול אישרה זאת:
23. גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח כפי שתיערכנה מעת לעת על ידי החברה לא יעלה על 20 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות בישראל מעבר לגבול האחריות, ולגבי תביעות המוגשות מחוץ לישראל - הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות, בהתאם להוצאות משפט הנהוגות בישראל ובהתאם לדין הישראלי.
24. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה שתוטל על החברה ופרמיית הביטוח השנתית בגין פוליסת הביטוח השוטפת ייקבעו על ידי ועדת התגמול בהתאם לתנאי השוק שישורו במועד רכישת פוליסת הביטוח השוטפת, לאחר התייעצות עם יועץ מומחה בתחום ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה;
25. פוליסת הביטוח יכול שתורחב לכסות תביעות שתוגשנה כנגד החברה (להבדיל מתביעות כנגד דירקטורים ו/או נושאי המשרה בה) שעניינן הפרת חוקי ניירות ערך בישראל (Entity coverage for securities claims) ותביעות מסוגים נוספים שניתן יהיה לבטח בגין בעתיד. בנוסף, ניתן שייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח לפיהם זכותם של הדירקטורים ו/או נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטח על פי הפוליסה קודמת לזכותה של החברה.
26. הפוליסה תכסה גם את אחריותם של בעלי שליטה, ככל שיהיו בחברה, וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בקבוצה, מעת לעת, ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בקבוצה.
27. כמו כן החברה תהא רשאית, בכל עת במהלך תקופת מדיניות תגמול זו, לרכוש פוליסות ביטוח מסוג POSI קרי פוליסה לביטוח אחריות בגין הנפקה לציבור של ניירות ערך על פי תשקיף, שהינה על בסיס הגשת תביעה (Claims-made), בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב

אקרו נדל"ן

למקרה ובסך הכול לתקופת הביטוח לכל המבוטחים הבאים בגין תביעה או הליך הנובעים מ, או בקשר לתשקיף: נושאי המשרה בחברה, בחברות בנות שלה ובחברות קשורות עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעם החברה ו/או מטעם החברות הבנות; החברה בגין אחריותה בקשר לתשקיף וכן אחריותה לשיפוי צדדיים שלישים מסוימים בקשר עם תשקיף ובעלי השליטה המוכרים את מניותיהם כחלק מההנפקה, עקב אחריותם בגין המצגים הנכללים במסגרת תשקיף בכפוף לתנאי הפוליסה וחריגיה וזאת לתקופת ביטוח של עד 7 שנים. פוליסת ה- POSI אינה מכסה תביעות כנגד דירקטורים או נושאי משרה בה המכוסות במסגרת פוליסת הביטוח השוטפת. גבולות ההשתתפות העצמית לתביעה שתוטל על החברה ופרמיית הביטוח בגין פוליסת ביטוח מסוג POSI ייקבעו על ידי ועדת התגמול בהתאם לתנאי השוק שישררו במועד רכישת פוליסת ביטוח כאמור, לאחר התייעצות עם יועץ מומחה בתחום ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

28. כיסוי לביטוח אחריות נושאי המשרה בגין פעילות העבר (דהיינו הפעילות בתקופה שקדמה לתאריך כניסתה לתוקף של פוליסת הביטוח השוטפת), יכול שיערך במסגרת פוליסת הביטוח השוטפת בתנאים כמפורט לעיל, או במסגרת כיסוי מסוג תקופת גילוי מוארכת (Run Off) בגין פעילות העבר כאמור, וזאת לתקופת ביטוח של עד 7 שנים ובלבד שהפרמיה הכוללת בגין כיסוי זה תיקבע בהתאם לתנאי השוק שישררו במועד הרלוונטי, לאחר התייעצות עם יועץ מומחה בתחום ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

פרק 9 - דוחות כספיים

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2021

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

22 בפברואר 2022

לכבוד

הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארוב השקעות בע"מ)
הרצליה פיתוח.

אדונים נכבדים,

הנדון: תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארוב השקעות בע"מ; להלן - החברה) מחודש פברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף להשלמה ותשקיף מדף שבנדון ("התשקיף") של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 בפברואר 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 בפברואר 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 99' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 בפברואר 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 בפברואר 2022 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יכלול בתשקיף של החברה אשר יפורסם לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בחודש פברואר 2022.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2021

קבוצת אקרו בע"מ
(לשעבר : ארוב השקעות בע"מ)

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2021

קבוצת אקרו בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים

(בלתי מבוקר)

30 בספטמבר 2021

תוכן עניינים

עמוד

2

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים - באלפי ש"ח:

3-4

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

5-6

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

7-11

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

12-13

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

14-33

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר: ארוב השקעות בע"מ)

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר: ארוב השקעות בע"מ) וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-9% וכ-10% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-223,191 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021, ואשר חלק החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לכ-49,258 אלפי ש"ח וכ-23,618 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן ישויות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

דוח סקירה זה מחליף את דוח הסקירה שניתן בתאריך 21 בפברואר 2022

חִיפָה	קסלמן וקסלמן
22 בפברואר 2022	רואי חשבון
	פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת אקרו בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 30 בספטמבר 2021

31 בדצמבר	30 בספטמבר		ביאור	
2020	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
נכסים				
נכסים שוטפים :				
267,025	105,332	82,404		מזומנים ושווי מזומנים
61,348	20,257	178,350		מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
5,559	431	6,354		פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש
-	-	926		ניירות ערך סחירים
				חייבים ויתרות חובה :
82,156	58,466	104,143		לקוחות, נטו
44,755	37,100	73,992		אחרים
				מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על
445,827	409,003	613,970	5	חשבון מקרקעין
7,178	6,861	9,465		הלוואות לאחרים
1,906	924	3,777		מסי הכנסה לקבל
915,754	638,374	1,073,381		
-	-	9,165	11ד'	נכס מוחזק למכירה
915,754	638,374	1,082,546		
נכסים שאינם שוטפים :				
307,294	300,212	770,240	5	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
				נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן
1,101,531	1,082,767	1,349,756	6	להשקעה
				השקעות והלוואות לישויות מוחזקות
289,953	368,690	264,393		המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2,946	-		הלוואות לאחרים
16,969	17,291	26,055	8	רכוש קבוע
-	-	4,609		נכס בלתי מוחשי
7,102	5,871	9,158		מסי הכנסה נדחים
1,722,849	1,777,777	2,424,211		
2,638,603	2,416,151	3,506,757		סך נכסים

שמוליק סימן טוב
סמנכ"ל כספים

זיו יעקובי
מנכ"ל

יצחק ארבוז
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה : 22 בפברואר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
ליום 30 בספטמבר 2021

31 בדצמבר	30 בספטמבר		ביאור	
2020	2020	2021		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות:				
הלוואות לזמן קצר:				
504,469	573,106	523,655	9	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
156,051	73,243	44,548		מאחרים
זכאים ויתרות זכות:				
70,567	43,421	63,699		ספקים ונותני שירותים
53,112	58,264	225,978		מקדמות מלקוחות
90,569	55,771	218,160		זכאים אחרים ובעלי עניין
19,775	250	3,948		מסי הכנסה לשלם
894,543	804,055	1,079,988		
התחייבויות שאינן שוטפות:				
זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת				
2,761	2,701	4,988		הלוואות לזמן ארוך:
531,016	374,689	957,717	9	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
229,524	288,886	190,594		בעלי עניין ואחרים
31,241	34,833	54,426		מסי הכנסה נדחים
794,542	701,109	1,207,725		
1,689,085	1,505,164	2,287,713		סך התחייבויות
הון				
הון המיוחס לבעלים של החברה:				
33	29	48	10	הון מניות
183,649	135,825	664,617		פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט
(2,012)	(287)	9,350		קרנות הון אחרות
218,713	171,662	284,112		עודפים
400,383	307,229	958,127		סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
549,135	603,758	260,917		זכויות שאינן מקנות שליטה
949,518	910,987	1,219,044		סך ההון
2,638,603	2,416,151	3,506,757		סך התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
2020	2020	2021	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח				

הכנסות:

ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה	290,036	231,084	116,121	55,519	340,957
מדמי ניהול וסיחור	6,952	1,817	1,275	611	9,602
משיווק פרויקטים	1,997	3,833	1,385	1,724	6,542
מדמי שכירות ואחרות	15,095	3,614	5,835	2,495	7,901
עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	88,854	24,029	60,641	7,131	38,170
חלק ברווחי ישויות מוחזקות	48,778	32,238	23,139	4,263	39,563
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	47,563
רווח ממכירת ישויות מוחזקות	451,712	296,615	208,396	71,743	490,298
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	-
סך הכנסות					

הוצאות ועלויות:

עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה	230,399	199,797	83,858	40,752	284,885
הוצאות מכירה, פרסום ושיווק	8,025	3,986	2,848	2,023	8,223
הוצאות הנהלה וכלליות	34,955	26,656	13,022	8,207	40,587
הוצאות בחינת וקידום פרויקטים	3,344	2,721	2,034	697	3,624
הפסד מירידת ערך מישות מוחזקות	-	-	-	-	4,256
המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	276,723	233,160	101,762	51,679	341,575

רווח מפעולות

הוצאות מימון	23,640	13,155	8,119	4,211	17,526
הכנסות מימון	1,467	737	693	235	959
הוצאות מימון, נטו	22,173	12,418	7,426	3,976	16,567

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה	18,010	3,577	10,806	510	22,923
רווח לתקופה	134,806	47,460	88,402	15,578	109,233

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח					

-	-	-	-	7,777
(3,840)	(321)	(550)	978	(1,513)
(3,840)	(321)	(550)	978	6,264
105,393	15,257	87,852	48,438	141,070

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו מחדש לרווח

או הפסד:

רווח מהערכה מחדש של קרקע ומבנים

סכומים אשר עשויים להיות מסווגים

מחדש לרווח או להפסד:

הפרשי תרגום מטבע פעילויות חוץ

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס

סך הכל רווח כולל לתקופה

ייחוס הרווח:

60,911	8,861	45,211	13,860	65,360
48,322	6,717	43,191	33,600	69,446
109,233	15,578	88,402	47,460	134,806

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

ייחוס סך הרווח הכולל:

60,117	8,822	45,268	14,791	70,575
45,276	6,435	42,584	33,647	70,495
105,393	15,257	87,852	48,438	141,070

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח)

* 2.1	* 0.3	* 1.24	* 0.48	* 1.88
* 2.1	* 0.3	* 1.22	* 0.48	* 1.87
28,984,246	29,231,000	36,325,000	28,901,394	34,620,418
28,984,246	29,231,000	36,894,483	28,901,394	34,965,170

רווח בסיסי למניה

רווח למניה בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה הבסיסי

הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה בדילול מלא

*הותאם למפרע בעקבות פיצול הון שבוצע בחודש פברואר 2022, ראה ביאור 14 יא'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	הון מניות
אלפי ש"ח						
949,518	549,135	400,383	218,713	(2,012)	183,649	33
134,806	69,446	65,360	65,360	-	-	-
6,264	1,049	5,215	-	5,215	-	-
141,070	70,495	70,575	65,348	5,215	-	-
-	-	-	39	(39)	-	-
5,160	-	5,160	-	5,160	-	-
1,026	-	1,026	-	1,026	-	-
145,329	-	145,329	-	-	145,326	3
(82,793)	(418,447)	335,654	-	-	335,642	12
160,338	160,338	-	-	-	-	-
(100,604)	(100,604)	-	-	-	-	-
128,456	(358,713)	487,169	39	6,147	480,968	15
1,219,044	260,917	958,127	284,112	9,350	664,617	48

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021
(בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל

עסקות עם בעלים:

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בקצב הפחת

מרכיב ההטבה בהענקת אופציות לעובדים

הטבה בגין הלוואות שהתקבלו מבעל מניות

המרת הלוואות למניות

שינויים בזכויות הבעלות בישויות מאוחדות

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל עסקות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי ש"ח						
28	117,145	(1,218)	157,802	273,757	579,746	853,503
-	-	-	13,860	13,860	33,600	47,460
-	-	931	-	931	47	978
-	-	931	13,860	14,791	33,647	48,438
1	18,680	-	-	18,681	-	18,681
-	-	-	-	-	1,272	1,272
-	-	-	-	-	22,071	22,071
-	-	-	-	-	(32,978)	(32,978)
1	18,680	-	-	18,681	(9,635)	9,046
29	135,825	(287)	171,662	307,229	603,758	910,987

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
תנועה במהלך 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל

עסקות עם בעלים

הנפקת מניות בתקופה

השפעות מתן הלוואות ושינוי בתנאי הלוואות מבעלי זכויות שאינן
מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל עסקות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
מניות הון	פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי ש"ח						
33	162,269	3,146	238,862	404,310	608,477	1,012,787
יתרה ליום 1 ביולי 2021 (מבוקר) תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר):						
-	-	-	45,211	45,211	43,191	88,402
-	-	57	-	57	(607)	(550)
-	-	57	45,199	45,268	42,584	87,852
סך הכל רווח כולל						
עסקות עם בעלים:						
-	-	(39)	39	-	-	-
-	-	2,599	-	2,599	-	2,599
3	145,326	-	-	145,329	-	145,329
12	360,609	-	-	360,621	(405,910)	(45,289)
-	-	-	-	-	23,341	23,341
-	-	-	-	-	(7,575)	(7,575)
15	505,935	2,560	39	508,549	(390,144)	118,405
48	664,617	9,350	284,112	958,127	260,917	1,219,044
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרנות הון אחרות	פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	הון מניות
אלפי ש"ח						
890,692	592,285	298,407	162,801	(248)	135,825	29
15,578	6,717	8,861	8,861	-	-	-
(321)	(282)	(39)	-	(39)	-	-
15,257	6,435	8,822	8,861	(39)	-	-
458	458	-	-	-	-	-
16,825	16,825	-	-	-	-	-
(12,245)	(12,245)	-	-	-	-	-
5,038	5,038	-	-	-	-	-
910,987	603,758	307,229	171,662	(287)	135,825	29

יתרה ליום 1 ביולי 2020 (מבוקר)
תנועה במהלך 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020
(בלתי מבוקר):

רווח לתקופה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל

עסקות עם בעלים:

שינויים בזכויות הבעלות בישויות מאוחדות

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל עסקות עם בעלים

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות ופרמיה על מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
אלפי ש"ח						
28	117,145	(1,218)	157,802	273,757	579,746	853,503
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)						
-	-	-	60,911	60,911	48,322	109,233
רווח כולל:						
-	-	(794)	-	(794)	(3,046)	(3,840)
רווח לשנה						
-	-	(794)	60,911	60,117	45,276	105,393
הפסד כולל אחר לשנה						
סך רווח (הפסד) כולל לשנה						
עסקאות עם בעלים:						
5	18,675	-	-	18,680	-	18,680
הנפקת מניות						
-	47,829	-	-	47,829	(73,098)	(25,269)
שינויים בזכויות הבעלות בישויות מאוחדות						
-	-	-	-	-	(5,250)	(5,250)
דיבידנד שוטף לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה						
-	-	-	-	-	36,986	36,986
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה						
-	-	-	-	-	(34,525)	(34,525)
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה						
5	66,504	-	-	66,509	(75,887)	(9,378)
סך הכל עסקאות עם בעלים						
33	183,649	(2,012)	218,713	400,383	549,135	949,518
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)						

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות)
(ראה נספח א')
מסי הכנסה ששולמו
מסי הכנסה שהתקבלו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו
לפעילות שוטפת)

164,120	(3,630)	(16,128)	104,372	(340,132)
(7,397)	(1,621)	(3,199)	(2,333)	(26,731)
1,123	-	4,245	-	4,245
157,846	(5,251)	(15,082)	102,039	(362,618)

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
פירעון (מתן) הלוואות, השקעות ומשיכת רווחים
מישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון (מתן) הלוואות לאחרים
השקעה בניירות ערך סחירים
מכירת ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
פירעון (הפקדה) בפקדון מוגבל בשימוש
ובחשבונות בנק מיועדים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(384)	(68)	-	(253)	(120)
128,567	3,437	17,256	58,921	17,095
(166,117)	(34,118)	(42,317)	(113,844)	(152,738)
1,295	-	(2,566)	-	(2,566)
-	-	-	-	(839)
54,437	-	-	-	-
(43,131)	(4,989)	(39,809)	3,088	(117,798)
(25,333)	(35,738)	(67,436)	(52,088)	(256,966)

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

תמורה מהנפקת מניות
רכישת זכויות מיעוט בישויות מאוחדות
השקעות המיעוט בישויות מאוחדות
משיכות המיעוט בישויות מאוחדות
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי
פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי
קבלת הלוואות מבעלי עניין
פרעון הלוואות מבעלי עניין
פרעון הלוואות מאחרים
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
ריבית ששולמה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון (ששימשו
לפעילות מימון)

18,680	-	-	18,681	-
-	-	(6,634)	-	(6,634)
42,236	16,824	29,976	22,070	166,973
(38,511)	(12,244)	(14,209)	(32,977)	(127,636)
160,202	37,745	31,021	78,481	536,953
(69,349)	(9,077)	(9,614)	(75,362)	(97,972)
-	-	-	-	49,527
-	-	(1,253)	-	-
(13,003)	(6,047)	(28,601)	(6,406)	(38,773)
(5,250)	-	-	-	-
(41,103)	(12,919)	(19,578)	(29,715)	(47,475)
53,902	14,282	(18,892)	(25,228)	434,963

גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר תקופה

186,416	(26,707)	(101,410)	24,723	(184,621)
80,609	132,039	183,814	80,609	267,025
267,025	105,332	82,404	105,332	82,404

קבוצת אקרו בע"מ
 דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
 לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה	לתשעת החודשים		לשלושת החודשים		שהסתיימה
ביום 31	שהסתיימו ביום 30		שהסתיימו ביום 30		ביום 31
בדצמבר	בספטמבר		בספטמבר		בדצמבר
2020	2020	2021	2020	2021	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח					

132,156	16,088	99,208	51,037	152,816
(39,563)	(4,263)	(23,139)	(32,238)	(48,778)
-	-	2,598	-	5,160
(38,170)	(7,131)	(60,641)	(24,029)	(88,854)
4,256	-	-	-	-
(47,563)	-	-	-	-
16,567	3,976	7,426	12,418	22,173
1,273	163	466	820	1,134
(103,200)	(7,255)	(73,278)	(43,029)	(109,165)

נספח א' לדוח תזרימי המזומנים

מזומנים נטו ששימשו לפעולות:

רווח לפני מסים על ההכנסה

התאמות בגין:

חלק ברווחי חברות מוחזקות

תשלום מבוסס מניות

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

הפסד מירידת ערך מישות מוחזקת

המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

רווח ממכירת ישויות מוחזקות המטופלות

לפי שיטת השווי המאזני

הוצאות מימון, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

תפעוליים:

גידול בלקוחות והכנסות לקבל

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

קיטון (גידול) במלאי מקרקעין ותשלומים

על חשבון מקרקעין

(57,645)	(14,876)	(14,418)	(38,546)	(21,987)
26,216	3,328	(8,974)	38,873	(29,236)
40,869	4,829	(18,704)	13,723	(6,868)
38,196	(6,394)	8,142	18,002	174,128
87,528	650	(8,092)	64,312	(499,820)
135,164	(12,463)	(42,046)	96,364	(383,783)

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו

לפעולות)

164,120	(3,630)	(16,128)	104,372	(340,132)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ
 דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
 לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021

לשנה		לתשעת החודשים	
שהסתיימה	לשלושת החודשים	שהסתיימו	
ביום 31	שהסתיימו ביום 30	ביום 30 בספטמבר	
בדצמבר	בספטמבר		
2020	2020	2021	2020
2021	2021	2022	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח			

2,814	4,119	3,252	13,855	4,942
22,623	-	90,797	-	90,797
900	-	-	-	-
26,953	-	-	-	-
-	-	362,071	-	362,071
-	-	43,841	-	43,841
-	-	145,329	-	145,329
-	-	-	-	15,375
-	-	(32,684)	-	(60,328)

מידע בדבר פעילות שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

עלויות מימון שהונו לנדל"ן להשקעה
 הכרה במלאי כנגד התחייבות למתן שירותי בניה
 מכירת ישות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי
 המאזני
 הסבת הלוואות הוניות של בעלי זכויות שאינן
 מקנות שליטה להלוואות מאחרים
 רכישת זכויות מיעוט בישויות מאוחדות כנגד הנפקת
 מניות (ראה ביאור 11 ב' להלן)
 רכישת זכויות מיעוט בישויות מאוחדות כנגד מלאי
 דירות (ראה ביאור 5 ג' להלן)
 המרת הלוואות להון מניות (ראה ביאור 11 ג' להלן)
 רכישת זכויות מיעוט בישויות מאוחדות (ראה ביאור
 11 א' להלן)
 מימוש זכויות בשותפויות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני כנגד קבלת מלאי דירות (ראה ביאור
 5 ו- 5 ג' להלן)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 1 - כללי:

א. כללי:

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

ביאור 2 - מגיפת הקורונה

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעיר וואהן שבסין מגיפה שמקורה בנגיף הקורונה **Covid-19**, אשר התפשטה במהירות ברחבי העולם, מתחילת שנת 2020, וגרמה לאי-ודאות בכלכלה העולמית ולנזק כלכלי עצום בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור, עיכוב במשלוחים והשבתת חלקית של התחבורה הפנים-ארצית והבינלאומית (להלן - משבר נגיף הקורונה). כחלק מההתמודדות עם משבר נגיף הקורונה, מדינות רבות בעולם הטילו מגבלות שונות על האוכלוסייה, ובכלל זה מגבלות תנועה והתקהלות, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי, הגבלות נוכחות כוח אדם במקומות עבודה ועוד. למגבלות אלה הייתה השפעה ישירה על ענפים שונים במשק, כאשר הפעילות במספר ענפים אף נעצרה באופן מוחלט.

בישראל הוטלו מגבלות מסוימות לסירוגין במהלך שנת 2020. על רקע הצלחת מבצע החיסונים בישראל, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, מגבלות מסוימות אשר הוטלו במהלך שנת 2020 הוסרו בהדרגה, ובחודש פברואר 2021 החלה הפעלת "דרכון ירוק" בתרבות הפנאי.

עם זאת, במדינות אחרות בעולם משבר נגיף הקורונה עדיין נמשך. בחלק ממדינות העולם מגפת הקורונה ממשיכה להתפשט אף בימים אלה, ובמדינות מסוימות בהן הושגה שליטה מסוימת על התפשטות מגפת הקורונה טרם הוסרו מגבלות ההתקהלות והמגבלות על ענף המסחר.

באשר להשפעת המשבר על הקבוצה במהלך שנת 2020, ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020. להלן מובא מידע על השפעות משבר נגיף הקורונה על הקבוצה במהלך התקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:

- החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין הצורך בהמשכות עסקית.
- החברה בחנה למועד הדוח, ביחד עם מערכי שווי חיצוניים, את השלכות האמור על ההנחות בבסיס קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והגיעה למסקנה כי אין השפעה על השווי. כמו כן, בתקופה האמורה לעיל, לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי הבניה ושיעור הרווח הגולמי, לא בוטלו הסכמי מכר מהותיים כתוצאה מהמגפה, והפרייקטים אשר נמצאים בביצוע מתקדמים באופן סדיר.
- בשלב זה הקבוצה אינה יכולה להעריך את השלכות המשך משבר נגיף הקורונה. השלכות אלה תלויות בין היתר בהיקף ובעוצמה של הימשכות מגפת הקורונה ברחבי העולם, בעומק המגבלות המוטלות, בהטלת סגרים נוספים, בקצב החזרה לשגרה, בהיקף התמיכות הממשלתיות ובהימשכות והעמקת המיתון בישראל ובעולם.
- להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המשבר ו/או האטה כלכלית עולמית מתמשכת, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 30 בספטמבר 2021, ותתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהתהוותה על ידה.

קבוצת אקרו בע"מ ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 3- בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופת הביניים של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS), וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות החברה ותוצאות פעילותה לתקופה של 9 ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2021.

ב. עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת החברה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של החברה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלה שבדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

ביאור 4- עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2020, פרט לאלו המתוארים להלן:

מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

רכוש קבוע

במהלך התקופה של 9 החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לשנות את מדיניותה החשבונאית למדידת הקרקע והמבנה אשר בבעלות החברה ואשר משמש כמשרדי החברה, המסווגים כרכוש קבוע במסגרת דוחותיה הכספיים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 16 "רכוש קבוע", ממדידה בהתאם למודל העלות למדידה בהתאם למודל השווי ההוגן. לדעת הנהלת החברה, מדידת קבוצת הקרקע והמבנים בהתאם למודל השווי ההוגן מספקת מידע מהימן ורלוונטי יותר מאשר מדידתו בהתאם למודל העלות, וזאת מאחר שהיא משקפת את ערכו הכלכלי העדכני.

בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים וטעויות", שינוי המדיניות החשבונאית הנ"ל יושם בדרך של מכאן ולהבא. בהתאם, מדדה החברה את הקרקע והמבנים תחת הרכוש הקבוע שלה בהתאם לשווי ההוגן ליום ה-30 ביוני 2021, מועד שינוי המדיניות, והכירה בשינויים בשווי ההוגן של הרכוש הקבוע שלה ברווח כולל אחר במסגרת סעיף "הערכה מחדש של קרקע ומבנים" בניכוי השפעת המס.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 4- עיקרי המדיניות החשבונאית:

בתקופות עוקבות הפחת השוטף על בסיס הערך בספרים המשוער של הנכסים ייזקף לרווח או הפסד. במקביל, סכום בגובה ההפרש בין הפחת שנוקף לרווח או הפסד בהתבסס על הערך בספרים המשוער של הנכסים לפחת המבוסס על העלות המקורית של הנכסים, מועבר ישירות מקרנות הון אחרות ליתרת העודפים.

השפעת השינוי האמור במדיניות החשבונאית על נתוני תקופות הביניים של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021 המוצגים במסגרת המידע הכספי לתקופת הביניים מפורטת בביאור 8.

ביאור 5 – מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין:

הרכב			30 בספטמבר		31 בדצמבר
			2021	2020	2020
			(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
				אלפי ש"ח	
מלאי מקרקעין ודירות למכירה לזמן קצר					
פרויקט GOLF			129,705	196,171	186,691
פרויקט שלבים			8,113	7,724	7,789
פרויקט פלורנטין ויליג'			447	9,423	1,443
פרויקט מגדל אקרו			-	909	1,065
פרויקט ויסוצקי	(א)		119,205	115,847	115,780
פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS			52,987	29,900	61,531
פרויקט 52	(ב)		52,652	-	-
פרויקט 38	(ג)		14,556	-	-
פרויקט פרזון			29,995	-	32,111
פרויקט בארט	(ד)		120,611	-	-
			<u>528,271</u>	<u>359,974</u>	<u>406,410</u>
תשלומים על חשבון מקרקעין					
התחדשות עירונית			85,699	49,029	39,417
			<u>85,699</u>	<u>49,029</u>	<u>39,417</u>
סה"כ מלאי מקרקעין לזמן קצר			<u>613,970</u>	<u>409,003</u>	<u>445,827</u>
מלאי מקרקעין לזמן ארוך					
פרויקט מגדל מזא"ה	(ה)		424,374	-	-
פרויקט בלום			158,931	154,298	154,830
פרויקט מד"א			52,744	49,877	50,068
פרויקט אליפלט			1,004	-	-
פרויקט חסן ערפה B3, B4	(ו)		108,895	84,022	84,929
			<u>745,948</u>	<u>288,197</u>	<u>289,827</u>
תשלומים על חשבון מקרקעין					
התחדשות עירונית			16,605	7,328	12,755
פרויקט בלום			2,400	2,400	2,400
פרויקט נס לגויים			5,287	2,287	2,312
			<u>24,292</u>	<u>12,015</u>	<u>17,467</u>
סה"כ מלאי מקרקעין לזמן ארוך			<u>770,240</u>	<u>300,212</u>	<u>307,294</u>
סה"כ מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין			<u>1,384,210</u>	<u>709,215</u>	<u>753,121</u>

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 5 – מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

א. פרויקט ויסוצקי

בהמשך לאמור בביאור 7(8) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, במהלך נובמבר 2020 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובינאר 2021 בוצעו עבודות הריסה למבנה הקיים בשטח. בחודש יולי 2021 התקבל היתר בניה מלא לביצוע הפרויקט.

ב. פרויקט 52

בהמשך לאמור בביאור 10ג(3) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, ביום 22 במרס 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות שותפות 52 בהסכם לקבלת 8 דירות בשווי של כ- 16 מיליוני דולרים בתמורה למימוש כל זכויותיה בתאגיד האמריקאי Gaia 416 West 52nd Street LLC בסך של כ- 9 מיליוני דולרים ובתוספת תשלום של כ- 7 מיליוני דולרים.

בנוסף, התקשרה שותפות 52 עם מוסד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ- 7 מיליוני דולרים בריבית שנתית של 4% (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה תפרע בהתאם ללוח הסילוקין בהסכם ההלוואה כאשר 2.4 מיליוני דולרים יפרעו בתוך שנתיים, ויתרת ההלוואה בתוך שלוש שנים ממועד קבלתה.

ג. פרויקט 38

בהמשך לאמור בביאור 10ג(2) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות שותפות 38 במסכת הסכמים לפידיון החזקותיה העקיפות של הקבוצה ולהיפרדות מול צדדים שלישיים לא קשורים אשר עמם החזיקה שותפות 38 בעקיפין בזכויות בנכס. בעקבות השלמת הסכמים אלה בחודש אוגוסט 2021, קיבלה הקבוצה לבעלותה הנפרדת 3 דירות בנכס וכן פרעה את חלקה בהלוואה בנקאית של שותפות 38 בסך של כ- 2.4 מיליוני דולרים.

ד. עסקת פינוי בינוי ברח' בארט 5, 7 ו-9, תל-אביב (להלן - "פרויקט בארט")

בהמשך לאמור בביאור 7(7)ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, במהלך חודש מאי 2021, התקבל היתר בנייה לפרויקט והתקיימו התנאים המתלים להסכם הליווי. בחודש אוגוסט 2021, התפנו הבעלים מהמקרקעין והחלה הריסת המבנים.

נכון למועד החתימה על הדוח, נחתמו הסכמי מכירה עבור 46 יח"ד כאשר סך התקבולים הצפויים בגינם הינו כ- 180 מיליון ש"ח.

ה. פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53)

ביום 19 בינואר, 2021 התקשרה שותפות אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו מטרופולין"), המוחזקת על ידי אקרו ייזום בשיעור של 60%, בהסכם מכר עם צד שלישי לא קשור (להלן - "המוכר") לרכישת זכויות במקרקעין בחלקה 53 בגוש 7077 ברחוב מנחם בגין בתל אביב (להלן - "הממכר") תמורת 340 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון ליום 30 בספטמבר 2021 התמורה שולמה במלואה.

במקביל התקשרה אקרו מטרופולין בהסכם אופציה עם יזם שהינו צד שלישי, למכירת 6/100 חלקים מהממכר בתמורה לסך של 20.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בתוספת החזר של 6% מהוצאות הרכישה שהתהוו לאקרו מטרופולין בפועל מיום חתימת ההסכם ועד למועד מימוש האופציה בתוספת מע"מ.

בתמורה לאופציה זו, ביום 27 בינואר 2021 שילם היזם סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. היזם רשאי לממש את האופציה החל מחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם האופציה (להלן "יום תחילת המימוש") ועד לחלוף 15 חודשים מיום תחילת מועד המימוש (להלן - "תקופת מימוש האופציה").

בנוסף הוסכם בהסכם האופציה, כי החל ממועד חתימת האופציה ועד ליום 19 ביולי 2021, תהיה רשאית אקרו מטרופולין להודיע ליזם על ביטול ההסכם. במידה ויעשה שימוש בזכות הביטול, תשלם אקרו מטרופולין סכום מוסכם בסך של 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "דמי ביטול האופציה").

ביום 22 ביוני 2021 החליטה אקרו מטרופולין על ביטול ההסכם האופציה של היזם, כמפורט לעיל ושילמה בחודש יולי 2021 ליזם את דמי ביטול האופציה.

בחודש מאי 2021 התקשרה אקרו מטרופולין (להלן - "הלווה") עם בנק מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם להעמדת מימון בסך כולל שלא יעלה על 374 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם מימון" ו-"ההלוואה").

הסכם המימון הועמד לצורך ביצוע השלמת התשלום עבור רכישת המקרקעין.

נכון ל-30 בספטמבר 2021 סך ההלוואה הינה כ-326 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.7% ומועד פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 10 במאי, 2024 כאשר הקרן תפרע בתשלום אחד והריבית תפרע ב-12 תשלומים רצופים אשר ישולמו מדי 3 חודשים ב-31 לכל חודש קלנדרי החל מיום 31 באוגוסט 2021.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 5 – מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

ו. פרויקט חסן ערפה B4, B3 א'

בהמשך לאמור בביאור 7(9) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, בחודש אפריל 2021, אושרה הרכישה של מגרש 49 בהליך פירוק השיתוף ע"י בית משפט ונחתם הסכם המכר. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מלוא התמורה שולמה בסך של כ- 71.9 מיליון ש"ח (חלק אקרו אופק בהיר - כ- 54.4 מיליון ש"ח). חלק אקרו אופק בהיר במגרש 49 לאחר הרכישה הינו 74.5%.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה:

הרכב

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

תשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה בהקמה
קרקעות הרצליה

-	-	4,295
-	-	4,295

מקרקעין

29,196	26,385	40,696	(ג')	קרקעות הרצליה
130,267	129,978	160,764	(ד')	פרויקט עץ הזית
34,300	29,600	-		פרויקט מתחם ה- 1000
135,800	136,432	174,600	(ו')	פרויקט חסן ערפה B3, B4
13,050	8,687	13,367		פרויקט מתחם הרכבת
8,541	7,840	8,542		אחרים
351,154	338,922	397,969		

נדל"ן להשקעה בהקמה

-	-	30,600	(ד'11)	פרויקט מתחם ה- 1000
25,000	21,500	-		פרויקט מגדל אקרו
41,519	39,587	57,192		פרויקט מגדלי אלפא
138,000	131,281	178,319	(א')	פרויקט המשרדים - GOLF
188,104	176,937	255,798	(ב')	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")
66,700	89,919	102,000		פרויקט סביונים - ACRO BUSINESS CAMPUS
459,323	459,224	623,909		

נדל"ן להשקעה

260,005	253,621	265,034		פרויקט "סי-טאור" (מייקרוסופט)
29,049	29,000	29,049		פרויקט A-Tower
-	-	27,500		פרויקט מגדל אקרו
2,000	2,000	2,000		אחרים
291,054	284,621	323,583		

סה"כ נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה

1,101,531	1,082,767	1,349,756

א. פרויקט GOLF

ב-15 ביולי 2021, חתמה הקבוצה על הסכם שכירות עם צד ג' בגין 6 קומות משרדים, מרפסת וגג בהיקף כולל של כ-8,490 מ"ר ברוטו, תקופת השכירות הינה ל-5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות. למועד הדוח על המצב הכספי, עודכן השווי ההוגן של הנכס על פי שומה שנקבעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות גישת החילוץ. בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2021 נרשמה עליית ערך בסך של כ-18,378 אלפי ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 6 - נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")

במהלך התקופה של תשע"ח החודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו בניה ותשתית בשני הסכמי שכירות עם צדדי ג' בגין שטח משרדים בהיקף כולל של כ-12 אלף מ"ר ברוטו, תקופת השכירות הינה ל-5 שנים ו-6 חודשים בתוספת 4 תקופות אופציה (3 תקופות בנות 5 שנים ותקופה רביעית של 4 שנים ו-5 חודשים).

למועד הדוח על המצב הכספי, עודכן השווי ההוגן של הנכס על פי שומה שנקבעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות גישת היוון ההכנסות וגישת החילוץ. בתקופת הדיווח נרשמה עליית ערך בסך של כ-29,465 אלפי ש"ח. בקביעת השווי נעשה שימוש בשיעורי היוון בטווח של בין 6.25%-7.25%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו בניה ותשתית בהסכם שכירות עם צד ג' בגין שטח משרדים של כ-10.5 אלף מ"ר ברוטו, תקופת השכירות הינה ל-5 שנים ו-5 חודשים בתוספת 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

ג. קרקעות בהרצליה

בהמשך לאמור בביאור 9(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2020, במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרו אקרו פרויקטים ושותפים נוספים (להלן - "השותפים") בשמונה הסכמים לרכישת חלקים בקרקע במגרש 4009 בסך כולל של כ-19 מ' ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-5 מיליון ש"ח), לאחר הרכישה ניגשו וזכו השותפים בתהליך התמחרות לרכישת יתר החלקים במגרש הנ"ל בסך של כ-33 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-8 מיליון ש"ח), ביום 6 באוקטובר 2021 התקבל אישור בית משפט. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים הרכישה בגין תהליך ההתמחרות הושלמה ונמסרה הזכות לחזקה במקרקעין.

כמו כן, במהלך חודש פברואר 2021 התקשרו אקרו פרויקטים ושותפים נוספים בהסכם לרכישת קרקע במגרש 1002, במסגרת תהליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים, בסך של כ-14 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-5 מיליון ש"ח).

ד. עץ הזית

למועד הדוח על המצב הכספי, עודכן השווי ההוגן של הנכס על פי שומה שנקבעה ע"י מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי באמצעות גישת ההשוואה. בתקופת הדיווח נרשמה עליית ערך בסך של כ-28,112 אלפי ש"ח.

ביאור 7 – מיסים על הכנסה

חישוב המסים על ההכנסה בתקופת הדוח מבוסס על האומדן הטוב ביותר של הממוצע המשוקלל של שיעור מס ההכנסה החזוי לשנת הכספים המלאה. שיעור המס השנתי הממוצע הצפוי לקבוצה לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2021 הינו 23%.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 8- רכוש קבוע

החל מיום 30 ביוני 2021 מודדת החברה את הקרקע והמבנה שבבעלותה המיועד לשימושה העצמי על בסיס הערכה מחדש, שכן להערכת החברה, בסיס זה נותן לקורא הדוחות מידע רלבנטי יותר המשקף את שווי השוק של הנכס האמור.

החברה התקשרה עם מעריך שווי מוסמך בלתי תלוי, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום ולסוג הנדל"ן שהוערך, על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקע והמבנה אשר בבעלותה.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן דמי שכירות ראויים לנכסים דומים.

השווי ההוגן של המבנה והקרקע ליום 30 ביוני 2021 הינו 24,950 אלפי ש"ח, החברה הכירה בשערוך של 10,100 אלפי ש"ח במקביל הכירה החברה לראשונה בקרן הערכה מחדש נטו ממס, בסך של 7,777 אלפי ש"ח.

בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ב-30 בספטמבר 2021 סיווגה החברה סך של כ- 39 אלפי ש"ח מקרן הערכה מחדש לעודפים לפי קצב הפחת.

להלן הסכומים שהיו מוכרים בספרים לו החברה הייתה בוחרת למדוד רכוש זה לפי מודל העלות:

30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח
15,060
5,308
9,752
4,892
14,644

מבנים:

עלות

פחת נצבר

עלות מופחתת מבנה

קרקע - עלות

סך הכל עלות מופחתת קרקע ומבנה - לפי מודל עלות

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 9- אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

			במסגרת ההתחייבויות השוטפות :
			הלוואות לא צמודות למימון פרויקטים :
			בלום
54,147	54,145	54,105	
139,821	124,887	203,690	(א')
6,253	156,585	6,410	
18,394	17,572	12,240	
76,169	77,717	64,076	
55,160	-	55,160	(ד')
24,872	24,872	24,872	
-	-	20,013	(ד11)
1,049	4,466	1,062	
1,096	1,089	1,399	
75,781	70,324	7,791	(ב')
-	-	23,087	(ב5)
-	-	5,461	(ג')
5,213	1,939	12,386	
1,557	1,557	1,901	
14,954	14,951	-	
30,003	23,002	30,002	
504,469	573,106	523,655	

			במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך :
			הלוואות לא צמודות למימון פרויקטים :
			מתחם GOLF
42,238	37,726	61,531	(א')
-	-	326,236	(ד5)
192,230	-	191,706	
10,563	10,514	10,564	
83,530	73,075	124,111	
-	55,029	-	
3,417	-	6,751	
-	-	7,910	(ב')
140,182	140,171	180,389	(ג')
20,379	20,655	22,667	
20,013	20,011	-	(ד11)
7,052	5,697	19,601	
3,608	3,609	-	
7,804	8,202	6,251	
531,016	374,689	957,717	

הלוואות לא צמודות למימון רכוש קבוע

קבוצת אקרו בע"מ ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 9- אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

א. פרויקט GOLF

בהמשך לאמור בביאור 12.ב'3. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, במהלך חודש מרס 2021, כחלק מליווי הפרויקט הוגדלה מסגרת האשראי הפיננסי למימון הפרויקט לסך של 335 מיליון ש"ח.

ב. פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS

בהמשך לביאור 12.ב'14. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בחודש מאי 2021 נחתם תוספת להסכם הליווי הפיננסי לפרויקט עם התאגיד הבנקאי לטובת העמדת מסגרת אשראי עבור שיעור נוסף של 50% מסכום התמורה החזויה בפרויקט, כך שהתאגיד הבנקאי יעמיד אשראי למלוא הפרויקט. כמו כן, בעקבות כניסתו לתוקף של הסכם הליווי וקבלת תקבולים מרוכשים, נפרעו במהלך תקופת הדיווח הלוואות בסך כ- 60 מיליון ש"ח.

ג. פרויקט חסן ערפה B3, B4

בהמשך לאמור בביאור 5.ה' לעיל, נטלה אקרו אופק בהיר ביחד עם צדדים שלישיים (להלן ביחד "השותפים") את ההלוואות הבאות לצורך רכישת הזכויות במקרקעין בחסן ערפה מגרש 49:

1. הלוואה בסך של כ- 7,330 אלפי ש"ח (חלק אקרו אופק בהיר כ- 5,461 אלפי ש"ח) אשר הועמדה לצורך תשלום מע"מ. ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 1%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ההלוואה נפרעה.
2. הלוואה בסך של כ- 53,900 אלפי ש"ח (חלק אקרו אופק בהיר כ- 40,156 אלפי ש"ח) אשר הועמדה לצורך מימון המקרקעין. זכויות המקרקעין בפרויקט משעובדות לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה. ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 1%. בהתאם להסכם המימון אשר נחתם בחודש יוני 2021, ההלוואה תועמד באמצעות אשראי לזמן קצר, שמועד פירעונו הסופי יחול עד לא יאחר מיום 31 במאי 2024. הריבית על ההלוואה תשולם מדי שלושה חודשים, החל מיום 3 ביוני 2021.

ד. פרויקט עץ הזית

בהמשך לביאור 12.ב'11. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, בחודש פברואר 2022, חתמה אקרו ש.מ.מ. 03 ביחד עם השותף בפרויקט על כתב תיקון להסכם מימון אשר עיקריו הינם הגדלת מסגרת האשראי לסך כולל של 170 מ' ש"ח (חלק אקרו ש.מ.מ. 03 - 85 מיליון ש"ח) והארכת מועד הפירעון הסופי לניצול המסגרת לתאריך 31 בינואר 2025.

ביאור 10- הון מניות

תשלום מבוסס מניות

בהמשך לאמור בביאור 16.ב'2. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, ביום 13 בספטמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה ביחס לניצעים הראשונים אשר הוענקו להם אופציות ביום 14 בינואר 2021, כי תבוצע התאמה לתקופת ההבשלה (Vesting) באופן שמלוא כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מיום 31 בינואר 2023 חלף תקופת ההבשלה אשר הייתה קבועה בתכנית.

ביום 28 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 75,000 אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה (להלן - "הניצעים השניים"), בהתאם לתוכנית 2020.

השווי ההוגן הממוצע במועד ההענקה של כל כתב אופציה שהוקצו לניצעים השניים, מחושב לפי מודל בלק ושוולס הינו כ-32 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה שהוקצו לניצעים השניים הינו כ-2,377 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 40.8% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.8%, לתקופת מימוש של 5 שנים.

ביאור 11 - התקשרויות

א. רכישת מניות המיעוט באקרו נדל"ן התחדשות עירונית

ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה באמצעות אקרו ייזום (להלן - "הרוכשת") עם צד ג' המחזיק ב- 17% באקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן - "המוכרת" ו- "השותפות"), בהסכם לרכישת זכויותיו בשותפות (להלן - "הסכם הרכישה")

בהתאם להסכם הרכישה, הרוכשת רכשה את זכויותיה של המוכרת בשותפות בתמורה כוללת של כ-22.6 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 בספטמבר 2021 ואשר עתידה להסתיים עד ליום 29 בספטמבר 2022. בנוסף פרעה השותפות את הלוואות המוכרת בתוספת הריבית שנצברה למועד החתימה בסך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח. החברה טיפלה ברכישה כעסקה עם המיעוט כאשר הפרש בין התמורה ששולמה לבין הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף להון תחת קרן הון עסקאות עם המיעוט.

כחלק מתנאי ההסכם, הסכימה המוכרת לא להתחרות בשותפות (ביחס לפרויקטים שהשותפות החתימה דיירים על הסכם טרם חתימת הסכם הרכישה) כפועל יוצא הכירה החברה בנכס בלתי מוחשי בגין הסכם אי התחרות בסך של 4.7 מיליון ש"ח בדוח על המצב הכספי.

ב. עסקת השינוי מבנה

1. ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים עם משקיעים שהינם בעלי זכויות בתאגידים מוחזקים של החברה (להלן - "התאגידים המוחזקים") וכן עם התאגידים המוחזקים בהסכמי החלפת זכויות (להלן - "הסכם החלפת הזכויות" ו-"עסקת השינוי מבנה") בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, בשני שלבים באופן שבשלב הראשון וכנגד זכויות המשקיעים בתאגידים המוחזקים בסך של 262,862 אלפי ש"ח, כל אחת מאקרו ייזום ואקרו נכסים, לפי העניין, הקצתה לכל אחד מהמשקיעים מניות באקרו ייזום ובאקרו נכסים, במצבן As-Is; ובאופן שבשלב השני כנגד החזקות המשקיעים באקרו ייזום או אקרו נכסים, לפי העניין, הקצתה החברה לכל אחד מהמשקיעים מניות של החברה, במצבן As-Is, היינו בסך הכל 9,478,000 מניות רגילות ללאע"ג. כ"א של החברה בהתאם לחלוקה הקבועה בהסכם החלפת המניות, ובאופן שלאחר הקצאה כאמור אקרו ייזום ואקרו נכסים הפכו לחברות בנות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

2. ביום 13 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים עם שני צדדי ג' שהינם בעלי זכויות בתאגידים מוחזקים של החברה, בשרשור סופי, (להלן - "התאגידים המוחזקים"), בהסכם מכר והקצאה (להלן - "הסכם המכר וההקצאה") לפיו: (א) המשקיעים מכרו לאקרו ייזום ואקרו נכסים, לפי העניין, את מלוא הזכויות והתחייבויות של המשקיעים בתאגידים המוחזקים לרבות השקעות הון שבוצעו על ידם ולרבות הלוואות בעלים שהועמדו על ידם לתאגידים המוחזקים אשר תפרענה כנגד תשלום סך של כ-121 מיליון ש"ח; (ב) החברה תקצה למשקיעים 2,084,000 מניות רגילות של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, וזאת בתמורה לסך של כ-98 מיליון ש"ח.

יצוין כי עסקת השינוי מבנה המפורטת בסעיף קטן 1 לעיל והעסקה המפורטת בסעיף 2, היו שלושות ומותנות זה בזה, באופן שעסקה 2 הושלמה ביום 13 בספטמבר 2021 ועסקת השינוי מבנה הושלמה ביום 14 בספטמבר 2021.

ג. הסכמי המרת הלוואות להון

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכמי המרת הלוואות להון, נפרדים ושאינם תלויים זה בזה באופן שהלוואות (קרן וריבית שנצברה עד למועד חתימת ההסכם) שהועמדו על ידי בעל מניות ב' ומלווה ב' (כהגדרתם בביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020) וביום 30 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם מלווה ד' (כהגדרתו בביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020) בהסכם המרת הלוואות להון (להלן יחד ובהתאמה: "המשקיעים" ו-"ההסכמי ההמרה") לפיהם הלוואות שהועמדו על ידי המשקיעים לחברה בסכום כולל של כ-145 מיליון ש"ח (קרן וריבית שנצבעה בגינן), הומרו ל-3,091,000 מניות רגילות של החברה.

סך הקצאת המניות המפורטת בסעיפים ב' ו- ג' לעיל מהוות כ-30.9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 11 – התקשרויות (המשך)

ד. מכירת זכויות מתחם האלף

ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרה אקרו לנדסקייפ והפניקס חברה לביטוח בע"מ עם אשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום") בהסכם מכר, במסגרתו רכשה אשטרום 22.5% מכל זכויותיהם והתחייבויותיהם של אקרו והפניקס במקרקעין בתמורה לסך של 128 מיליון ש"ח (חלק אקרו לנדסקייפ כ-9.2 מיליון ש"ח), נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי העסקה טרם הושלמה ולכן הנכס הנמכר סווג תחת סעיף "נכס מוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי, בגין העסקה נרשם רווח מעליית ערך בסך של 1,684 אלפי ש"ח. אופן חלוקת הצדדים במקרקעין המשותפים לאחר ההסכם (פרויקט בשטח כולל של כ-301 אלפי מ"ר זכויות תעסוקה וכ-6 אלפי מ"ר מסחר) במצב החדש יהיה כדלקמן: 67.5% הפניקס; 6.43% אקרו; אשטרום 26.07% (להלן יחדיו: "הצדדים"). בנוסף, ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרו אקרו, הפניקס ואשטרום בתוספת מס' 2 להסכם שיתוף (להלן - "התוספת") ההסכם והתוספת קובעים הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת. בתאריך 31 בדצמבר 2021, העסקה הושלמה והתמורה בגין המכירה התקבלה אל מול גריעת הנכס מוחזק למכירה.

ביאור 12 - מידע מגזרי

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

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

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

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

2. תחום הנדל"ן מניב -

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

3. אחרים -

מייצג בעיקר ארגון וניהול קבוצות רכישה ופעילות החברה בפרויקטים בניו יורק.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 12 - מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
402,934	-	4,170	109,065	289,699	הכנסות
48,778	-	(467)	48,851	394	רווחי חברות מוחזקות
451,712	-	3,703	157,916	290,093	סך הכנסות
203,457	-	2,885	154,466	46,106	תוצאות המגזר
(28,468)					הוצאות שאינן מיוחסות
1,467					הכנסות מימון
(23,640)					הוצאות מימון
152,816					רווח לפני מיסים על הכנסה
3,506,757	160,172	38,299	1,471,862	1,836,424	מידע נוסף:
					נכסי המגזר
		6,241	73,041	185,111	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר:</u>
					השקעות שמטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
2,287,713	336,432	23,087	688,632	1,239,563	התחייבויות המגזר

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
264,377	-	325	30,775	233,277	הכנסות
32,238	-	(2,934)	1,170	34,002	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
296,615	-	(2,609)	31,945	267,279	סך הכנסות
86,626	-	(1,235)	28,023	59,838	תוצאות המגזר
(23,171)					הוצאות שאינן מיוחסות
737					הכנסות מימון
(13,155)					הוצאות מימון
51,037					רווח לפני מיסים על הכנסה
2,416,151	147,361	(7,874)	1,220,034	1,056,630	מידע נוסף:
					נכסי המגזר
		72,347	113,575	182,768	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר:</u>
					השקעות שמטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
1,505,164	370,316	-	580,811	554,037	התחייבויות המגזר

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 12 - מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות :

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (בלתי מבוקר)

מאוחז	התאמות למאוחז	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
185,257	-	111	68,142	117,004	הכנסות
23,139	-	48	23,940	(849)	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
208,396	-	159	92,082	116,155	סך הכנסות
117,135	-	(204)	90,395	26,944	תוצאות המגזר
(10,501)					הוצאות שאינן מיוחסות
693					הכנסות מימון
(8,119)					הוצאות מימון
99,208					רווח לפני מיסים על הכנסה
139,145	37,455	(4,062)	115,848	(10,096)	מידע נוסף :
					נכסי המגזר
		(27,791)	7,862	(7,301)	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר :</u>
					השקעות שמטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
(67,111)	(109,339)	(229)	14,235	28,222	התחייבויות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)

מאוחז	התאמות למאוחז	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
67,480	-	128	8,836	58,426	הכנסות
4,263	-	(897)	1,934	3,226	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
71,743	-	(679)	10,770	61,652	סך הכנסות
28,275	-	620	8,543	19,112	תוצאות המגזר
(8,211)					הוצאות שאינן מיוחסות
235					הכנסות מימון
(4,211)					הוצאות מימון
16,088					רווח לפני מיסים על הכנסה
42,437	(29,039)	7,659	42,760	21,057	מידע נוסף :
					נכסי המגזר
		(2,735)	982	2,161	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר :</u>
					השקעות שמטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
22,142	9,489	-	29,333	(16,680)	התחייבויות המגזר

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 12 - מידע מגזרי (המשך)

ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
403,172	-	9,748	49,295	344,129	הכנסות
39,563	-	(1,815)	623	40,755	רווחי חברות מוחזקות
47,563	-	(2,505)	-	50,068	רווח ממכירת חברות מוחזקות
490,298	-	5,428	49,918	434,952	סך הכנסות
185,080	-	(2,971)	44,467	143,584	תוצאות המגזר
(36,357)					הוצאות שאינן מיוחסות
959					הכנסות מימון
(17,526)					הוצאות מימון
132,156					רווח לפני מיסים על הכנסה
					מידע נוסף :
2,638,603	41,497	65,662	1,213,832	1,317,612	נכסי המגזר
		61,832	41,369	186,752	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר :</u> השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,689,085	472,332	169	575,138	641,446	התחייבויות המגזר

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שנמדדים במאזן בעלות מופחתת

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

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. קרקע בגבעתיים

ביום 31 באוקטובר 2021, הקבוצה באמצעות אקרו נכסים וצד ג' (להלן - "הקונה") התקשרו בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן - "המוכרים") לפיו המוכרים מוכרים לקונה את חלקה 553 בגוש 6156 ברחוב תפוצות ישראל, גבעתיים בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח (חלק אקרו נכסים - 25 מיליון ש"ח) וכן מחצית מסכום הפרשי ההצמדה המחושבים בין מועד חתימת ההסכם לבין מועד ביצוע התשלום. מועד מסירת החזקה הצפוי יהא ביום 30 באוקטובר 2026 כנגד תשלום מלוא התמורה, אך למרות האמור לעיל ככל שהקונה יגיע להסדר לפינוי מוקדם של הקרקע הקונה יעדכן את המוכרים על כך בכתב ובמקרה זה יוקדם מועד המסירה למועד שיצוין בהודעת הקונה (ובלבד שניתנה למוכרים התראה בכתב של 18 חודשים לפחות מראש).

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ב. רכישת זכויות ההשלמה בדה וינצ'י בשרונה

בהמשך לאמור בביאור (6)7 לדוחות כספיים המאוחדים לשנת 2020, באוקטובר 2021 רכשה דה וינצ'י בשרונה מרמ"י את יתרת הזכויות במקרקעי מד"א, המהוות תוספת של כ-800 מ"ר, תמורת כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (באופן שלאחר הרכישה כאמור היא זכאית להירשם כבעלת מלוא מקרקעי מד"א). ביום 28 באוקטובר 2021 חתמה דה וינצ'י בשרונה א.ק.ג.נ (2016) שותפות מוגבלת (להלן - "דה וינצ'י בשרונה") על כתב ויתור טענות המופנה לעיריית תל אביב יפו (להלן - "העירייה") ולוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתי"א יפו, לפיו, בכפוף לאישור תכנית בנין עיר מס' תא/4931 - "מרחב יצחק שדה - חלקות 57, 58, 59", אשר תייעד את מקרקעי חסן ערפה 57-59 לאזור עירוני מעורב ולשטח פרטי פתוח (להלן - "התב"ע החדשה"), יופקעו באופן גמור ומוחלט לטובת העירייה וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה, זכויות דה וינצ'י בשרונה, במקרקעי מד"א. אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת המהווה צד קשור הינה חלק מהבעלים במקרקעין הידוע גם כפרויקט חסן ערפה 57-59 (להלן - "מקרקעי חסן ערפה 57-59"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיים דיון בועדה המקומית ביחס להפקדת התב"ע החדשה ושותפות אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת פועלת לקיום התנאים שנקבעו בדיון בועדה המקומית לצורך הפקדתה של התב"ע החדשה. נכון למועד דוח זה התב"ע החדשה טרם אושרה ומתנהל מו"מ בין דה וינצ'י בשרונה לבין השותפים המחזיקים במקרקעי חסן ערפה 57-59 על התמורה שתקבל דה וינצ'י בשרונה אם וככל שמקרקעי מד"א יופקעו כאמור לעיל. נכון למועד דוח זה, המו"מ טרם הבשיל לכדי הסכם מחייב.

ג. רכישת מקרקעין כיכר השעון ביפו

ביום 25 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו עסקים") עם צד שלישי (להלן - "חברת המתחם") בחוזה במסגרתו רכשה אקרו עסקים את זכותה החוזית של חברת המתחם להירשם כחוכרת של חלקות 4, 5, 6 ו-7 בגוש 7017 ביפו (להלן - "המתחם") בתמורה של 225 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה שולמו במועד החתימה 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמו ביום 24 בדצמבר 2021 והיתרה תשולם בתוך 120 יום ממועד חתימת החוזה, בכפוף לתנאים מתלים.

ד. רכישת קרקעות בתחום תכנית 3700 בתל אביב

ביום 29 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו ש.מ. 43 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו 43") בהסכם מכר של חלק מזכויות במקרקעין בגוש 6609 וגוש 6621 בתמורה לסך של כ-211 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הסכם המכר כפוף לתנאי מתלה. בנוסף הוקנתה לאקרו 43 זכות לרכוש חלקים נוספים במקרקעין וזאת בתמורה המתאימה באופן יחסי לתמורה המשולמת בגין המקרקעין בתנאים המפורטים בהסכם. להבטחת תשלום התמורה הפקידה אקרו 43 ערבות בנקאית בסך 20 מיליון ש"ח בנאמנות עד לביצוע התשלום הראשון בסכום זה, אשר ישולם בסמוך להתקיימות התנאי המתלה ורישום משכונות על המוכרים.

ה. הקצאת מניות

ביום 30 בנובמבר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה (להלן - "התכנית") על פיה יוענקו למנכ"ל החברה (להלן - "הניצ"ע"), ללא תמורה, 1,497,000 מניות רגילות של החברה (להלן - "המניות") ללא תקופת הבשלה. דירקטוריון החברה אישר באותו מועד בקשר עם התכנית כאמור, כי הקצאת המניות מכוח התכנית לניצע שהינו תושב ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה תיעשה בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 30 בנובמבר 2021 המניות הוקצו לניצע.

שווי של כל המניות אשר הוקצו לניצע מסתכם לסך של כ-70 מיליון ש"ח והחברה תכיר בהוצאה בסכום זה במסגרת הדוח הכספי לשנת 2021.

ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הקצאה של 145,000 מניות רגילות של החברה, תמורת ערכן הנקוב, מכח תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "תכנית 2021") לשני נושאי משרה בחברה וזאת ללא תקופת הבשלה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך) ה. הקצאת מניות (המשך):

בנוסף אושרה הקצאה של 181,000 מניות רגילות של החברה לנושא משרה נוסף, תמורת ערכן הנקוב, מכח תכנית 2021, באופן ש-60,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2023, 60,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2024 ו-61,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד ההבשלה"), המניות תוקצינה ככל ובמועד ההבשלה נושא המשרה יהיה עובד החברה.

ו. מתחם הצפירה

ביום 19 בדצמבר 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ. 40 שותפות מוגבלת, (להלן: "אקרו ש.מ. 40") יחד עם צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הצדדים" או "השותפים" או "הקונים"), בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בקשר עם רכישת חלקה 241 בגוש 6976 בשטח של 4,347 מ"ר (לפני הפקעה) ברחוב הצפירה 11 בת"א (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לשם הקמת פרויקט אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומסחר (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להסכם השיתוף, לכל אחד מהשותפים יש חלק שווה בפרויקט, קרי 33.3%. בד בבד עם הסכם השיתוף, ביום 19 בדצמבר בשנת 2021, התקשרו הקונים עם בעלי המקרקעין (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת הממכר במצבו As-Is (להלן: "הסכם מכר"), בתמורה לסך כולל של 304.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הקונים קיבלו על עצמם את התחייבויות המוכר כלפי עיריית ת"א מכוח כתב התחייבות מיום 23 במאי 2012 (להלן: "כתב ההתחייבות"). יצוין כי ישנם שוכרים הקיימים במקרקעין. עסקת רכישת המקרקעין הושלמה ביום 9 בינואר 2022.

ז. הסכם אופציה מתחם האלף

ביום 6 בינואר 2022 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו לנדסקייפ, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו לנדסקייפ") בהסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") בהסכם אופציה בקשר עם רכישת מלוא זכויותיה של אקרו לנדסקייפ במקרקעין המהווה חלק מחלקה 93 בגוש 3947 ב"מתחם ה-1000" בראשון לציון. בהתאם להסכם האופציה, הפניקס תהיה רשאית לממש את האופציה תוך 42 חודשים מיום חתימת ההסכם, וזאת בתמורה לסך של כ-31,568 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר לסכום זה יצורפו כל העלויות שהושקעו ע"י אקרו לנדסקייפ החל ממועד רכישת הקרקע מהעירייה וכלה במועד מימוש האופציה. יצוין כי ככל שתמומש האופציה, הפניקס תהא פטורה מתשלום חלקה של אקרו, כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם, בשכר ניהול ההקמה כהגדרתו בהסכם השיתוף, ובהתאם עם הפסקת תשלום שכר ניהול ההקמה, אקרו תהא פטורה מתן שירותי הניהול כאמור.

ח. רכישת זכויות בפרויקט ויסוצקי

בהמשך לאמור בביאור 7 (8) לדוחות כספיים המאוחדים לשנת 2020 בדבר פרויקט ויסוצקי, ביום 13 בינואר 2022 התקשרה אקרו ייזום עם שותף שהינו בעל זכויות בגולת הכותרת בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף ו/או הלוואות השותף בגולת הכותרת תמורת כ-8.8 מיליון ש"ח כך שחלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט עלה מכ-25% לכ-29%.

ט. חלוקת דיבידנד

ביום 29 בדצמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה בסך של 10 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

ביאור 14 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

י. אישור מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה

בהמשך לאמור בביאור 22 א' לעיל בדבר תכנית התגמול, ביום 14 בפברואר 2022 אושרה מדיניות תגמול חדשה עבור נושאי המשרה בחברה, אשר יאמצו את מדיניות התגמול, אשר עיקריה מפורטים להלן, החל מיום 1 בינואר 2022, בכפוף להשלמת ההנפקה:

(א) תגמול קבוע: סך התגמול הקבוע לחמשת נושאי המשרה הבכירים בחברה יהא סך של 671 אלפי ש"ח לחודש, בגין היקף משרה עבור 4 נושאי משרה של משרה מלאה (100%) ועבור נושא משרה אחד בגין משרה חלקית. התגמול הקבוע יהיה צמוד לעליית המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021.

(ב) כתגמול נוסף, תשלם החברה תגמול משתנה שנתי ל-4 נושאי משרה, בסך השווה ל-7.5% מרווח החברה שמעל 50 מיליון ש"ח ועד לגובה 75 מיליון ש"ח, בשנה הרלוונטית לפני מיסים על הכנסה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לאותה שנה בניכוי חלק המיעוט, ברוטו, ברווחי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה (או בתוספת חלק המיעוט, ברוטו, בהפסדי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה), ובלבד שהתוצאה חיובית.

בגין רווח החברה מעל 75 מיליון ש"ח כמפורט לעיל תשלם החברה תגמול משתנה בסך השווה ל-8.5% תקרת התגמול המשתנה לארבעת נושאי המשרה ביחד, הינו 8 מיליון ש"ח.

הרווח לפני מס לא יכלול רווחי הפסדי שערך שטרם מומשו, במקרה של מימוש נכס יתווסף/ יופחתו רווחי הפסדי השערך שנוטרלו מהרווח לפני מס, כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.

במידה וירשם הפסד בשנה נתונה, הוא יועבר לשנה העוקבת ויגרע מהרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, מנגנון זה יוגבל לתקופה של 3 שנים.

הביאור שלהלן מציג את השפעת הסכם התגמול החדש מול נושאי המשרה בחברה, כמפורט לעיל, על תוצאות הקבוצה לתקופות המוצגות בדוח כספי תמציתי זה, וכן בכפוף להשלמת ההנפקה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח					
40,587	8,207	13,022	26,656	34,955	הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם תגמול קודם
39,276	8,718	13,147	27,730	35,464	הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם תגמול חדש
(1,311)	511	125	1,074	509	הפרש בהוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם תגמול קודם לבין הסכם תגמול חדש
60,911	8,861	45,211	13,860	65,360	רווח לתקופה המשוך לבעלי החברה כפי שדווח
61,920	8,467	45,115	13,033	64,968	רווח לתקופה המשוך לבעלי החברה פרופורמה
2.1	0.3	1.24	0.48	1.88	רווח למניה כפי שדווח- בש"ח
2.15	0.29	1.24	0.44	1.87	רווח למניה פרופורמה- בש"ח

יא. ביום 14 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את השינויים הבאים בהון החברה: (1) הגדלת הון המניות הרשום של החברה מסך של 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, כל אחת, לסך של 1,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, (2) פיצול הון מניות החברה כך שכל מניה אחת בעלת 1 ש"ח ערך נקוב תפוצל לסך של 1,000 מניות בעלות ערך נקוב של 0.001 ש"ח, כל אחת, כך שהונה הרשום של החברה יעמוד על סך של 1,000,000,000 מניות בעלות ערך נקוב של 0.001 ש"ח (3) ביטול ערך הנקוב של כל אחת ממניות החברה, באופן בו הונה הרשום של החברה יעמוד על סך של 1,000,000,000 מניות ללא ערך נקוב.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורי הסבר נבחרים לדוחות כספיים תמציתיים

כל נתוני המניות בדוח כספי תמציתי זה תואמו למפרע באופן שמשקף את השינויים שבוצעו בהון החברה כמפורט לעיל.

**קבוצת אקרו בע"מ
(לשעבר: ארבו השקעות בע"מ)**

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

נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים

המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2021

תוכן העניינים

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

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארוב השקעות בע"מ)

א.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברת קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארוב השקעות בע"מ; להלן "החברה") ליום 30 בספטמבר 2021, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי המיוחס לבעלים של החברה המתייחס לסך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין ישויות מוחזקות ליום 30 בספטמבר 2021 אשר סך ההשקעה בהן הסתכם לסך של 312,341 אלפי ש"ח ואשר חלק בעלי החברה בתוצאות פעילות ישויות מוחזקות אלה הסתכם לרווח של 6,209 אלפי ש"ח ו461 אלפי ש"ח לתקופות של 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן ישויות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

דוח סקירה זה מחליף את דוח הסקירה שניתן בתאריך 21 בפברואר 2022.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה

22 בפברואר 2022

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		מידע נוסף
2020	2020	2021	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
495	3,303	1,340	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	926	ניירות ערך סחירים
11,235	9	4,759	לקוחות
33,179	33,277	35,140	חייבים ויתרות חובה
-	1,513	-	מסי הכנסה לקבל
44,909	38,102	42,165	
נכסים שאינם שוטפים:			
85	90	69	רכוש קבוע
-	2,336	1,809	מסי הכנסה נדחים
2,000	2,000	2,000	נדל"ן להשקעה
2,085	4,426	3,878	
(3) סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות			
652,665	481,153	1,151,080	
699,659	523,681	1,197,123	סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

שמוליק סימן טוב
סמנכ"ל כספים

זיו יעקובי
מנכ"ל החברה

יצחק ארבוז
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור מידע כספי נפרד על ידי דירקטוריון החברה: 22 בפברואר 2022

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
70,871	62,397	39,596
2,184	-	2,805
8,858	900	12,203
81,913	63,297	54,604
35,765	34,379	2,370
181,598	118,776	182,022
217,363	153,155	184,392
299,276	216,452	238,996
400,383	307,229	958,127
699,659	523,681	1,197,123

התחייבויות

התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר מבעלי מניות
התחייבויות מיסים שוטפים
זכאים אחרים

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך :
מאחרים
בעלי מניות

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

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

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מידע נוסף
	2020	2021	2020	2021	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח				
	52,216	9,764	55,447	18,191	79,927
הכנסות חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות	13,171	-	1,978	171	8,069
משיווק פרויקטים	14,089	2,165	1,804	6,291	5,427
מדמי ניהול וסיחור	5,980	-	-	-	-
רווח ממכירת ישות מוחזקת	85,456	11,929	59,229	24,653	93,423
	2,870	245	-	735	1,435
עלויות והוצאות הוצאות מכירה, פרסום ושיווק	13,439	2,057	6,200	7,631	14,534
הוצאות הנהלה וכלליות	16,309	2,302	6,200	8,366	15,969
	69,147	9,627	53,029	16,287	77,454
רווח מפעולות	12,807	3,122	12,016	9,579	20,947
הוצאות מימון	7,891	1,838	2,446	5,935	7,694
הכנסות מימון	4,916	1,284	9,570	3,644	13,253
הוצאות מימון, נטו	64,231	8,343	43,459	12,643	64,201
רווח לפני מיסים על ההכנסה	(3,320)	518	1,752	1,217	1,159
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	60,911	8,861	45,211	13,860	65,360
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה					
רווח כולל אחר- סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
חלק ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(794)	(39)	57	931	5,215
סך הכל רווח כולל לתקופה, המיוחס לבעלים של החברה	60,117	8,822	45,268	14,791	70,575

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

11,116	(268)	3	(4,553)	10,564	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת (ראה נספח א')
-	-	(241)	-	(338)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
11,116	(268)	(238)	(4,553)	10,226	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	1	-	(839)	השקעה בניירות ערך סחירים
(21,902)	(11,947)	6,413	(2,816)	(46,825)	פירעון (מתן) הלוואות לישויות מוחזקות
(21,902)	(11,947)	6,414	(2,816)	(47,664)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	-	-	50,780	קבלת הלוואות מבעלי מניות בחברה
931	268	56	268	(1,052)	פירעון הלוואות מאחרים
18,680	-	-	18,681	-	תמורה מהנפקת מניות
(9,081)	(4,781)	(6,558)	(9,028)	(11,445)	ריבית ששולמה
10,530	(4,513)	(6,502)	9,921	38,283	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(256)	(16,728)	(326)	2,552	845	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
751	20,031	1,666	751	495	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
495	3,303	1,340	3,303	1,340	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2020	2021	2020	2020
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
אלפי ש"ח			

נספח א' לדוח תזרימי המזומניםמזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

64,231	8,340	43,459	12,640	64,201	רווח לפני מיסים המיוחס לבעלים של החברה
					התאמות בגין:
-	-	3,598	-	5,160	תשלום מבוסס מניות
(52,216)	(9,764)	(55,447)	(18,191)	(79,927)	חלק החברה ברווחי ישויות מוחזקות
21	5	4	16	16	פחת והפחותות
4,916	1,284	9,570	3,644	13,253	הוצאות מימון, נטו
(47,279)	(8,475)	(42,275)	(14,531)	(61,498)	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות תפעוליים :
(11,205)	7	(4,706)	21	6,476	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
411	(137)	(1,658)	313	(1,961)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
4,958	(3)	5,183	(2,996)	3,346	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(5,836)	(133)	(1,181)	(2,662)	7,861	
11,116	(268)	3	(4,553)	10,564	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

מידע נוסף**(1) כללי**

להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2021 (להלן – "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן – "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), אשר מוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד' (להלן – "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן – "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 וביחד עם הדוחות המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021.

במידע כספי נפרד זה –

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

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

(2) עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

א. הצגת הנתונים הכספיים**(1) נתונים על המצב הכספי**

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

(2) נתונים על הרווח הכולל

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

(3) נתונים על תזרימי המזומנים

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

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

1. הצגה

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

2. מדידה

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

(3) השקעות בחברות מוחזקות

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

יתרות ליום 31 בדצמבר 2020			יתרות ליום 30 בספטמבר 2021			שעור הבעלות ליום 30.9.2021	מדינת ההתאגדות	חברות מאוחדות
השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים) (משיכות בעלים) (מבוקר)	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים) (מבוקר)	סה"כ השקעה	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים) (משיכות בעלים) (בלתי מבוקר)	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים) (מבוקר)	סה"כ השקעה			
אלפי ש"ח						%		
341,368	196,841	144,527	482,300	302,854	179,446	100.00	ישראל	
307,226	189,578	117,648	597,319	189,976	407,343	100.00	ישראל	אקרו נדל"ן ייזום בע"מ
4,071	(94,396)	98,467	71,461	(27,400)	98,861			אקרו נכסים בע"מ
652,665	292,023	360,642	1,151,080	465,430	685,650			אחרים

(4) הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020	לתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021	
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
		אלפי ש"ח			
10,134	1,564	5,164	5,492	10,993	משכורות והוצאות בקשר לעובדים
681	68	255	169	1,778	דמי ניהול, שיווק ותיווך
1,159	-	-	1,159	-	תרומות, מתנות וכיבודים
594	265	657	317	1,191	עמלות ושכר מקצועי
264	64	91	199	263	אחזקת מבנים, משרדים וציוד
21	5	5	16	16	פחת והפחתות
586	91	28	279	293	אחרות
13,439	2,057	6,200	7,631	14,534	

(5) אירועים בתקופת הדוח על המצב הכספי

באשר לעסקאות שנעשו בהון המניות של החברה ראה ביאורים 10 ו-11 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

(6) אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לגבי אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 14ה' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020

קבוצת אקרו בע"מ
(לשעבר: ארבוב השקעות בע"מ)

דוח שנתי 2020

קבוצת אקרו בע"מ

דוח שנתי 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים המאוחדים - באלפי ש"ח :
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-103	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של
קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארוב השקעות בע"מ)

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר: ארוב השקעות בע"מ; להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27% וכ-25% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019. בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-23%, כ-20% וכ-2% מההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה הסתכם לסך של כ-214,950 אלפי ש"ח וכ-214,280 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחיהן לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, הסתכמו לסך של כ-20,839 אלפי ש"ח, כ-49,751 אלפי ש"ח וכ-3,755 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

חוות דעתנו זו מחליפה את חוות דעתנו שניתנה בתאריך 21 בפברואר 2022.

חיפה, 22 בפברואר 2022
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
80,609	267,025	א'5	מזומנים ושווי מזומנים
23,436	61,348	ב'5	מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים
340	5,559		פקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש
		6	חייבים ויתרות חובה:
24,511	82,156		לקוחות והכנסות לקבל
68,435	44,755		אחרים
			מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון
436,255	445,827	7	מקרקעין
9,544	7,178	8	הלוואות לאחרים
6,331	1,906		מסי הכנסה לקבל
649,461	915,754		
נכסים שאינם שוטפים:			
285,871	307,294	7	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
963,604	1,101,531	9	נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי
395,291	289,953	10	שיטת השווי המאזני
3,925	-	8	הלוואות לאחרים
17,858	16,969	11	רכוש קבוע
5,791	7,102	15	מסי הכנסה נדחים
1,672,340	1,722,849		
2,321,801	2,638,603		סך הנכסים

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 22 בפברואר 2022.

שמואליק סימן טוב סמנכ"ל כספים	זיו יעקובי מנכ"ל החברה	יצחק ארנוב יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
הלוואות לזמן קצר:			
578,816	504,469	12	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
48,707	156,051	13	מבעלי ענין ואחרים
זכאים ויתרות זכות:			
29,698	70,567	14א'	ספקים ונותני שירותים
33,604	53,112	14 ב'	מקדמות מלקוחות
63,798	90,569	14ג'	בעלי עניין ואחרים
443	19,775		מסי הכנסה לשלם
755,066	894,543		
התחייבויות שאינן שוטפות:			
2,625	2,761	21א'	זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת
הלוואות לזמן ארוך:			
365,411	531,016	12	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
312,310	229,524	13	מבעלי עניין ואחרים
32,886	31,241	15	מסי הכנסה נדחים
713,232	794,542		
1,468,298	1,689,085		סך התחייבויות
-,-	-,-	21	התקשרויות
הון			
הון המיוחס לבעלי מניות החברה:			
28	33	16	הון מניות
117,145	183,649		פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט
(1,218)	(2,012)		קרנות הון אחרות
157,802	218,713		עודפים
273,757	400,383		סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
579,746	549,135		זכויות שאינן מקנות שליטה
853,503	949,518		סך ההון
2,321,801	2,638,603		סך התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	ביאור
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
57,959	78,675	340,957	17 ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה
57,710	8,074	9,602	17 מדמי ניהול וסיחור
10,126	1,619	6,542	17 משיווק ותיווך פרויקטים
5,220	3,483	7,901	17 מדמי שכירות
26,599	126,212	38,170	9 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
18,771	60,756	39,563	10 חלק ברווחי ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	47,563	10 רווח ממכירת ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
36,735	3,000	-	10 ג' הכנסות אחרות
213,120	281,819	490,298	סך הכנסות
עלויות והוצאות:			
50,198	67,242	284,885	9 ב', 7 עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה
11,589	7,082	8,223	18 הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
67,398	36,225	44,211	19 הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	4,256	10 ג' הפסד מירידת ערך מישות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
129,185	110,549	341,575	
83,935	171,270	148,723	רווח מפעולות
14,708	8,635	17,526	20 הוצאות מימון
1,096	1,194	959	20 הכנסות מימון
13,612	7,441	16,567	הוצאות מימון, נטו
70,323	163,829	132,156	רווח לפני מיסים על הכנסה
14,638	26,199	22,923	15 מיסים על ההכנסה
55,685	137,630	109,233	רווח לשנה
הפסד כולל אחר - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
חלק בהפסד הכולל האחר של חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני			
הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			
(24,832)	-	-	
(221)	(6,661)	(3,840)	
(25,053)	(6,661)	(3,840)	סך הכל הפסד כולל אחר לשנה, נטו ממס
30,632	130,969	105,393	סך הכל רווח כולל לשנה

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

ייחוס הרווח לשנה:

7,388	57,065	60,911
48,297	80,565	48,322
55,685	137,630	109,233

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

ייחוס סך הרווח הכולל לשנה:

4,283	54,122	60,117
26,349	76,847	45,276
30,632	130,969	105,393

לבעלים של החברה

לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה

בש"ח		
* 0.3	* 2.0	* 2.1

רווח בסיסי למניה ובדילול מלא

*הותאם למפרע בעקבות פיצול הון שבוצע בחודש פברואר 2022, ראה ביאור 16.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח			קרנות הון אחרות	הון עסקאות עם המיעוט	פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	הון מניות	
		סך הכל	עודפים						
853,503	579,746	273,757	157,802	(1,218)	117,145	28			יתרה ליום 1 בינואר 2020
									רווח כולל:
109,233	48,322	60,911	60,911	-	-	-			רווח לשנה
(3,840)	(3,046)	(794)	-	(794)	-	-			הפסד כולל אחר לשנה
105,393	45,276	60,117	60,911	(794)	-	-			סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה
									עסקאות עם בעלים
18,680	-	18,680	-	-	18,675	5			הנפקת מניות (ראה ביאור 16א')
(25,269)	(73,098)	47,829	-	-	47,829	-			שינויים בזכויות הבעלות בישויות מאוחדות (ראה ביאור 16א')
(5,250)	(5,250)	-	-	-	-	-			דיבידנד שוטף לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
42,236	42,236	-	-	-	-	-			השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(39,775)	(39,775)	-	-	-	-	-			משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(9,378)	(75,887)	66,509	-	-	66,504	5			סך הכל עסקאות עם בעלים
949,518	549,135	400,383	218,713	(2,012)	183,649	33			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

				פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט		
הון מניות	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון	
אלפי ש"ח						
28	117,145	1,725	100,737	219,635	397,357	616,992
-	-	-	57,065	57,065	80,565	137,630
-	-	(2,943)	-	(2,943)	(3,718)	(6,661)
-	-	(2,943)	57,065	54,122	76,847	130,969
-	-	-	-	-	1,612	1,612
-	-	-	-	-	115,514	115,514
-	-	-	-	-	(11,584)	(11,584)
-	-	-	-	-	105,542	105,542
28	117,145	(1,218)	157,802	273,757	579,746	853,503

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח כולל:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה

עסקות עם בעלים

השפעות מתן הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל עסקות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט						
הון מניות	קרנות הון אחרות	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון	
אלפי ש"ח						
21	34,926	4,830	70,938	110,715	367,263	477,978
יתרה ליום 1 בינואר 2018						
רווח כולל:						
-	-	-	7,388	7,388	48,297	55,685
רווח לשנה						
-	-	(3,105)	-	(3,105)	(21,948)	(25,053)
הפסד כולל אחר לשנה						
-	-	(3,105)	7,388	4,283	26,349	30,632
סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה						
עסקות עם בעלים						
7	82,219	-	-	82,226	-	82,226
הנפקת מניות בתקופה						
-	-	-	22,411	22,411	-	22,411
תשלום מבוסס מניות						
-	-	-	-	-	1,316	1,316
השפעות מתן הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה						
-	-	-	-	-	63,089	63,089
השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה						
-	-	-	-	-	(60,660)	(60,660)
משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה						
7	82,219	-	22,411	104,637	3,745	108,382
סך הכל עסקות עם בעלים						
28	117,145	1,725	100,737	219,635	397,357	616,992
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018						

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:			
(77,822)	(156,321)	164,120	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת (ראהנספח א')
(10,930)	(17,133)	(7,397)	מסי הכנסה ששולמו
2,818	2,860	1,123	מסי הכנסה שהתקבלו
(85,934)	(170,594)	157,846	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:			
(194)	(231)	(384)	רכישת רכוש קבוע
(37,305)	19,830	128,567	פרעון (מתן) הלוואות והשקעות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת, נטו
(210,246)	(337,929)	(166,117)	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	49,848	-	מכירת נדל"ן להשקעה
-	(1,171)	1,295	פרעון (מתן) הלוואות לאחרים
-	(7,715)	-	רכישת חברה בת (ראה באור 21א')
-	-	54,437	מכירת ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,582)	9,142	(43,131)	פרעון (הפקדה) בפיקדון מוגבל בשימוש ובחשבונות בנק מיועדים
(280,327)	(268,226)	(25,333)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:			
82,226	-	18,680	תמורה מהנפקת מניות
43,153	115,514	42,236	השקעות המיעוט בישויות מאוחדות
(60,660)	(9,321)	(38,511)	משיכות המיעוט בישויות מאוחדות
277,573	374,220	160,202	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(10,637)	(56,333)	(69,349)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
140,632	29,850	-	קבלת הלוואות מבעלי עניין
(55,988)	(5,310)	(13,003)	פרעון הלוואות מאחרים
-	-	(5,250)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
45,875	-	-	קבלת הלוואות מבעלי זכויות בישויות מאוחדות
(20,634)	(29,219)	(41,103)	ריבית ששולמה
441,540	419,401	53,902	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
75,279	(19,419)	186,416	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
24,749	100,028	80,609	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
100,028	80,609	267,025	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	
48,997	-	-
3,117	2,168	2,814
16,303	-	22,623
19,936	-	-
-	-	900
-	-	26,953

מידע בדבר פעילות שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

קיטון בהלוואות מבעלי זכויות בישויות מאוחדות
באמצעות חלוקת יחידות מיועדות
עלויות מימון שהונו לנדל"ן להשקעה
הכרה במלאי כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה
הסבת הלוואות מבעלי זכויות בישויות מאוחדות
להשקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה
מכירת ישות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
הסבת הלוואות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה להלוואות מאחרים

נספח א' לדוח תזרימי המזומנים

מזומנים נטו ששימשו לפעולות -

70,323	163,829	132,156

התאמות בגין:

(18,771)	(60,756)	(39,563)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
22,411	-	-	תשלום מבוסס מניות
(36,735)	(3,000)	-	הכנסות אחרות
(26,599)	(126,212)	(38,170)	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	-	4,256	הפסד מירידת ערך מישות מוחזקת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	(47,563)	רווח ממכירת ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
13,667	7,511	16,567	הוצאות מימון, נטו
1,107	1,101	1,273	פחת והפחתות
(44,920)	(181,356)	(103,200)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

(37,781)	41,328	(57,645)	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
24,516	(45,643)	26,216	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
8,030	-	-	אופציה לרכישת זכויות במקרקעין
(4,837)	14,646	40,869	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
17,820	5,096	38,196	גידול בזכאים ויתרות זכות
(110,973)	(149,190)	87,528	קיטון (גידול) במלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין
(103,225)	(133,763)	135,164	
(77,822)	(156,321)	164,120	

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעולות

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

א. כללי:

התאגדות ותחילת הפעילות:

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

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, לחברה שלושים ותשעה פרויקטים כאמור בביאורים 7, 9 ו-10.

- (ג) ברבעון הראשון של שנת 2020 החלה להתפשט ברחבי העולם המגיפה לה גורם נגיף הקורונה, אשר הוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה ולהנחיות ולפעולות השונות שינקטו המדינות להתמודדות עם המגיפה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, גם בתנודות שערים בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות לשעת חירום המתפרסמות מעת לעת, נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק, הוגבלה משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הושבתו מערכות החינוך והוטלו הגבלות על יציאה מבתי המגורים וזאת לתקופות שונות לאורך השנה, לרבות שלוש תקופות סגר מהודק, במהלך הרבעון השני, השלישי והרביעי של השנה.

נכון למועד זה, ועל אף קצב החיסון המהיר במדינת ישראל, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, הערכותיה של החברה בדבר השפעות המשבר כפופות לשינויים משמעותיים לאור אי הוודאות, שכן מידת ההשפעה תלויה במידה ובהיקף של התממשותם של המשתנים השונים בארץ ובעולם (לרבות היקף התפשטות הנגיף, פעולות הממשלה, תגובת המשק וכיו"ב).

יש לציין, כי החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והניהול של הנכסים הקיימים. זאת, תוך איזון בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.

החברה בחנה למועד הדוח, ביחד עם מערכי שווי חיצוניים, את השלכות האמור על ההנחות בבסיס קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, אשר שימשו את השמאים בבסיס הערכתם בדוחות הכספיים השנתיים והגיעה למסקנה כי, נכון למועד הדוח, אין השפעה על השווי ההוגן. כמו כן, בתקופה האמורה לעיל, לא נראתה השפעה מהותית על מחירי הדירות, תקציבי הבניה ושיעור הרווח הגולמי, לא בוטלו הסכמי מכר מהותיים כתוצאה מהמגפה, והפרויקטים אשר נמצאים בביצוע התקדמו באופן סדיר.

להערכת החברה, גם במקרה של הימשכות המשבר ו/או האטה כלכלית עולמית מתמשכת, תעמוד החברה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 בדצמבר 2020, תאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהתוותה על ידה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי:

ב. הגדרות:

החברה	- קבוצת אקרו בע"מ.
הקבוצה	- החברה, חברות מאוחדות שלה, חברות ושותפויות בשליטה משותפת וחברות ושותפויות כלולות.
אקרו 2006	- אקרו נדל"ן (2006) בע"מ.
אקרו ייזום	- אקרו נדל"ן ייזום בע"מ.
אקרו נכסים	- אקרו נכסים בע"מ.
אקרו השבחת מקרעין	- אקרו השבחת מקרעין בע"מ.
בעלי עניין	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24.
חברות מוחזקות	- חברות ושותפויות מאוחדות, חברות ושותפויות בשליטה משותפת וחברות ושותפויות כלולות. באשר לרשימת החברות המוחזקות - ראה נספח לדוחות הכספיים.
מדד	- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו באופן עקבי במסגרת הדוחות הכספיים ביחס לכל התקופות המוצגות:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

- הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, מצייתים לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (International Financial Reporting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standard Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- דוחות כספיים אלה נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, בכפוף להתאמות בגין: נדל"ן להשקעה.
- לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות היזום, המחזור התפעולי נמשך, בדרך כלל, על פני תקופה של כארבע שנים. לעיתים, בהתחשב במורכבותו וגודלו של פרויקט, תקופה זו עשויה להימשך עד כחמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות (אשר נכנסה לתקופת המחזור התפעולי) מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.
- הקבוצה מנתחת את ההוצאות שהוכרו בדוח רווח או הפסד לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאות.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בביאור 3 ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

(2) חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות. חברות בנות נכללות באיחוד באופן מלא החל מהמועד שבו מושגת השליטה בהן על ידי הקבוצה. איחודן מופסק במועד שבו מפסיקה השליטה.

הטיפול החשבונאי של הקבוצה בצירופי עסקים מתבצע תוך שימוש בשיטת הרכישה. התמורה שמועברת בגין רכישת חברה בת (להלן - החברה הנרכשת), מחושבת כסיכום של ערכי השווי ההוגן של הנכסים שמועברים על ידי הקבוצה, ההתחייבויות שמתהוות לקבוצה מול הבעלים הקודמים של החברה הנרכשת והזכויות ההוניות שמונפקות על ידי הקבוצה. התמורה שמועברת כוללת את השווי ההוגן של כל נכס או התחייבות, שנובעים כתוצאה מהסדר תמורה מותנית.

עלויות הקשורות לרכישה מוכרות ברווח או הפסד עם התהוות. נכסים מזוהים שנרכשים וכן התחייבויות והתחייבויות תלויות שנוטלת הקבוצה על עצמה במסגרת צירוף עסקים (למעט חריגים מסוימים המפורטים בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" (מתוקן); להלן - IFRS 3R) נמדדים לראשונה בשווי ההוגן במועד הרכישה. במסגרת כל עסקת צירוף עסקים, קובעת הקבוצה באם להכיר בזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהן בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק לפי שוויין ההוגן או לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי של החברה הנרכשת. קביעה זו נעשית לגבי כל עסקה ועסקה בנפרד. כל הרכיבים האחרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשווי ההוגן למועד הרכישה אלא אם כן בסיס מדידה אחר נדרש על פי תקני IFRS.

בצירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכויות ההוניות שהוחזקו בחברה הנרכשת על ידי הקבוצה טרם צירוף העסקים נמדדות בשוויין ההוגן למועד צירוף העסקים, ורווח או הפסד שנוצר כתוצאה מכך נזקף לרווח או הפסד.

תמורה מותנית שהתהוותה לקבוצה במסגרת צירוף עסקים נמדדת בשווי ההוגן למועד צירוף העסקים. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית, המסווגת כנכס או כהתחייבות, מוכרים בהתאם לתקן לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים" (להלן - IFRS 9) ברווח או הפסד. תמורה מותנית המסווגת כהון אינה נמדדת מחדש, וסילוקה העוקב יטופל במסגרת ההון.

עודף הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, מעל לסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, שנמדדים כולם כאמור לעיל, מוכר כמוניטין.

במקרה של רכישה במחיר הזדמנותי, שבה הסכום נטו, למועד הרכישה, של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו, עולה על הסכום הכולל של התמורה המועברת, סכום זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הנרכשת, והשווי ההוגן ליום הרכישה של זכויות קודמות כלשהן בהון החברה הנרכשת, כדלעיל, מוכר ההפרש ישירות ברווח או הפסד במועד הרכישה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

(2) חברות בנות וצירופי עסקים (המשך):

בחלק מהסכמי ההלוואות של החברה ושותפים שהינם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בשותפויות מוחזקות, החזר ההלוואות יתבצע רק בכפוף להחלטת השותף הכללי. לפיכך, הלוואות השותפים לשותפויות אלו מוצגות במאזן החברה כזכויות שאינן מקנות שליטה.

במצב זה, לצורך ייחוס הרווח הנקי לשנה בין בעלי מניות החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה, מתחשבת החברה בריבית החוזית הנצברת בגין ההלוואות העודפות הקיימות בידי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

יתרות ועסקות תוך קבוצתיות, כולל הכנסות, הוצאות ודיבידנדים בגין עסקות בין חברות הקבוצה בוטלו. רווחים והפסדים, הנובעים מעסקות תוך קבוצתיות, ואשר הוכרו בנכסים (כגון מלאי ורכוש קבוע) בוטלו אף הם. הפסדים תוך קבוצתיים כאמור עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחנת ומטופלת כמפורט להלן.

המדיניות החשבונאית המיושמת בחברות הבנות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(3) עסקות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שתוצאתן אינה איבוד שליטה

עסקות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות שתוצאתן אינה איבוד שליטה מטופלות כעסקות עם בעלים. בעסקות אלה, ההפרש בין השווי ההוגן של תמורה כלשהי ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה כדי לשקף את השינויים בזכויות היחסיות שלהן בחברה הבת, מוכר ישירות בהון המיוחס לבעלים של החברה.

(4) מימוש זכויות בחברות בנות

כאשר הקבוצה מאבדת שליטה בחברה בת, היא גורעת את הנכסים (כולל מוניטין כלשהו) ואת ההתחייבויות של החברה הבת וכן את הזכויות שאינן מקנות שליטה בה לפי הערכים שלהם בספרים במועד שבו אבדה השליטה, ומכירה בהשקעה כלשהי שנותרת בחברה הבת לשעבר לפי שווייה ההוגן במועד שבו אבדה השליטה. שווי הוגן זה משמש כסכום שמוכר לראשונה בספרים לצורך הטיפול החשבונאי העוקב בזכויות בחברה הבת לשעבר שנותרו לאחר איבוד השליטה, כחברה כלולה או כנכס פיננסי.

ההפרש בין השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה מהעסקה שגרמה לאיבוד השליטה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרת בחברה הבת לשעבר במועד איבוד השליטה (כאמור לעיל), לבין הערך בספרים של הנכסים (כולל מוניטין כלשהו) וההתחייבויות של החברה הבת לשעבר במועד בו אבדה השליטה בה ושל זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בחברה הבת לשעבר באותו מועד, מוכר ברווח או הפסד.

סכומים כלשהם אשר הוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים (מסווגת אותם מחדש לרווח או הפסד או מעבירה אותם ישירות לעודפים, בהתאם לעניין).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

(5) הסדרים משותפים

השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר.

הסדרים משותפים אשר הקבוצה קבעה כי יש לסווגם כעסקות משותפות, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראו סעיף 7 להלן).

ביחס להסדרים משותפים אשר הקבוצה קבעה כי יש לסווגם כפעילויות משותפות, הקבוצה מכירה בזכויותיה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים הרלוונטיים.

(6) ישויות כלולות

ישות כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראו סעיף 7 להלן).

(7) שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני מוכרת ההשקעה לראשונה לפי עלותה, והערך הפנסוני משתנה כך שהקבוצה מכירה בחלקה ברווח או הפסד של החברה הכלולה או העסקה המשותפת ממועד הרכישה.

מוניטין המתייחס לחברות כלולות ועסקאות משותפות נכלל בערך בספרים של ההשקעה ונבחן לצורך הכרה בירידת ערך כחלק מההשקעה בכללותה.

חלק הקבוצה ברווח או הפסד של ישויות כלולות ועסקאות משותפות לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח או הפסד וחלקה בתנועות ברווח כולל אחר לאחר מועד הרכישה נזקף לרווח כולל אחר, כנגד ערכה בספרים של ההשקעה. כאשר חלק הקבוצה בהפסדי ישות כלולה או עסקה משותפת

שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור הישות הכלולה או העסקה המשותפת.

הקבוצה קובעת בכל תאריך דיווח האם קיימים סימנים לירידת ערכה של ההשקעה בישות הכלולה או בעסקה המשותפת. במידה שמתקיים סימן כלשהו כאמור, הקבוצה מחשבת את סכום ירידת הערך כהפרש בין הסכום בר ההשבה של ההשקעה (הגובה מבין שווי שימוש לבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה) לערכה בספרים ומכירה בסכום ירידת הערך ברווח או הפסד בסמיכות לסעיף "חלק ברווחי (הפסדי) ישויות מוחזקות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני".

רווחים או הפסדים שנבעו מעסקות בין הקבוצה לבין הישויות הכלולות והעסקאות המשותפות מוכרים בדוחות הקבוצה רק בגובה חלקם בחברה הכלולה או העסקה המשותפת של המשקיעים הלא קשורים לקבוצה. חלקה של הקבוצה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת בגין עסקות אלה מבוטל. עם זאת, הפסדים כאמור מעסקות בין הקבוצה לישות הכלולה או לעסקה המשותפת, עשויים להצביע על ירידת ערך נכסים אשר נבחת ומטופלת כמפורט להלן, ראה בנוסף ביאור 2 יא'.

המדיניות החשבונאית של הישויות הכלולות והעסקאות המשותפות שונתה לפי הצורך, על מנת להבטיח עקביות עם המדיניות החשבונאית שמיושמת על ידי הקבוצה.

רווחים והפסדים בגין דילול, הנובעים מהשקעות בישויות כלולות ובעסקאות משותפות, מוכרים ברווח או הפסד.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

(8) שיטת השווי המאזני (המשך):

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות ישות כלולה או עסקה משותפת, ומטפלת החל ממועד זה בהשקעה כנכס פיננסי בהתאם ל- IFRS 9, בתנאי שהישות הכלולה או העסקה המשותפת לא הפכה להיות חברה בת.

בעת הפסקת הטיפול בשיטת השווי המאזני הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בישות הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. הקבוצה מכירה ברווח או הפסד בגין ההפרש שבין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי מממוש של חלק מההשקעה, לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו אבדה ההשפעה המהותית.

כאשר ישות מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני, היא מטפלת בכל הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות (מה שעשוי להביא לכך שסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר יסווגו מחדש לרווח או הפסד).

כאשר זכויות הבעלות של הקבוצה בישות כלולה או בעסקה משותפת מוקטנות אך ההשפעה המהותית/השליטה המשותפת נשמרת, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח או הפסד (כאשר הדבר רלוונטי כאמור בפסקה הקודמת) רק סכום יחסי של רווח או הפסד שהוכר בעבר ברווח כולל אחר.

ג. דיווח מגזרים

מגזרי פעילות מדווחים לפי אותו בסיס המשמש לצורכי דיווח פנימיים המוגש למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בקבוצה, אשר אחראי על הקצאת משאבים למגזרי הפעילות של הקבוצה והערכת הביצועים שלהם.

ד. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחד מהתאגידים בקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקלים חדשים, שהוא מטבע הפעילות של החברה והחברות המאוחדות הפועלות בישראל. מטבע הפעילות של החברות והשותפויות המוחזקות הפועלות בארצות הברית הינו הדולר.

(2) עסקות ויתרות:

עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן - מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום התקופה, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

(3) תרגום דוחות כספיים של חברות הקבוצה

התוצאות והמצב הכספי של כל חברות הקבוצה שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע ההצגה, מתורגמים למטבע ההצגה כדלקמן:

א) נכסים והתחייבויות לכל דוח על המצב הכספי מוצג מתורגמים לפי שער הסגירה במועד אותו דוח על המצב הכספי;

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. תרגום יתרות ועסקות במטבע חוץ (המשך):

3) תרגום דוחות כספיים של חברות הקבוצה (המשך):

ב) הכנסות והוצאות לכל דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופה (אלא אם ממוצע זה אינו קירוב סביר של ההשפעה המצטברת של שערי החליפין במועדי העסקות. במקרה זה מתורגמות ההכנסות וההוצאות לפי שער החליפין במועדי העסקות);

ג) כל הפרשי השער הנוצרים מוכרים במסגרת רווח כולל אחר.

בעת איחוד הדוחות הכספיים, נזקפים לרווח כולל אחר הפרשי שער הנובעים מתרגום ההשקעה נטו בפעילויות חוץ. כאשר פעילות חוץ ממומשת במלואה, הפרשי השער שנקפו לרווח כולל אחר מוכרים ברווח או הפסד כחלק מהרווח או ההפסד הנובעים מהמימוש.

ה. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה, ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים, אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

משיכות יתר בתאגידים בנקאיים העומדות לפירעון לפי דרישה מסווגות לסעיף "אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים", במסגרת התחייבויות שוטפות.

ו. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין למכירה ולפיתוח נמדד כנמוך מבין העלות או שווי המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות המזוהות בגין רכישת המלאי ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ז. לקוחות

יתרת הלקוחות מתייחסת לסכומים לקבל מלקוחותיה של הקבוצה עבור סחורות שנמכרו או שירותים שהוענקו במהלך העסקים הרגיל. כאשר גביית סכומים אלה צפויה להתרחש תוך שנה אחת או פחות (או במהלך המחזור התפעולי הרגיל של העסק, במידה שהוא ארוך משנה), הם מסווגים כנכסים שוטפים, אחרת, הם מסווגים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים.

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע, לרבות רכוש קבוע בהקמה, מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות אשר ניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ובניכוי פחת שנצבר. עלויות מימון המתייחסות למימון רכישה או הקמה של רכוש קבוע עד הפעלה נכללות בעלות הרכוש.

ערך השייר ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא.

הסכום בר פחת של כל נכס מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים תוך שימוש בשיטת הקו הישר.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. רכוש קבוע (המשך):

שיעורי הפחת השנתיים הם:

%	
6-33	ריהוט וציוד משרדי
33	מחשבים ותוכנות
10-33	שיפורים במושכר*
2	בניינים

*שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת חוזה השכירות או אורך החיים המשוער של השיפורים, לפי הקצר מבניהם.

ט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או אספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הטיפול החשבונאי בנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של הקבוצה הינו כדלקמן:

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלות הנדל"ן להשקעה כוללת את מחיר רכישתו ועלויות נלוות הניתנות לייחוס במישרין לעסקת הרכישה.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם למודל השווי ההוגן דהיינו, בשווי ההוגן, המייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה - על ידי מערכי שווי חיצוניים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתניח. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הערכות אלה נבחנות מדי שנה והרווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה".

י. נכסים פיננסיים:

ביום 1 בינואר 2018, נכנס לתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים". בהתאם להוראות המעבר של התקן, הקבוצה בחרה ביישום רטרוספקטיבי מתואם לעניין דרישות הסיווג והמדידה של IFRS 9, במסגרתו ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה הוכרה כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018. ליישום לראשונה של IFRS 9 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

1. סיווג

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ונכסים פיננסיים בעלות מופחתת. הסיווג תלוי במודל העיסוקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם. עבור נכסים הנמדדים בשווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן יוכרו ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר. בגין השקעות במכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר, האמור מותנה בשאלה האם הקבוצה ביצעה בחירה, שאינה ניתנת לשינוי, במועד ההכרה לראשונה בנכס המתניח, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של הנכס ברווח כולל אחר.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. נכסים פיננסיים (המשך):

הקבוצה מסווגת מחדש את נכסיה הפיננסיים שהינם מכשירי חוב כאשר, ורק כאשר, חל שינוי במודל העיסקי שלה לניהול הנכסים הפיננסיים.

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

נכסים אלה מסווגים כנכסים שוטפים, פרט לחלויות לתקופה של יותר מ-12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, המסווגות כנכסים שאינם שוטפים. הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה" ו-"מזומנים ושווי מזומנים" המופיעים בדוח על המצב הכספי.

(ב) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד הינם נכסים פיננסיים שאינם מסווגים באחת מהקטגוריות האחרות. הם מסווגים כנכסים שאינם שוטפים, אלא אם ההנהלה מתכוונת לממש את ההשקעה בהם תוך תקופה של עד 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, או שתאריך הפדיון שלהם אינו עולה על 12 חודשים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואז הם מסווגים כנכסים שוטפים.

2. הכרה ומדידה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, למעט לקוחות. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרים לראשונה בשווי הוגן, והוצאות העסקה נזקפות לרווח או הפסד. נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו או הועברו, הקבוצה העבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות בגין הבעלות על נכסים אלה. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים או הפסדים, הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוצגים ברווח או הפסד בתקופה בה נבעו. הכנסת דיבידנד מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרת ברווח או הפסד כאשר התגבשה הזכות של הקבוצה לקבלת התשלום, צפוי שההטבות הכלכליות המיוחסות לדיבידנד יזרמו אל הקבוצה וכן סכום הדיבידנד ניתן למדידה באופן מהימן.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

י. נכסים פיננסיים (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה ונכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים. סכום הפרשי האשראי החזויים (או ביטולם) יוכר ברווח או הפסד.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

יא. ירידת ערך נכסים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן האם חלו אירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שחלה ירידה בערכם של הנכסים כך שערכם בספרים לא יהיה בר השבה ובמידת הצורך, רושמת הפרשה לירידת ערך, עד גובה הסכום שהינו בר השבה.

סכום בר השבה של נכס נקבע לפי הגבוה שבין מחיר המכירה נטו של הנכס לבין שווי השימוש שלו לקבוצה. שווי השימוש של הנכס מוערך לפי הערך של תזרים המזומנים הצפוי מהמשך השימוש בנכס כולל זה הצפוי בעת הוצאתו משירות ומימושו בעתיד המהוון לערך נוכחי, תוך שימוש בשיעור ניכיון המשקף את ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים המיוחדים לנכס. בקביעת שווי השימוש של הנכס משתמשת הקבוצה בהערכות הטובות ביותר העומדות לרשותה לגבי המצב אשר ישרור במהלך יתרת החיים השימושיים של הנכס ולגבי המצב הנוכחי של הנכס.

יב. ספקים ונותני שירותים

יתרות הספקים כוללות התחייבויות של הקבוצה לשלם עבור טובין או שירותים שנרכשו מספקים במהלך העסקים הרגיל. יתרות הספקים מסווגות כהתחייבויות שוטפות כאשר התשלום אמור להתבצע תוך שנה אחת או פחות (או במהלך המחזור התפעולי הרגיל של העסק, במידה שהוא ארוך משנה), אחרת הן מסווגות כהתחייבויות שאינן שוטפות.

יתרות ספקים מוכרות לראשונה בשווי הוגן, ולאחר מכן נמדדות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

יג. הלוואות

הלוואות מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות הלוואות מוצגות בשיטת העלות המופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית. חישוב הריבית האפקטיבית הגלומה בהלוואות שהינן צמודות מדד, המבוצע נכון למועד קבלתן, מבוסס על תזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד), כאשר לתאריך כל דיווח כספי מוצמדות היתרות הנומינליות של סכום העלות המופחתת של הלוואות האמורות, למדד המחירים לצרכן לתאריך המאזן.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הלוואות (המשך)

הלוואות מסווגות כהתחייבויות שוטפות, אלא אם יש לקבוצה זכות בלתי מותנית לדחות את סילוק ההתחייבויות למשך 12 חודשים לפחות לאחר תאריך המאזן.

יד. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לחברה הוצאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי; וכן (ג) הקבוצה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו.

היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות האשראי שניתן ליחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת. עלויות אשראי אחרות נזקפות כהוצאה ברווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

בחודש מרס 2019 פרסמה הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי פרשנות בדבר הטיפול החשבונאי בדבר עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן (להלן - הפרשנות). בעקבות פרסומה של פרשנות זו, הרשות לני"ע פרסמה עמדת סגל על פיה, לא ניתן להוון עלויות אשראי בפרויקטים בהם ההכרה בהכנסה הינה על פני זמן החל מהמועד שבו הושלמו באופן מהותי הפעילויות הנדרשות לצורך מכירת הנכס, נשוא העסקה, (לעמדת סגל הרשות לני"ע מועד זה הינו בדרך כלל מועד מתן היתר בניה). השפעת היישום של עמדה זו הינו הכרה בעלויות מימון שאינן כשירות להיוון כהוצאה בדוח רווח והפסד ממועד התהוותן, חלף היוון עלויות האשראי למלאי והכרה בעלויות האשראי דרך עלות המכר במועד שבו מוכרות העלויות בגין הפרויקט בדוח רווח והפסד בהתאם ל-IFRS15. בהתאם לעמדת הסגל כאמור, יישומה של החלטה זו תיעשה בדרך של שינוי במדיניות החשבונאית למפרע החל ממועד היישום לראשונה של הוראות IFRS 15.

טו. מיסים שוטפים ונדחים

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מסים שוטפים ומסים נדחים. המסים מוכרים בדוח רווח או הפסד, למעט מסים הקשורים בפריטים שנוקפו לרווח כולל אחר או ישירות להון, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר או בהון, בהתאמה.

הסכום שנוקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי, במדינות בהן החברה והחברות הבנות פועלות ומפיקות הכנסה חייבת. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצורכי מס, בהתאם לדיני המס הרלבנטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס.

הקבוצה מכירה במיסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס. עם זאת, התחייבויות מיסים נדחים אינן מוכרות אם הן נובעות מהכרה לראשונה של מוניטין. כמו כן, מיסים נדחים אינם מוכרים, אם ההפרשים הזמניים נוצרים בעת ההכרה הראשונית בנכס או בהתחייבות, שלא במסגרת צירוף עסקים, אשר במועד העסקה אין להם כל השפעה על הרווח או

ההפסד - בין אם החשבונאי או זה המדווח לצורכי מס. סכום המיסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המיסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המיסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מיסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. מיסים שוטפים ונדחים (המשך)

הקבוצה זוקפת התחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים החייבים במס המיוחדים להשקעות בחברות בנות, בסניפים, בחברות כלולות ובזכויות בעסקאות משותפות, למעט במקרים בהם עיתוי היפוך ההפרשים הזמניים נשלט על ידי הקבוצה וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

הקבוצה מכירה בנכסי מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, הנובעים מהשקעות בחברות בנות, בסניפים, בחברות כלולות ובזכויות בעסקאות משותפות, אם ורק אם צפוי כי ההפרש הזמני יתהפך בעתיד הנראה לעין וכן תהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים; וכן

- נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

טז. הפרשות

הפרשות בגין תביעות משפטיות ואחרות מוכרות, כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירועים מהעבר; צפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הפרשות נמדדות בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים שידרשו ליישוב המחויבות, המחושב באמצעות שימוש בשיעור היוון לפני מס, המשקף הערכות שוק שוטפות לגבי ערך הזמן של הכסף והסיכונים הספציפיים למחויבות. הגידול בהפרשה עקב חלוף הזמן מוכר כהוצאת ריבית.

יז. חכירות

ביום 1 בינואר 2019, נכנס לתוקף תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16).

כאשר נכסים מוכרים על ידי הקבוצה לאחרים במסגרת חכירה תפעולית, הם נכללים בדוח על המצב הכספי בהתאם למהותם, ומופחתים על פני אורך החיים השימושיים הצפוי שלהם, באופן עקבי לנכסים דומים שבשימוש הקבוצה. הכנסות מדמי שכירות מוכרות על פני תקופת החכירה לפי שיטת הקו הישר.

הקבוצה לא התקשרה בעסקאות מהותיות כחוכרת.

יח. הכרה בהכנסות

הכנסות מחוזים עם לקוחות:

א) מדידת ההכנסות

החל מיום 1 בינואר 2018 (מועד היישום לראשונה של IFRS 15), הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים. ההכנסות מוצגות נטו ממע"מ, ולאחר ביטול הכנסות בין חברות הקבוצה.

אם התמורה שהובטחה ללקוח כוללת סכום משתנה (למשל, כתוצאה מהנחות או מזכות החזרה), הקבוצה אומדת את סכום התמורה לו היא תהיה זכאית בתמורה להעברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח במסגרת העסקה, וכוללת במחיר העסקה את כל הסכום של התמורה המשתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את מחיר העסקה שנאמד על

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסות (המשך)

מנת לייצג באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח.

(א) מדידת ההכנסות (המשך)

כמו כן, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף, אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הקבוצה לבין הלקוח מספק ללקוח או לקבוצה הטבה מימון משמעותית בקשר להעברת הסחורות או השירותים ללקוח (כלומר, כאשר החוזה כולל רכיב מימון משמעותי). הקבוצה אינה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי אם הקבוצה מצפה, במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין המועד שבו הלקוח משלם עבור סחורה או שירות אלה תהיה שנה אחת או תקופה קצרה משנה אחת.

הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

(ב) מועד ההכרה בהכנסה

החל מיום 1 בינואר 2018 (מועד היישום לראשונה של IFRS 15), הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן.

מחויבות ביצוע מקוימת לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים: (א) הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי החברה/הקבוצה; (ב) ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או (ג) ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

ככל שמחויבות ביצוע אינה מקוימת לאורך זמן, היא מקוימת בנקודת זמן.

(ג) סוגי ההכנסות של הקבוצה:

(1) הכנסות משיווק, ודמי תיווך פרויקטים

הכנסות משיווק ודמי תיווך פרויקטים מוכרות במועד בו הושלמו התנאים בהתאם לחוזה השירות המזכים את הקבוצה בקבלת התמורה.

(2) הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

(3) הכנסות משירותים בתחום קבוצות הרכישה

א. מדיניות החברה ביחס להכרה בהכנסה בגין דמי סיחור וניהול בתחום קבוצות הרכישה הינה להכיר בהכנסות בהתאם לשלב ההשלמה של השירות לתום תקופת הדיווח.

ב. ביחס לדמי ניהול המותנים בהתקיימותם של אבני דרך מוגדרות הקשורות בהתקדמות הפרויקט, תכיר החברה בהכנסות רק בעת התקיימותן של אבני דרך אלה.

(4) הכנסות ממכירת בניינים בהקמה

החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסות (המשך):

ג) סוגי ההכנסות של הקבוצה (המשך):

זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות ביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

במקרים בהם הקבוצה תתחיל לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה לקבל את החזקה בקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של המלאי בכללותו.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יח. הכרה בהכנסות (המשך):

ד) נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות מוכרים החל מיום 1 בינואר 2018, בעקבות יישום IFRS 15.

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה ביצע את מחויבויותיו, הקבוצה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה עם לקוח או כהתחייבות בגין חוזה עם לקוח, בהתאם ליחסים בין הביצועים של הקבוצה לבין התשלום של הלקוח. נכס בגין חוזה עם לקוח הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח. התחייבות בגין חוזה עם לקוח היא מחויבות של הקבוצה להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה (או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה) מהלקוח.

הכנסות לקבל הינן נכס חוזה אשר מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח.

מקדמות מרוכשי דירות הינן התחייבות בגין חוזה ומייצגות את התמורה שקיבלה הקבוצה עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

יט. הטבות עובד

הקבוצה מפעילה מספר תוכניות הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, הכוללות תוכניות להטבה מוגדרת ותוכניות להפקדה מוגדרת.

1) התחייבות לפיצויי פרישה/פנסיה

תוכנית הפקדה מוגדרת היא תוכנית להטבות עובד לאחר סיום העסקה במסגרתה חברות הקבוצה מבצעות הפקדות קבועות לישות נפרדת ובלתי תלויה כך שלקבוצה אין כל מחויבות, משפטית או משתמעת, לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

חברות הקבוצה מפעילות מספר תוכניות פנסיה. התוכניות ממומנות באמצעות תשלומים, המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות.

בהתאם לתנאיהן, תוכניות הפנסיה האמורות עונות להגדרת תוכנית הפקדה מוגדרת כדלעיל.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל חברות הקבוצה חייבות בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו או שיפרשו מעבודתם בנסיבות מסויימות. התחייבות חברות הקבוצה לתשלום פיצויי פרישה לגבי חלק מהעובדים מטופלת כתוכנית הטבה מוגדרת ולגבי יתר העובדים מטופלת כתוכנית הפקדה מוגדרת.

2) דמי חופשה והבראה

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

3) שיתוף ברווחים ותוכניות מענקים

הקבוצה מכירה בהתחייבות והוצאה בגין מענקים ושיתוף עובדים ברווחים, בהתבסס על נוסחה הלוקחת בחשבון את הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, לאחר התאמות מסוימות. הקבוצה מכירה בהפרשה כאמור כאשר קיימת מחויבות משפטית או כאשר הנוהג בעבר יצר מחויבות משתמעת לבצע תשלומים כאלה וכן ניתן לאמוד באופן מהימן את המחויבות.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. תשלום מבוסס מניות

החברה מפעילה תכנית לתשלום מבוסס מניות לעובדים, המסולק במכשירים הוניים של החברה, שבהן החברה מקבלת שירותים מעובדים בתמורה למכשירים הוניים של החברה. שווים ההוגן של השירותים המתקבלים מהעובדים בתמורה להענקת אופציות ומניות מוכר כהוצאה בדוח רווח או הפסד. סך הסכום הנזקף כהוצאה נקבע תוך התייחסות לשווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים.

בכל תאריך דוח על המצב הכספי, מעדכנת החברה את אומדניה בנוגע למספר המניות או האופציות הצפויות להבשיל, בהתבסס על תנאי ההבשלה שאינם תנאי שוק, ומכירה בהשפעת השינוי בהשוואה לאומדנים המקוריים, אם קיים, בדוח רווח או הפסד, ובהתאמה מקבילה בהון.

כא. רווח למניה

חישוב הרווח או ההפסד הבסיסי למניה מבוסס ככלל, על הרווח או ההפסד הניתן לחלוקה לבעלי המניות הרגילות, המחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה.

בחישוב הרווח או ההפסד המדולל למניה מתאמת הקבוצה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות, כדלהלן:

- לרווח או להפסד, המיוחס לבעלי מניות רגילות של החברה, מתווסף הסכום לאחר מס של דיבידנדים וריבית, שהוכרו בתקופה, בהתייחס למניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות והוא מותאם בגין שינויים אחרים כלשהם בהכנסה או בהוצאה, שהיו נובעים מהמרת המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות;

- לממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור מתווסף הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הנוספות שהיו קיימות במחזור בהנחה שכל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות הומרו.

- המניות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

כב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

(1) תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

(א) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן - התיקון ל-IAS 1)

התיקון ל-IAS 1 מבהיר את ההנחיות בנוגע לסיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות בדוח על המצב הכספי. התיקון מבהיר, בין היתר כי:

- (1) התחייבות תסווג כהתחייבות לא שוטפת אם לישות יש זכות מהותית (substantive right) לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח. כמו כן, התיקון מבהיר כי כוונת הישות בנוגע למימוש הזכות אינה רלוונטית לצורך סיווג ההתחייבות, ומבטל את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית.
- (2) זכות מהותית כאמור קיימת רק במידה והישות עומדת בתנאים הרלוונטיים בתאריך המאזן.
- (3) "סילוק" ההתחייבות כולל סילוק בדרך של תשלום מזומן, משאבים כלכליים אחרים או מכשירים הוניים של הישות. עם זאת, זכות המרה בגין מכשיר המיר אשר סווגה להון אינה משפיעה על סיווגה של ההתחייבות בגין המכשיר.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (המשך):

התיקון ל- IAS 1 ייושם באופן רטרואקטיבי לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. בהתאם להוראות התיקון, יישומו המוקדם אפשרי. ליישום לראשונה של התיקון ל- IAS 1 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים:

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

אומדנים:

(1) השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - הקבוצה בחרה במדיניות חשבונאית להציג את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על-ידי מערכי שווי חיצוניים ופנימיים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. ראה באור 9 בדבר המתודולוגיה וההנחות ששימשו בהערכות השווי.

(2) בחינת שווי המימוש נטו של מלאי מקרקעין - ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי.

(3) תקציב עלויות חוזי - החברה אומדת את תקציב העלויות החוזי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מהפרויקטים.

שיקולי דעת חשבונאיים:

(1) קיום מחויבות ביצוע - כמפורט בביאור 2' לעיל, הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן. על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה. הקבוצה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

(2) הסדרים משותפים

הקבוצה מחזיקה ב-50% מזכויות ההצבעה במספר ישויות של הקבוצה. לקבוצה ולבעלי הזכויות האחרים של הישויות קיימת שליטה משותפת בישויות אלו, בהתאם להסכם חוזי לפיו נדרשת הסכמה פה אחד של כל בעלי הזכויות לגבי כל הפעילויות הרלוונטיות של הישויות האמורות. הסדר משותף זה, מספק לקבוצה ולצדדים האחרים להסדר המשותף זכויות לנכסים נטו של ישויות אלו. כתוצאה מכך, הסדר זה מסווג כעסקה משותפת ומטופל לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ד'.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

ניהול סיכונים פיננסיים:

גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכוני שוק (לרבות סיכוני מטבע, סיכון ריבית, סיכון מדד המחירים לצרכן), סיכוני אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכוללת הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מתבצע על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי סמנכ"ל הכספים. מחלקת הכספים של הקבוצה מזהה, מעריכה ומגדרת את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידותיה התפעוליות של הקבוצה.

(א) סיכוני שוק:

(1) סיכון מטבע

פעילות הקבוצה מחוץ לישראל, מתבצעת בניו יורק, ארצות הברית, והיא חשופה לסיכוני שער חליפין הנובעים מחשיפות למטבע הדולר של ארה"ב. סיכון שער חליפין נובע מעסקות מסחריות עתידיות, נכסים או התחייבויות הנקובים במטבע חוץ והשקעות נטו בפעילויות חוץ. סיכון שער חליפין קיים כאשר עסקות מסחריות עתידיות או נכסים והתחייבויות המוכרים בדוחות הכספיים נקובים במטבע שאינו מטבע הפעילות של הישות.

הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים בדולר הינם:

נכסים		התחייבויות	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח			
53,385	32,988	72,830	59,859

לקבוצה השקעות מסוימות בפעילויות חוץ, שהנכסים נטו שלהם חשופים לסיכון בגין תרגום מטבע חוץ.

ביום 31 בדצמבר 2020, אילו נחלש/התחזק מטבע הפעילות של הקבוצה ב-5% מול הדולר, ואילו כל יתר המשתנים נותרו קבועים, היה הרווח לאחר מס לשנה המסתיימת במועד זה נמוך בכ-65 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 גבוה בכ-39 אלפי ש"ח) וההון לאחר מס לשנה המסתיימת במועד זה גבוה בכ-1,086 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2019 - כ-709 אלפי ש"ח).

(2) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

ליום 31 בדצמבר 2020 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויי ריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-1,035 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-944 מיליון ש"ח) הנושאים ריבית המשתנה בהתאם לשינוי בריבית הפריים. כמו כן, לקבוצה חשיפה בגין הלוואות מאחריים הנושאות ריבית משתנה בסך של כ-179 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ-102 מיליון ש"ח).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

בהתבסס על התרחישים הנערכים, תזוזה של 1% בשיעור הריבית, תתבטא בעלייה מרבית של כ-7,975 אלפי ש"ח (2019 - כ-8,056 אלפי ש"ח) או בירידה של כ-7,975 אלפי ש"ח (2019 - כ-8,056 אלפי ש"ח), ברווח לאחר מס, בהתאמה.

(ב) סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. הכנסות הקבוצה מדמי ניהול קבוצות רכישה - הרוכשים המשלמים לחברות הקבוצה את דמי ניהול קבוצות רכישה נדרשים לעמוד בסטנדרטים שהציב עבורם הבנק המלווה של הפרויקט לקבלת אשראי בנקאי מהותי. יצוין כי על פי רוב הסכמי הקצאת מסגרות האשראי לחברי קבוצות הרכישה כוללים בין היתר את תשלומי דמי הניהול להם זכאית הקבוצה. במקרים אחרים נגבים דמי הניהול מראש על ידי הנאמן בפרויקט ועוברים לקבוצה בהדרגה עם התקדמות אבני הדרך המוסכמות בהסכם הניהול.

לעניין הכנסות הקבוצה ממכירת מקרקעין ונדל"ן להשקעה בוחנת ההנהלה באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות במידת הצורך הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים. עם זאת על פי רוב מוסכם בין הצדדים בהסכמי המכר כי החזקה המשפטית על המקרקעין אינה עוברת טרם לתשלום מלא התמורה בעסקה. להערכת ההנהלה סיכון האשראי הגלום בעסקאות למכירת מקרקעין אינו משמעותי.

(ג) סיכון נזילות

תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים של החברה בוחן תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בחברה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק יתרות מזומנים כך שהחברה לא תאלץ לחרוג ממסגרות אשראי. תחזיות אלו מביאות בחשבון מספר גורמים כגון תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

פחות משנה	בין 2 שנים ל-5 שנים	בין 5 שנים ל-20 שנים	יותר מ-20 שנים
אלפי ש"ח			
291,487	173,495	401,874	203,197
13,632	49,404	37,041	-
70,567	-	-	-
114,299	27,753	4,479	-
78,075	80,064	92,990	20,929
-	29,882	-	-
568,060	360,598	536,384	224,126

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:

אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואה מאחרים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות אחרות
הלוואות מבעלי מניות
מבעלי זכויות בחברות מוחזקות

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

פחות משנה	בין שנה ל-2 שנים	בין 2 שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
516,793	256,604	169,930	901
-	17,092	72,767	-
29,698	-	-	-
97,845	3,394	-	-
43,026	37,203	131,197	-
-	102,436	-	-
687,362	416,729	373,894	901

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
הלוואה מאחרים
ספקים ונותני שירותים

זכאים ויתרות זכות אחרים
הלוואות מבעלי מניות
מבעלי זכויות בחברות מוחזקות

ניהול הון

יעדי ניהול ההון של הקבוצה הינם לשמר את יכולתה של הקבוצה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק תשואה לבעלי המניות והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות שינוי סכומי הדיבידנדים המשולמים לבעלי המניות, החזר הון לבעלי המניות, הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך הקטנת התחייבויות.

ביאור 5א' - מזומנים ושווי ומזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
68,496	232,683
3,962	1,739
8,151	32,603
80,609	267,025

מזומנים בבנק במטבע ישראלי
מזומנים בבנק במטבע חוץ
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר במטבע ישראלי

ערכם בספרים של המזומנים ושווה מזומנים מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ביאור 5ב' - מזומנים ופיקדונות בחשבונות בנק מיועדים:

כולל מזומנים ופיקדונות שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק מכר (דירות) או מזומנים בשל פרויקטים בליווי בנקאי ומשכך מוגבלים לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/או פירעון אשראי בנקאי ספציפי בפרויקטים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
12,742	14,654
4,562	-
496	3,050
1,285	23,284
-	24,879
-	9,723
2,737	1,356
1,854	-
-	3,358
528	1,216
307	636
24,511	82,156

(א) לקוחות והכנסות לקבל:

פרויקט פלורנטין ויליג' (ראה ביאור ב' 5 להלן)
פרויקט אלפא (ראה ביאור ב' 17)
פרויקט רוטשילד
פרויקט GOLF (ראה ביאור ב' 2)
פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS (ראה ביאור ב' 10)
מגדל אקרו (ראה ביאור ב' 12)
דמי משווק פרויקט דה וינצ'י
בית המכס
פרויקט שלבים (ראה ביאור ב' 4)
פרויקט A-TOWER (ראה ביאור ב' 9)
אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
3,428	5,688
859	343
40,790	7,125
1,233	16,885
15,845	-
-	7,385
1,949	3,582
4,331	3,747
68,435	44,755

(ב) חייבים אחרים:

חשבון שוטף קבוצת רכישה וחשבונות נאמנות
חייבים פרויקט אלפא (ראה ביאור ב' 17)
מוסדות ממשלתיים
מקדמות לנותני שירותים
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור ב' 9)
חייבים פרויקט לאומי
צדדים קשורים (ראה ביאור ב' 22)
אחרים

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים ויתרות חובה" בגין פריטים כספיים אינן כוללות חובות מסופקים ואינן כוללות סכומים שעבר מועד פירעונם.

ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין:

א. הרכב:

31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח			
16,144	-	(1)	מלאי מקרקעין לזמן קצר פרויקט אחד העם רוטשילד
209,876	186,691	(2)	פרויקט GOLF
42,887	7,789	(4)	פרויקט שלבים
18,113	1,443	(5)	פרויקט פלורנטין ויליג'
110,519	115,780	(8)	פרויקט ויסוצקי
-	61,531	(10)	פרויקט - ACRO BUSINESS CAMPUS
-	1,065	(12)	פרויקט מגדל אקרו
-	32,111	(ב'7)	פרויקט פרזון
397,539	406,410		
2,658	-	(4)	תשלומים על חשבון מקרקעין פרויקט שלבים
36,058	39,417	(7)	התחדשות עירונית
436,255	445,827		סה"כ מלאי מקרקעין לזמן קצר
148,795	154,830	(3)	מלאי מקרקעין לזמן ארוך פרויקט בלום
48,201	50,068	(6)	פרויקט מד"א
82,379	84,929	(9)	פרויקט חסן ערפה B4
279,375	289,827		
-	2,400	(3)	תשלומים על חשבון מקרקעין פרויקט בלום
-	2,312	(11)	פרויקט נס לגויים
6,496	12,755	(7)	התחדשות עירונית
6,496	17,467		
285,871	307,294		סה"כ מלאי מקרקעין לזמן ארוך
722,126	753,121		סה"כ מלאי מקרקעין

קבוצת אקרו בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

ב. תנועה:

פרויקט אחד העם רוטשילד (1)	פרויקט GOLF (2)	פרויקט בלום (3)	פרויקט שלבים (4)	פרויקט פלורנטין ויליג' (5)	פרויקט מד"א (6)	התחדשות עירונית (7)	פרויקט ויסוצקי (8)	פרויקט חסן ערפה B4 (9)	BUSINESS ACRO CAMPUS (10)	פרויקט נס לגויים (11)	פרויקט מגדל אקרו (12)	סה"כ
אלפי ש"ח												
20,767	193,444	135,260	42,715	27,038	46,228	8,545	49,914	-	-	-	-	523,911
-	-	-	1,130	-	97	-	57,183	82,088	-	-	-	140,498
-	7,703	5,507	1,540	-	1,842	236	2,952	225	-	-	-	20,005
706	24,128	8,028	160	35,566	34	10,529	470	66	-	-	-	79,688
-	-	-	-	-	-	23,244	-	-	-	-	-	23,244
(5,329)	(15,399)	-	-	(44,491)	-	-	-	-	-	-	-	(65,219)
16,144	209,876	148,795	45,545	18,113	48,201	42,554	110,519	82,379	-	-	-	722,126
-	-	2,954	16,723	-	-	26,545	-	-	-	2,277	-	48,499
-	63	5,379	373	-	1,837	1,543	4,256	2,518	85	-	143	16,197
27	94,858	102	1,928	36,040	30	22,379	1,005	32	-	35	577	157,013
-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,980	-	10,743	92,723
(16,171)	(118,106)	-	(56,780)	(52,710)	-	(8,738)	-	-	(20,534)	-	(10,398)	(283,437)
-	186,691	157,230	7,789	1,443	50,068	84,283	115,780	84,929	61,531	2,312	1,065	753,121

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
תשלומים בגין מקרקעין
היוון עלויות אשראי
בניה, אדריכלות, תכנון והנדסה ואחרות
רכישת בניין עיר
בניכוי עלויות שנקפו לעלות מכר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
תשלומים בגין מקרקעין
היוון עלויות אשראי
בניה, אדריכלות, תכנון והנדסה ואחרות
מיון מנדל"ן להשקעה
בניכוי עלויות שנקפו לעלות מכר

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

1. פרויקט אחד העם רוטשילד

במהלך השנים 2020 ו-2019 הכירה הקבוצה בהכנסה בסך של כ-16.4 מיליון ש"ח ובסך של כ-4.4 מיליון ש"ח בהתאמה בגין חלקה (40%) במכירת 2 חצאי קומת הפנטהאוז בפרויקט ו-2 דירות, בהתאמה.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה הקבוצה את מלוא מלאי הדירות בפרויקט.

2. פרויקט מתחם GOLF

במרס 2013 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו נאות אפקה צ.א.ר, שותפות מוגבלת בשליטתה (להלן - "נאות אפקה") בהסכם מכר, לפיו תרכוש נאות אפקה 50% מזכויות במתחם כיתן (הדר יוסף) בתל אביב (להלן - "הממכר"), מצד שלישי (להלן - "המוכר"), תמורת סכום של כ-80 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם המכר"), עליו חלה תוכנית בניין ערים (להלן - תב"ע) המייעדת את הקרקע בעיקר למגורים, מסחר, שטחי ציבור ומשרדים.

בשנת 2016, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו כוכב השרון ומגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) שותפויות מוגבלות בשליטת הקבוצה בהסכם לרכישת 50% נוספים בממכר (להלן - "הסכם רכישת הזכויות הנוספות") מהמוכר, תמורת סכום של כ-128 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

בכוונת הקבוצה להקים על המקרקעין 183 יח"ד, קומת מסחר אחת ו-3 קומות משרדים (באשר לנדל"ן להשקעה בהקמה, ראה ביאור 9).

חלוקת המקרקעין לרכיב המגורים והנדל"ן המסחרי בוצעה על פי שווי הוגן.

במהלך חודש מרס 2019 התקבל היתר בניה לעבודות הריסה חפירה וביסוס במתחם הפרויקט ובמהלך נובמבר 2019 התקבל היתר בניה להקמת יחידות המגורים.

ביום 21 בנובמבר 2019, חתמו שותפויות כיתן עם מוסד בנקאי על מסגרת מימון להקמת הפרויקט (ראה ביאור 12 ב'3).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, מבוצעות באתר עבודות שלד בחניון מרתפים ובמגדלי המגורים ע"י הקבלן.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמי מכר עבור 129 יחידות דיור בפרויקט בנין המגורים וסך התמורה הצפויה בגינם הינה כ-409 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2020 הגיעה הקבוצה לשיעור התקדמות של כ-38% והכירה בהכנסה במהלך שנת 2020 בסך של כ-135.7 מיליוני ש"ח. סך המקדמות מלקוחות שהתקבלו בשנת 2020 הינם כ-13.9 מיליוני ש"ח.

3. פרויקט בלוס

הסכם רכישת מקרקעין

ביום 10 באוגוסט 2011 התקשרה מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ, חברה בת בשליטתה של אקרו ייזום (להלן - "מבואות יפו") עם צד שלישי (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת חטיבת מקרקעין בשטח של כ-32 דונם, המצויה ברחוב הרצל בתל אביב (להלן - "המקרקעין" או "בלוס"). חלקים משטח המתחם בבעלות עיריית תל אביב ומיועדים לשטחי ציבור כמפורט להלן. תמורת העסקה הינה כ-105.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, אשר הושלמה ביום 30 ביוני 2014.

ביום 9 בדצמבר 2014, התקבלה החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב לאישור תכנית בנייה של עד 730 יחידות דיור, כאשר חלקה של מבואות יפו יחד עם הצד השלישי הינו כ-610 יחידות דיור וכי במבנה המגורים ישולבו חזיתות מסחריות ושימושים פרטיים לרווחת הציבור. כמו כן מקצה התכנית שטח למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים פרטיים פתוחים. במהלך חודש יוני 2017 התקבל היתר הריסה ובמהלך חודש ספטמבר 2017 החלו עבודות הריסה במתחם. כמו כן נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה פועלת לקבלת היתרי בניה, כאשר התקבל צו הריסה והיתר בניה על חלק מהמתחם.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

3. פרויקט בלום (המשך)

ביום 27 בדצמבר 2017 רכשה מבואות יפו מחברת דואר ישראל בע"מ (להלן - "הדואר") את מלוא זכויות הדואר במקרקעין נוספים המצויים גם כן בשטח כולל של 4.7 דונם במתחם בסכום של 38 מיליוני ש"ח.

בנוסף לתמורה החוזית הנ"ל, בהתאם להוראות הסכם הרכישה מהדואר התחייבה מבואות יפו לשאת בחבות היטל ההשבחה החל על הדואר. ביום 24 בדצמבר 2019, קיבלה מבואות יפו שומה מכרעת על סך של כ-9 מיליוני ש"ח, אשר עליה לשלם עם רישום העברת הזכויות בטאבו, והפרשה בגינו נרשמה בסעיף זכאים ויתרות זכות.

ביום 3 במרס 2020, התקשרה מבואות יפו בהסכם רכישה עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן - "בזק") לרכישת יתרת זכויות החכירה המהוונות של בזק במתחם הפרויקט, בשטח כולל של 872 מ"ר (להלן - "המקרקעין") תמורת 8 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. התמורה תשולם בהתאם להסכם הרכישה בפריסת תשלומים עד ל-30 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר, כאשר במועד השלמת התמורה, תועבר החזקה המשפטית במקרקעין לידי מבואות יפו. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, שילמה מבואות יפו סך של 2.4 מיליוני ש"ח בתוספת הצמדה מתוך התמורה.

בהתאם להוראות חוזה החכירה הפרטני בין מבואות יפו והצד השלישי לרשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") קמה לצדדים זכות לבצע עסקה לשינוי יעוד וניצול במקרקעין לאחר תשלום דמי היתר לרמ"י (להלן - "דמי ההיתר").

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, מתנהל הליך מול רמ"י ואגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (השמאי הממשלתי) לקביעת שווי הקרקע אשר ממנו ייגזר גובה דמי ההיתר.

ביום 10 באוקטובר 2021 התקבלה החלטה בהשגה השנייה על החלטת השמאי המחוזי לגובה דמי היתר, לפיה הועדה קבעה את שווי הזכויות במקרקעין, כך שלהערכת החברה סכום דמי ההיתר יעמוד על סך של כ-124.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.

4. פרויקט "שלב"ים

במרס 2017 השלימה ארוב נדל"ן יו אס איי (צ.א.ר), שותפות מוגבלת (להלן - ארוב נדל"ן) את רכישת 50% מזכויות המקרקעין של צד שלישי (להלן - "המוכר") המהווים חלקים בלתי מסוימים ממקרקעין ברח' דרך שלמה בתל-אביב (להלן - "הממכר") תמורת 30 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במאי 2017, התקשרו ארוב נדל"ן וצד שלישי אשר מחזיק עמה בממכר (להלן - "הצדדים") בהסכם מכר נוסף במתחם מול צד שלישי לא קשור (להלן - "המוכר") בקשר עם מקרקעין (המהווים חלקים בלתי מסוימים מהממכר האמור לעיל) בתמורה ל-12.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

בנובמבר 2018, התקשרו הצדדים בהסכם מכר נוסף במתחם מול צד שלישי לא קשור בקשר עם המקרקעין בתמורה ל-33.4 מיליון ש"ח (חלק ארוב נדל"ן הינו-16.7 מיליון ש"ח), עפ"י המועדים הבאים: (1) סך של 5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמו במועד החתימה על הסכם המכר. (2) יתרת התמורה בסך של 28.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמו במועד מסירת החזקה אשר בוצעה במהלך שנת 2020.

ביום 19 בנובמבר 2019, ניגשה החברה באמצעות ארוב נדל"ן להליך התמחרות במסגרת תובענה לפירוק שיתוף בחלק מהמקרקעין המוחזקים על ידי ארוב נדל"ן וצד שלישי. במסגרת הליך ההתמחרות ההצעה הגבוהה ביותר הוגשה על ידי צד שלישי אחר, ההצעה האמורה אושרה כזוכה על ידי בית המשפט ובעלי הקרקע ימכרו את המקרקעין לצד השלישי האחר. בהתאם לאמור, ביום 31 בדצמבר 2019 נחתם הסכם מכר למכירת המקרקעין אשר השלמתו כפופה להליך טען ביניים אשר מתנהל בבית המשפט המחוזי בתל אביב, בעניין אופן חלוקת חלק מהתמורה בין בעלי הקרקע.

ביום 31 במרס 2020 הועברה החזקה במקרקעין לצד השלישי האחר, לאחר אישור בית המשפט, ושולמה מלוא התמורה לחשבון הנאמנות של הכונס (להלן - "תמורת המכירה"). טרם הוסדר טען הביניים, אך בית המשפט אישר להתקדם עם העסקה ולמסור את החזקה בהתאם לאמור. בהתאם להחלטת בית המשפט, קיבלו הצדדים סך של כ-117.6 מיליון ש"ח (חלק ארוב נדל"ן הינו כ-58.8

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

4. פרויקט "שליבים" (המשך):

מיליון ש"ח מסך תמורת המכירה, אשר באמצעותם נפרעה ההלוואה הבנקאית המתוארת בביאור 12ב' להלן בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

5. פרויקט "פלורנטין ויליג"

ביום 26 בפברואר 2015 ניגשה הקבוצה, באמצעות אקרו תל אביב 2 (2014) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של אקרו ייזום (להלן - "אקרו ת"א 2") יחד עם צד שלישי לא קשור (להלן - "השותפים"), למכרז פומבי, שפורסם על ידי עיריית תל אביב יפו (להלן - "העירייה"), להתקשרות בהסכם ההקמה לרכישת חלק מזכויות החכירה במקרקעין ברח' העלייה פינת רח' מטלון, בתל-אביב (להלן - "הפרויקט").

לאחר הזכייה במכרז, ביום 6 במאי 2015 (להלן - "יום המכירה"), התקשרו השותפים בהסכם הקמה מול עריית תל אביב, אשר מהווה עסקת קומבינציה בהתאם לתוכנית בניין עיר. התוכנית משקפת זכויות המעניקות לחברה הקמת שני בניינים הכוללים 94 יחידות דיור בשטח עיקרי של 6,900 מ"ר, חלק משטחי החניה במפלס 3 בחניון תת קרקעי שייבנה במגרש ושטח מסחרי שייבנה במסגרת בנייני המגורים כאמור לעיל בשטח שלא יעלה על 600 מ"ר עיקרי (להלן - "פרויקט בניין המגורים").

בתמורה לקבלת זכויות החכירה בפרויקט בניין המגורים, יקימו השותפים בעסקה בניין מגורים בן 70 יחידות דיור סה"כ בשטח כולל של 5,600 מ"ר עיקרי, שטחים בחניון התת קרקעי שייבנה במגרש המיועדים לשימוש הציבור (אשר יכלול בסך הכל לא פחות מ-260 מקומות חניה, בנוסף לחניות אלה יקימו השותפים גם חניון פרטי עבור העירייה בן 70 מקומות חניה אשר ישמשו את בנין העירייה ושטח מסחרי בבניין העירייה בשטח כולל של 300 מ"ר עיקרי (להלן - "פרויקט בניין העירייה").

בהתאם להסכם ההקמה של הפרויקט, תשתתף העירייה בחלק מעלות שירותי העבודות בפרויקט ותשלם לשותפים את הסכומים שלהלן:

1. סך של כ-19.9 מיליון ש"ח כולל מע"מ אשר יהווה את סכום השתתפות העירייה בהקמת בנין העירייה.

2. סך של 25 מיליון ש"ח כולל מע"מ אשר יהווה את סכום השתתפות העירייה בהקמת החניון הציבורי.

ביום 8 בינואר 2017 נמסרה החזקה בנכס לשותפים (להלן - "מועד המסירה") והתקבל היתר חפירה ודיפון, במקביל נרשמה עלות הקרקע אשר נרכשה על ידי החברה בעסקת הקומבינציה אל מול העירייה לפי שווי שירותי הבנייה במועד המסירה וכן הוכרה התחייבות למתן שירותי בנייה. ההתחייבות למתן שירותי בנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ולעלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור התקדמות של עלויות הבנייה. ביום 18 בינואר 2018 התקבל היתר בנייה לפרויקט.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמי מכר עבור 93 יח"ד מתוך 94 יח"ד בפרויקט בנין המגורים וכן עבור מלוא השטח המסחרי וסך התמורה בגינם הינה כ- 274 מיליון ש"ח (חלק החברה - 137 מיליון ש"ח).

ביום 1 באוקטובר 2020 התקבל אישור אכלוס לפרויקט, ונכון לתאריך חתימת הדוח על המצב הכספי נמסרו 92 יח"ד בפרויקט וכן מלוא השטח המסחרי.

בתקופה המדווחת הוכרה הכנסה בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (2019 - כ- 53 מיליון ש"ח) מתוכם כ- 63 מיליון ש"ח הינם בגין פרויקט בניין המגורים והמסחר (כ- 39 מיליון ש"ח בשנת 2019), כ- 8 מיליון ש"ח בגין השתתפות העירייה בפרויקט בניין העירייה (2019 - כ- 6 מיליון ש"ח) וכ- 11 מיליון ש"ח בגין קיטון ההתחייבות למתן שירותי בנייה (2019 - 8 מיליון ש"ח).

6. פרויקט "מד"א"

ביום 28 בנובמבר 2016 ניגשה הקבוצה, באמצעות דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.נ (2016) שותפות מוגבלת, שותפות אשר מוחזקת בשיעור של 40% (להלן - "דה וינצ'י בשרונה") למכרז שפורסם על ידי מגן דוד אדום (להלן - "מד"א"), להתקשרות בהסכם מכר לרכישת זכויות במקרקעין ברח' ארליך 8 פינת רח' שבטי ישראל 48, בתל-אביב (להלן - "הסכם המכר" ו- "המקרקעין"). ביום 6 בדצמבר 2016, קיבלה דה וינצ'י בשרונה הודעה על זכייתה במכרז וביום 3 בינואר 2017 התקשרה בהסכם המכר כאמור. תמורת

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7- מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

6. פרויקט "מד"א" (המשך):

העסקה הינה 38 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה עד לחודש ינואר 2018. נכון למועד הדוח, מקודמים הליכי תכנון במקרקעין מול העיריה והנכס מושכר תמורת 1.2 מיליון ש"ח לשנה.

7. התחדשות עירונית:

במהלך שנת 2017, החלה הקבוצה באמצעות אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "השותפות"), ובאמצעות בניין עיר ט.י.ג בע"מ (להלן - "בניין עיר"), חברה המוחזקת במלואה על ידי השותפות (ראה ביאור 21א'1), לבדה או עם צדדים שלישיים (להלן וביחד עם החברה: "השותפים") בהליכי התקשרות בהסכמי פינוי בינוי שונים עם בעלי הזכויות של מקרקעין הממוקמים בעיקר בתל אביב-יפו והרצליה (להלן - "פרויקטים התחדשות עירונית").

השותפות נמצאת במו"מ להתקשרויות בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי הזכויות של מקרקעין (להלן - "הבעלים") בפרויקטים של התחדשות עירונית שונים (להלן - "ההסכם תמ"א" או "הסכמי תמ"א") המפורטים להלן, כאשר עיקרי התנאים המתלים הינם כדלקמן:

- שיעור חתימות מינימאלי מבעלי הזכויות במקרקעין עד למועד מוגדר.
- קבלת חוות דעת מהנדס, לבחינת עמידת הבניינים בתנאים המאפשרים ביצוע תמ"א 38.
- התקבל היתר בניה בפרק זמן הנדרש.
- ייתתם הסכם עם בנק מלווה לביצוע הפרויקט עד למועד הנדרש וחתימת 100% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הליווי.
- קבלת הסכמת רשויות שלטונם רשומה הערת אזהרה, ככל ונדרש.

בהתאם להסכמי התמ"א, ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים, השותפות תיטול על עצמה את תכנון ובניית הפרויקט, לרבות בניית יחידות הבעלים, וזאת בתמורה לקבלת זכויות במקרקעין.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, עיקר הפרויקטים בהם השותפות צופה היתכנות גבוהה כי ייצאו אל הפועל הינם כדלקמן:

א. עסקת פינוי בינוי ברח' הצנחנים, בתל-אביב (להלן - "פרויקט YARD")

במהלך שנת 2017 ניגשה השותפות למכרז יזמים לצורך ייזום פרויקט פינוי בינוי עם הבעלים במקרקעין הנמצאים ברחובות הצנחנים ובית אל בשכונת נווה שרת בתל אביב. בהתאם לתנאי המכרז ועוד טרם בחירת השותפות כיום, חתמו הבעלים (בעלים של 116 דירות מתוך 128 דירות) על חוזה הרשאה ועל הסכם תמ"א המסדיר את התקשרותם למול היזם שיבחר וזאת בהיתן כי היזם שיבחר לא יגרע בתנאים המסחריים עליהם חתמו הדיירים.

בהתאם להסכם התמ"א, יחס החלוקה יהיה כך ש- 128 מיח"ד יוקצו לבעלים ו- 242 יח"ד ושטחי המסחר יוקצו לשותפות.

במהלך חודש ספטמבר 2017, קיבלה השותפות הודעה על זכייתה במכרז האמור לעיל. נכון למועד הדוח על המצב הכספי התקיימו התנאים המתלים בהסכם לרבות חתימתם של 100% מהבעלים.

השותפות הגישה בקשה לקבלת היתר בניה כאשר נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי, התקבל היתר בנייה לפרויקט.

השותפות החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד החתימה על הדוח, השותפות התקשרה עם רוכשי דירות בהסכמי רכישה למכירת 199 מתוך 242 יח"ד ובהסכם למכירת שטחי המסחר בפרויקט.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי, השותפות התקשרה עם מוסד בנקאי לצורך קבלת מסגרת מימון לפרויקט בסך כולל של 1,197,500 אלפי ש"ח, ובחודש נובמבר 2021 השותפות סיימה לפנות את הבעלים מהמקרקעין והחלה בהריסה.

צפי השלמת העבודות ומסירת הדירות לבעלים הינו בתקופה של 42 חודשים מיום הפינוי, ומסירת הדירות לרוכשים בשוק החופשי הינו בתקופה של 46 חודשים.

ב. עסקת תמ"א 38/2 ברח' פרזון, בתל-אביב (להלן - "פרויקט פרזון")

במהלך שנת 2019, התקשרה השותפות וצד שלישי בהסכם תמ"א 38/2 עם הבעלים במקרקעין הנמצאים ברחוב ברח' פרזון שבתל אביב, כאשר נכון למועד הדוח על המצב הכספי חתמו על הסכם

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

7. התחדשות עירונית (המשך):

ב. עסקת תמ"א 38/2 ברח' פרזון, בתל-אביב (להלן - "פרויקט פרזון") (המשך):

התמ"א 100% מהבעלים והתקיימו יתר התנאים המתלים בהסכם. הפרויקט יכלול הריסה ופינוי 2 בנייני המגורים הקיימים הכוללים 36 יח"ד של הבעלים והקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חניה משותף עבור 112 יח"ד, 76 יח"ד עבור השותפים. סך התקבולים הצפויים בפרויקט נאמדים על סך של כ- 187 מיליוני ש"ח, חלק השותפות הינו 50%. ביום 02 באוגוסט 2020, חתמו השותפים עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון (להלן - "הסכם מימון") להקמת הפרויקט בסך כולל של 292,000 אלפי ש"ח. ביום 07 בספטמבר 2020, התקבל היתר בנייה לפרויקט והרוכשים העבירו סך של כ- 31 מיליון ש"ח, המהווים כ- 20% מתמורת יח"ד המכורות. בדצמבר 2020, פונו הדיירים והשותפים החלו בהקמת הפרויקט. צפי השלמת העבודות הינו בתקופה של 34 חודשים מיום פינוי הדיירים. במקביל נרשמה עלות הקרקע אשר נרכשה על ידי השותפים בעסקה אל מול הדיירים לפי שווי עלויות הבנייה והוכרה התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה. בנוסף, החברה הכירה בהתחייבות לתשלום דמי שכירות והובלה למפונים, כאשר קיטון ההתחייבות הינו בהתאם לקצב התשלומים לדיירים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי התקשרה השותפות בהסכמי מכירת 62 יח"ד, כאשר נכון למועד החתימה על הדוח, נחתמו הסכמים עבור מכירת 13 יח"ד נוספות. בתקופה המדווחת החברה הכירה בהכנסה בסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח מתוכם כ- 3 מיליוני ש"ח הינם בגין יח"ד הרוכשים וכ- 900 אלפי ש"ח בגין קיטון ההתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים. חלק הקבוצה בסך המקדמות מלקוחות שהתקבלו בשנת 2020 הינו כ- 12.6 מיליוני ש"ח. חלק הקבוצה ביתרת ההתחייבות למתן שירותי בניה ודמי שכירות והובלה למפונים, נכון למועד הדוח מסתכמת לסך של כ- 22.3 מיליון ש"ח.

ג. עסקת תמ"א 38/2 ברח' משה שרת, בתל-אביב (להלן - "פרויקט שרת")

במהלך שנת 2016, החלו השותפות וצדדים שלישיים במו"מ (להלן - "השותפים") להתקשרות בהסכם תמ"א 38/2 עם בעלי הזכויות של מקרקעין הנמצאים ברחוב משה שרת בתל אביב. חלק השותפות הינו 33.33%. בהתאם להסכם התמ"א, יחס החלוקה יהיה כ- 46% מיח"ד יוקצו לבעלים וכ- 54% יוקצו לשותפים. נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי התקיימו התנאים המתלים בהסכם התמ"א והשותפים נמצאים במו"מ מתקדם עם מוסד בנקאי להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. במהלך שנת 2021, השותפות החלה בשיווק הפרויקט ועד למועד החתימה על הדוח, השותפים התקשרו בהסכמי מכירת 34 יח"ד בסך תקבולים צפוי של כ- 207 מיליון ש"ח.

ד. עסקת פינוי בינוי ברח' בארט 5, 7 ו-9, תל-אביב (להלן - "פרויקט בארט")

במהלך שנת 2019 התקשרה השותפות יחד עם בניין עיר בהסכם תמ"א עם הבעלים של המקרקעין ברח' בארט 5, 7 ו-9 בתל-אביב. בהתאם להסכם התמ"א, הבניינים החדשים שייבנו יכללו עד 120 יח"ד, 54 יח"ד של הבעלים והיתרה של השותפות.

נכון למועד הדוח, השותפות הגישה בקשה לקבלת היתר בניה והתקשרה עם הרוכשים בהסכמים למכירת 25 יח"ד בפרויקט.

ביום 24 בנובמבר 2020, התקשרה השותפות עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון (להלן - "הסכם מימון") להקמת הפרויקט בסך כולל של 501,000 אלפי ש"ח.

בהתאם להסכם, קיימים תנאים מקדימים להעמדת המימון בפרויקט הכוללים, בין היתר, קבלת היתר בנייה, פינוי בעלי הזכויות, מכירה מוקדמת של 15 יח"ד לפחות מיחידות השותפות בתמורה של 57 מיליון לכל הפחות והשקעת הון עצמי של השותפות בפרויקט סך כולל של 24,250 אלפי ש"ח. במהלך חודש מאי 2021, התקבל היתר בנייה לפרויקט והתקיימו התנאים המתלים להסכם הליווי. בחודש אוגוסט 2021, התפנו הבעלים מהמקרקעין והשותפות החלה בהריסה.

נכון למועד החתימה על הדוח, נחתמו הסכמי מכירה עבור 46 יח"ד כאשר סך התקבולים הצפויים בגינם הינו כ- 180 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

7. התחדשות עירונית (המשך):

ה. עסקת פינוי בינוי ברח' קיציס 16-26, תל אביב (להלן - "פרויקט קיציס")

במהלך 2016, החלה בניין עיר יחד עם צדדים שלישיים במו"מ להתקשרות בהסכם פינוי ובינוי עם הבעלים של מקרקעין, לפיו היזמים יישאו בעלויות התכנון ובניית הפרויקט, לרבות בניית יחידות הבעלים, וזאת תמורת קבלת זכויות במקרקעין, כאשר הבניינים החדשים יכללו עד 190 יח"ד, 80 יח"ד של הבעלים והיתרה של היזמים.

נכון למועד החתימה על דוח על המצב הכספי, מקיימים השותפים מו"מ ביניהם להתקשרות בהסכם עסקה משותפת להקמת הפרויקט, לפיו כל צד מהשותפים יישא בהוצאות ויהיה זכאי לכל הזכויות בהתאם לחלקו בפרויקט. חלקה של בניין עיר בפרויקט הינו 25%.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי חתמו על ההסכם מעל ל- 80% מהבעלים המהווה עמידה בתנאי מתלה, טרם התקיימו יתר התנאים המתלים.

ו. עסקת פינוי בינוי ברח' יהודה הנשיא 14-22, תל אביב (להלן - "פרויקט יהודה הנשיא")

במהלך 2016, התקשרה בניין עיר יחד עם צד שלישי בהסכם עסקה משותפת להקמת פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב יהודה הנשיא המונה 80 יח"ד, במסגרתו יבנו 195 יח"ד נוספות לטובת השותפים. חלקה של בניין עיר בעסקה הינו 44.5%.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי חתמו על ההסכם מעל ל- 90% מהבעלים, טרם התקיימו יתר התנאים המתלים.

ז. עסקת פינוי בינוי ברח' קהילת קנדה, שדרות ירושלים והמחרוזת בתל אביב-יפו (להלן - "פרויקט קהילת קנדה")

במהלך 2017, התקשרה השותפות יחד עם צד שלישי (להלן - "השותף היזמי") בהסכם עסקה משותפת להקמת פרויקט תמ"א 38/2 ברחובות קהילת קנדה, שדרות ירושלים והמחרוזת בתל אביב-יפו המונה 96 יח"ד, במסגרתו יבנו 292 יח"ד נוספות לטובת היזמים. חלקה של השותפות בעסקה הינו 50%, כאשר כל צד מהיזמים יישא בהוצאות ויהיה זכאי לכל הזכויות בהתאם לחלקו בפרויקט. נכון למועד הדוח על המצב הכספי חתמו על ההסכם מעל ל- 80% מהבעלים, טרם התקיימו יתר התנאים המתלים.

ביום 31 בדצמבר 2020, רכשה השותפות 25% נוספים מהזכויות בפרויקט מהשותף היזמי בתמורה ל-3 מיליון ש"ח. ביום 7 בנובמבר 2021, רכשה השותפות את יתר זכויותיו של השותף היזמי בפרויקט תמורת 3 מיליון ש"ח נוספים ובכך עלתה לשיעור החזקה של 100% בפרויקט (ראה ביאור 8א). בנוסף לעלות רכישת הזכויות כאמור, שילמה השותפות החזר הוצאות הפרויקט בסך של כ- 800 אלפי ש"ח והתחייבה לשלם לשותף היזמי דמי ייזום בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. דמי הייזום ישולמו בפריסת תשלומים בהתאם לאבני דרך המתוארים בהסכם, כאשר נכון למועד החתימה על הדוח, השותפות שילמה סך של כ-1 מיליון ש"ח.

ח. עסקת פינוי ובינוי ברח' יהושע בן נון, תל אביב (להלן - "פרויקט בזל")

במהלך שנת 2019, החלו השותפות וצדדים שלישיים במו"מ להתקשרות בהסכם תמ"א 38/2 עם בעלי הזכויות של מקרקעין הנמצאים להתקשרות בהסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות של מקרקעין הנמצאים ברחוב יהושע בן נון 32, 34, 36, 38 ו-40 ורחוב הר נבו 3, 5, 7, 9 ו-11 בתל אביב.

בהתאם להסכם התמ"א, יחס החלוקה יהיה כ- 51% מיח"ד יוקצו לבעלים וכ- 49% יוקצו לשותפים. חלק השותפות הינו 33.33%.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי חתמו על הסכם התמ"א למעלה מ- 80% מהבעלים, המהווה עמידה בתנאי מתלה. טרם התקיימו יתר התנאים המתלים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

7. התחדשות עירונית (המשך):

ט. עסקת פינוי ובינוי ברח' מרים החשמונאית, תל אביב (להלן - "פרויקט מרים החשמונאית")

במהלך שנת 2019, החלה השותפות ביחד עם צד ג' (להלן - "השותפים"), בחלקים שווים, במו"מ להתקשרות בהסכם פינוי ובינוי עם בעלי הזכויות המהוונות במקרקעין הנמצאים בחלקה 987 בגוש 6212 שברחוב מרים החשמונאית 10, 12, 14, 16, 18 ו-20 וברחוב אנטיגונוס 2 ו-4 בתל אביב, בפרויקט להריסת הבניינים הקיימים והקמת ארבעה בניינים חדשים הכוללים 104 יח"ד, 49 מיחידות הדור יוקצו לבעלים והיתר יוקצו לשותפים.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי חתמו על הסכם התמ"א למעלה מ-80% מהבעלים, המהווה עמידה בתנאי מתלה. טרם התקיימו יתר התנאים המתלים. להערכת השותפות, השותפים יחלו בשיווק הפרויקט במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 והיתר בניה יתקבל במחצית הראשונה לשנת 2022.

י. עסקת פינוי ובינוי ברח' וייצמן, תל אביב (להלן - "פרויקט וייצמן")

במהלך שנת 2018, החלה השותפות ביחד עם צד ג' במו"מ להתקשרות בהסכם פינוי ובינוי עם הבעלים של המקרקעין הנמצאים בחלקה 1153 בגוש 6212 שברחוב וייצמן 80, 82, 84 ו-88 בתל אביב, בפרויקט להריסת 2 מבנים הקיימים והקמת שני בניינים חדשים הכוללים עד 78 יח"ד, מתוכם 37 יח"ד ייבנו לטובת הבעלים. חלקה של השותפות בפרויקט הינו 50%.

נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי, חתמו על הסכם התמ"א 100% מהבעלים והתקיימו יתר התנאים המתלים להסכם. השותפים החלו בשיווק הפרויקט וחתמו על הסכמי מכירה עבור 17 יח"ד.

ביום 1 בפברואר 2022, התקבל היתר בנייה לפרויקט. במהלך פברואר 2022, התקשרו השותפים בהסכם ליווי מול בנק מממן במסגרת כוללת של 312 מיליון ש"ח. להערכת החברה, השותפים יחלו בבניית הפרויקט במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022.

יא. פרויקט תמ"א 38/2 "הריסה ובנייה" ברח' אחימאיר 5, 7 ו-9 בתל-אביב (להלן - "פרויקט אחימאיר")

הקבוצה מנהלת באמצעות אקרו מכרזים בע"מ ביחד עם צד שלישי, מו"מ מתקדם עם 72 דיירים בבניין ברח' אחימאיר 5, 7 ו-9 בתל-אביב (להלן בסעיף זה ובהתאמה: "הדיירים" או "הבעלים", "הבניין הקיים" ו-"המקרקעין") להתקשרות בהסכם תמ"א (להלן - "הסכם") להריסת הבניין הקיים ובניית 3 בניינים חדשים הכוללים 166 יח"ד, 72 מתוכם עבור הבעלים. חלק החברה בפרויקט הינו 50%. כאשר נכון למועד הדוח על המצב הכספי, חתמו על ההסכם כ-84% מהדיירים (כ-61 דירות מתוך 72). טרם התקיימו התנאים לפינוי הדיירים ותחילת הקמת הפרויקט.

8. פרויקט ויסוצקי:

ביולי 2018 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו גולת הכותרת (י.א) 2017 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו גולת הכותרת"), יחד עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "הצדדים"), בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב ויסוצקי בתל אביב לפיו ירכשו הצדדים מהמוכרים את מלוא זכויות המוכרים במקרקעין ברחוב ויסוצקי 6-8 בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").

תמורת הממכר התחייבו הצדדים לשלם למוכרים סך של כ-300 מיליון ש"ח (חלק אקרו גולת הכותרת – כ-100 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ. עד לחודש יולי 2019 שולמה מלוא התמורה על ידי הצדדים.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, 86 רוכשים חתמו על הסכמי מכר מתוך 174 יח"ד וכן נחתם הסכם מכר על מלוא השטח המסחרי.

במהלך נובמבר 2020 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובינואר 2021 בוצעו עבודות הריסה למבנה הקיים בשטח. בחודש יולי 2021 התקבל היתר בניה מלא לביצוע הפרויקט.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, זירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

9. פרויקט חסן ערפה - B4:

במהלך חודש יולי 2019 ניגשה הקבוצה באמצעות אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי אקרו נכסים בשיעור של כ-66.7% (להלן - "אופק בהיר") למכרז פומבי (להלן - "המכרז"), שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, להתקשרות בהסכם חכירה לחכירת מגרש לתעסוקה ומסחר עם אפשרות המרה למגורים במתחם "יצחק שדה" בתל אביב, בשטח של כ-2,626 מ"ר הידוע כחלקה 44 בגוש 7077 ביום 29 ליולי, 2019 התקשרה אופק בהיר בהסכם שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים ביחס לחלקות 44, 48, 49 ו-51 בגוש 7077 (להלן - "ההסכם" ו-"המתחם"). בהתאם להסכם, הצדדים יפעלו לרכישת יתרת הזכויות בגוש 7077 חלקה 49 (להלן - "חלקה 49" ו-"יתרת הזכויות") שאינה בבעלות הצדדים, בחלוקה ביניהם כך שזכויותיהם במתחם לאחר רכישת הזכויות בחלקה 49, תהיינה 50% לאופק בהיר ו-50% לצדדים האחרים להסכם.

ביום 4 בספטמבר 2019, קיבלה אופק בהיר הודעה על זכייה במכרז. בהתאם לתנאי המכרז, תמורת הרכישה מסתכמת לסך של כ-211 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, שילמה אופק בהיר את מלוא התמורה. להרחבה בקשר עם מימון מתאגיד בנקאי, ראה ביאור 12ב'16.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2021, הגישה אופק בהיר יחד עם אחד מהצדדים להסכם הצעה לרכישת יתרת הזכויות במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין בתיק המתנהל בבית משפט השלום בהרצליה ביחס לחלקה 49, כך שאופק בהיר תרכוש 74.5% מהזכויות בחלקה 49 והצד השלישי ירכוש 23.948% מהזכויות בחלקה 49 בתמורה כוללת בסך של כ-71.9 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אופק בהיר כ-54.4 מיליוני ש"ח).

לאחר השלמת הרכישה בהליך פירוק השיתוף, חלק אופק בהיר בחלקה 49 יהיה בשיעור של 74.5% וחלקם של הצדדים השלישיים להסכם יהיה בשיעור של 25.5%.

הרכישה בהליך פירוק השיתוף מותנית באישור בית משפט, בחודש אפריל 2021, אושרה הרכישה ע"י בית המשפט ונחתם הסכם מכר. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים מלוא התמורה שולמה. בכוונת הצדדים להקים על המתחם פרויקט אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומסחר.

10. פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS:

ביום 14 בפברואר 2019, התקשרה אקרו ש.מ.מ. 08 שותפות מוגבלת, שותפות המוחזקת על ידי אקרו נכסים בשיעור של 50% (להלן - "אקרו ש.מ.מ. 08"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין ביעוד לתעסוקה ומסחר בשטח של כ-13.5 אלפי מ"ר בקריית אונו. המקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 7348 (מגרש 83), נרכשו בתמורה לסך של 76 מיליון ש"ח וכן החזר הוצאות פיתוח בהן נשאה המוכרת בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח על המצב הכספי שילמה אקרו ש.מ.מ. 08 את מלוא התמורה בגין המקרקעין.

אקרו ש.מ.מ. 08 עתידה להקים על המקרקעין פרויקט של 3 בניינים בני 7-11 קומות של משרדים ומסחר בהיקף של כ-45 אלפי מ"ר ברוטו משרדים (מתוכם כ-30 אלפי מ"ר מיועדים למכירה וכ-10 אלפי מ"ר מיועדים לנדל"ן להשקעה) וכ-5 אלפי מ"ר ברוטו מסחר (מתוכם כ-0.5 אלפי מ"ר מיועדים למכירה וכ-4.5 אלפי מ"ר מיועדים לנדל"ן להשקעה).

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו חוזה מכר עבור שטח של כ-20 אלפי מ"ר ברוטו משרדים ו-0.5 אלף מ"ר ברוטו מסחר. כתוצאה מחוזי מכירה אלה, הכירה החברה בתקופה המדווחת הכנסה בסך של כ-24.9 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2020, קיבלה אקרו ש.מ.מ. 08 היתר חפירה ודיפון ובחודש דצמבר 2020, התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט.

11. קרקע בנס לגויים:

ביום 20 בפברואר 2020, התקשרו אקרו נדל"ן ייזום וצד שלישי (להלן - "הצדדים") בהסכם מכר עם צד שלישי לא קשור (להלן - "המוכר") בקשר עם מקרקעין ברחוב נס לגויים 51 בתל אביב (להלן - "המכר") תמורת 9.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ נכון למועד הדוח שולם סך של כ-4 מיליוני ש"ח (חלק החברה 2 מיליוני ש"ח) ויתרת התמורה בסך של 5.9 מיליוני ש"ח תשולם תוך 45 יום מיום ההודעה לצדדים כי הסכם המכר מאושר על ידי ההוצאה לפועל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התקבל אישור ההוצאה לפועל ושולמה מלוא התמורה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

12. פרויקט מגדל אקרו

במהלך תקופת הדיווח, החלה אקרו נכסים בפעולות שיווק למכירת קומת המסחר בפרויקט מגדל אקרו, אשר נמצאת בשלבי הקמה. כתוצאה מכך בוצע סיווג של הקומה האמורה בסך של כ-10,743 אלפי ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי.

במהלך חודש אפריל 2020, נחתם הסכם מכר למכירת קומת המסחר בפרויקט בתוספת חניה אחת, בתמורה לסך של 25 מיליון ש"ח (חלק אקרו נכסים - 12.5 מיליון ש"ח) בתוספת רכיב תמורה משתנה אשר נעה בין 0-3 מיליון ש"ח (חלק אקרו נכסים - בין 0-1.5 מיליון ש"ח) התלוי בגובה דמי השכירות אשר להם תהיה זכאית הרוכשת עבור השכרת הממכר. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי התקבלו 5 מיליון ש"ח מסך התמורה (חלק אקרו נכסים - 2.5 מיליון ש"ח).

ביאור 8 – הלוואות לאחרים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
6,544	4,685
3,000	-
-	2,493
9,544	7,178

במסגרת נכסים שוטפים:

לווה א' (ראה סעיף א' להלן)
לווה ב' (ראה סעיף ב' להלן)
אחרים

במסגרת נכסים שאינם שוטפים:

אחרים

א. במהלך שנת 2018, אקרו נדל"ן התחדשות עירונית (להלן - "השותפות") העמידה הלוואה לחברה צד ג' אשר שותף בפרויקט של השותפות (להלן - "הלווה") בסך כולל של 6,000 אלפי ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% החל ממועד העמדתה ועד מועד פירעונה.

ביום 23 בנובמבר 2020, התקשרה השותפות עם הלווה בתוספת נוספת להסכם ההלוואה לפיה הלווה יהיה רשאי לבצע פירעון חלקי של ההלוואה בסך של 3 מיליון ש"ח עד ליום 31 בדצמבר 2020. לחילופין, תעודכן יתרת ההלוואה ותופחת בסכום זה כנגד מכירת מחצית מחלקו בפרויקט קהילת קנדה, המהווה 25% מהזכויות בפרויקט כולו.

ביום 30 בדצמבר 2020, הודיע הלווה לשותפות כי הינו מעוניין בהפחתת יתרת ההלוואה כנגד מכירת מחצית מזכויותיו בפרויקט לשותפות.

ביום 7 בנובמבר 2021, התקשרה השותפות עם הלווה בתוספת להסכם הלוואה לפיה תוסב יתרת ההלוואה תמורת רכישת יתרת זכויות הלווה בפרויקט, ובכך פרע הלווה את יתרת ההלוואה בתוספת ריבית בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח (ראה ביאור 7'ב' (ז)).

ב. ביום 21 בינואר 2019, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ.מ. 01, שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו ש.מ.מ. 01") בהסכם מתן הלוואה בסך של 3 מיליון ש"ח לצד ג' אשר הינו שותף עסקי במקרקעין במתחם הרכבת בת"א (להלן - "המקרקעין"). מועד הפירעון של ההלוואה הינו שנה מיום ההתקשרות, והינה נושאת ריבית בשיעור של 10% לשנה מחושבת על בסיס חודשי.

ביום 23 במרס 2020 התקשרה אקרו ש.מ.מ. 01 עם צד ג' בהסכם לפיו מכר צד ג' לאקרו ש.מ.מ. 01 מחצית (50%) מהמקרקעין אשר נרכשו על ידו במתחם הרכבת בת"א בתמורה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. סך של 3 מיליון ש"ח אשר הועברו לצד ג' כהלוואה במהלך שנת 2019 נזקפו על חשבון התמורה. סך של כ-2.1 מיליון ש"ח ישולמו על דרך של כניסת אקרו ש.מ.מ. 01 כלוה נוסף בחלקים שווים במשכנתא שלקח צד ג' מתאגיד בנקאי. יתרת התמורה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח שולמה בהתאם להסכמי הרכישה שנחתמו על ידי צד ג'.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה:

הרכב:

31 בדצמבר			
2019	2020		
אלפי ש"ח			
מקרקעין			
26,100	29,196	(ב)	קרקעות הרצליה
114,151	130,267	(ד)	פרויקט עץ הזית
-	34,300	(ח)	פרויקט מתחם ה-1000
95,349	-		פרויקט - Acro Business Campus (ראה באור 7ב'10)
136,512	135,800		פרויקט חסן ערפה B4 (ראה באור 7ב'9)
960	13,050		פרויקט מתחם הרכבת
6,456	8,541		אחרים
379,528	351,154		
נדל"ן להשקעה בהקמה			
33,800	25,000	(א)	פרויקט מגדל אקרו
152,367	188,104	(ג)	פרויקט One Tower ("דפי זהב")
224,361	-	(ה)	פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)
35,048	41,519	(ו)	פרויקט מגדל אלפא
107,500	138,000	(ז)	פרויקט המשרדים – Golf
-	66,700		פרויקט - Acro Business Campus (ראה באור 7ב'10)
553,076	459,323		
נדל"ן להשקעה			
-	260,005	(ה)	פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)
29,000	29,049	(ט)	פרויקט A-Tower
2,000	2,000		אחרים
31,000	291,054		
963,604	1,101,531		

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9- נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך) :

תנועה לשנת 2020 :

סה"כ	אחרים	פרויקט מתחם הרכבת	פרויקט חסן ערפה B4	פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS	פרויקט A- Tower (ט)	פרויקט מתחם ה-1000 (ח)	פרויקט המשדדים - GOLF (ז)	פרויקט מגדל אלפא (ו)	פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט) (ה)	פרויקט עץ הזית (ד)	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב") (ג)	קרקעות בהרצליה (ב)	פרויקט מגדל אקרו (א)
אלפי ש"ח													
963,604	8,456	960	136,512	95,349	29,000	-	107,500	35,048	224,361	114,151	152,367	26,100	33,800
34,128	-	8,458	-	-	-	25,670	-	-	-	-	-	-	-
23,363	154	352	4,283	2,672	-	874	2,718	1,754	2,107	2,867	4,172	423	987
38,170	1,611	2,972	(5,050)	2,876	49	6,707	769	(1,901)	20,807	12,821	(2,938)	2,249	(2,802)
134,989	320	308	55	47,783	-	1,049	27,013	6,618	12,730	428	34,503	424	3,758
(92,723)	-	-	-	(81,980)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,743)
1,101,531	10,541	13,050	135,800	66,700	29,049	34,300	138,000	41,519	260,005	130,267	188,104	29,196	25,000

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
רכישות ישירות של נדל"ן להשקעה עלויות אשראי שהוונו עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה עלויות בניה ואחרות מיון למלאי מקרקעין

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) שיעור ההיוון ששימש את הקבוצה לחישוב עלויות האשראי שהוונו לנדל"ן להשקעה חושב כממוצע המשוקלל של שיעורי ההיוון בגין ההלוואות הכלליות בקבוצה במהלך השנים 2020, 2019 ו-2018. שיעור היוון זה הינו 6.15%, 6.36% ו-11.13% בשנים 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9- נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך) :

תנועה לשנת 2019 :

סה"כ	פרויקט מתחם הרכבת	פרויקט חסן ערפה B4	פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS	פרויקט A-Tower (ט)	פרויקט C-3	פרויקט המשרדים - GOLF (ז)	פרויקט מגדל אלפא (ו)	פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט) (ה)	פרויקט עץ הזית (ד)	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב") (ג)	קרקעות בהרצליה (ב)	פרויקט מגדל אקרו (א)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 רכישות ישירות של נדל"ן להשקעה מימוש נדל"ן להשקעה עלויות אשראי שהוונו עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה עלויות בניה ואחרות
						אלפי ש"ח							
543,961	2,395	-	-	14,714	18,347	61,437	32,700	144,741	94,439	120,492	27,896	26,800	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 רכישות ישירות של נדל"ן להשקעה
260,157	6,893	141,873	80,643	13,624	-	-	-	456	-	-	16,668	-	
(67,198)				(1,505)	(18,073)		(12,960)	-	-	-	(34,660)	-	מימוש נדל"ן להשקעה
21,196	139	657	1,010	266	-	2,328	2,222	5,215	3,062	4,426	883	988	עלויות אשראי שהוונו
126,212	(42)	(6,132)	30	2,018	(274)	36,190	8,750	45,762	16,288	8,809	14,699	114	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
79,276	31	114	13,666	(117)	-	7,545	4,336	28,187	362	18,640	614	5,898	עלויות בניה ואחרות
963,604	9,416	136,512	95,349	29,000	-	107,500	35,048	224,361	114,151	152,367	26,100	33,800	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9- נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך) :

תנועה לשנת 2018 :

פרויקט מגדל אקרו C-6 (א)	קרקעות בהרצליה (ב)	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב") (ג)	פרויקט עץ הזית (ד)	פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט) (ה)	פרויקט מגדלי אלפא (ו)	פרויקט המסחר - GOLF (ז)	פרויקט C-3	פרויקט A- Tower (ט)	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח										
23,600	13,792	8,131	21,000	103,467	26,600	68,700	18,100	-	2,000	285,390
-	13,491	96,281	53,394	-	-	-	-	14,428	395	177,989
803	460	4,509	653	4,957	1,057	1,781	586	125	-	14,931
560	153	4,685	18,237	3,919	(200)	(329)	(426)	-	-	26,599
1,837	-	6,886	1,155	32,398	5,243	748	87	161	-	48,515
26,800	27,896	120,492	94,439	144,741	32,700	70,900	18,347	14,714	2,395	553,424

יתרה ליום 31
בדצמבר 2017

רכישות ישירות
של נדל"ן
להשקעה

עלויות אשראי
שהונו
עליה (ירידה)
בשווי חוגן
של נדל"ן
להשקעה

עלויות בניה
והקמה

יתרה ליום 31
בדצמבר 2018

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

א. פרויקט מגדל אקרו

1. הסכם ניהול וסיכור

במהלך שנת 2016, התקשרה הקבוצה באמצעות חברה מוחזקת (להלן - "אקרו נכסים") יחד עם חברי קבוצת רכישה בהסכם עם שותפות מגדלי אקרו לסיכור אופציה להקמת שטחי מסחר ו/או תעסוקה בהיקף של כ- 37,000 מ"ר ברוטו עיליים, שטחי שירות תת קרקעיים וכן 28 קומות מגדל מעל 3 קומות מסחר ו/או משרדים לפיו מגדלי אקרו תסחר לחברי קבוצת הרכישה את האופציה לרכישת המקרקעין בתמורה לדמי סיכור בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

בנוסף, התקשרו חברי קבוצת הרכישה בהסכם שיתוף לפיו הסכימו השותפים לממן את הקמתו של הפרויקט על כל שלביו, לפי חלקו היחסי של כל אחד מהשותפים בפרויקט וכן לשאת בדמי ניהול הפרויקט, ובשכר טרחת יועצים.

במקביל לחתימה על הסכם השיתוף, התקשרו חברי קבוצת הרכישה ומגדלי אקרו בהסכם ניהול המסדיר את שירותי הניהול שיינתנו לחברי קבוצת הרכישה על ידי מגדלי אקרו במסגרת הפרויקט (להלן - "שירותי הניהול").

בתמורה לשירותי הניהול יישלמו חברי קבוצת הרכישה למגדלי אקרו סך של כ- 14 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר ישולמו לשותפות בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכמים (חלק אקרו נכסים הינו כ- 1.4 מיליון ש"ח). במהלך חודש יולי 2016, מומשה האופציה כחלק מהסכם לרכישת מקרקעין המתואר להלן.

2. הסכם רכישת מקרקעין

בתאריך 18 ביולי 2016 התקשרה אקרו נכסים יחד עם 81 חברי קבוצת רכישה בהסכם מכר עם בעלי הזכויות של מקרקעין, בשטח כולל של 4,004 מ"ר המצויים בפינת הרחובות יצחק שדה והמסגר בתל אביב (להלן ובהתאמה: "ההסכם", "הבעלים" ו-"המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 148 מיליון ש"ח. חלק אקרו נכסים במקרקעין כולל מחצית מ- 3 קומות מסחר וחניות.

במהלך שנת 2017 הושלמה רכישת המקרקעין על ידי קבוצת הרכישה (חלק אקרו נכסים הינו כ- 16 מיליון ש"ח).

במהלך תקופת הדיווח, החלה אקרו נכסים בפעולות שיווק למכירת קומת המסחר בפרויקט מגדל אקרו, אשר נמצאת בשלבי הקמה. כתוצאה מכך בוצע סיווג של הקומה האמורה בסך של כ- 10,743 אלפי ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי הסתיימו עבודות בניית השלד, ומבוצעות עבודות איטום, חשמל, אלומיניום, אינסטלציה וכדומה.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבל טופס 4 בפרויקט.

ב. קרקעות הרצליה

במהלך השנים 2016-2019 התקשרה הקבוצה באמצעות שותפות מוחזקת (להלן - "אקרו פרויקטים") יחד עם צדדים שלישיים (להלן ביחד - "השותפים") בהסכמים לרכישת חלקים בלתי מסוימים מחלקות הממוקמות בהרצליה פיתוח. חלקה של אקרו פרויקטים בתמורה הכוללת הסתכמה לסך של כ- 40.9 מיליון ש"ח (להלן ובהתאמה - "התמורה הכוללת" ו-"עסקאות לרכישת קרקעות בהרצליה"). חלק אקרו פרויקטים בעסקאות האמורות נע בין 19.2%-33.3% כאשר לתאריך הדוח על המצב הכספי שולמה מלוא התמורה בגין הקרקעות.

היעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר. בכוונת החברה (ביחד עם השותפים) לפתח את הקרקעות למטרת בניית נכסים מניבים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. קרקעות בהרצליה (המשך)

ביום 17 ביולי 2019 כחלק מהליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים שמונה על ידי בית המשפט במסגרת תובענה לפירוק שיתוף בחלק מהמקרקעין המוחזקים על ידי אקרו פרויקטים בהרצליה, נקבע כי המקרקעין האמורים יירכשו במלואם על ידי צדדים שלישיים שאינם קשורים לאקרו פרויקטים לפי שווי של כ-380 מיליון ש"ח, כאשר אקרו פרויקטים תמכור את מלוא זכויותיה במקרקעין בתמורה לסך של כ-35 מיליון ש"ח. התמורה התקבלה במלואה במהלך שנת 2020.

בתקופת הדוח על המצב הכספי, הכירה החברה בעלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בגין כל הקרקעות האמורות בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש פברואר 2021 התקשרו אקרו פרויקטים ושותפים נוספים בהסכם לרכישת קרקע במגרש 1002, במסגרת תהליך התמחרות שנערך על ידי כונס נכסים, בסך של כ-14 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-5 מיליון ש"ח).

במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרו אקרו פרויקטים ושותפים נוספים (להלן - "השותפים") בשמונה הסכמים לרכישת חלקים בקרקע במגרש 4009 בסך כולל של כ-19 מ' ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-5 מיליון ש"ח), לאחר הרכישה ניגשו וזכו השותפים בתהליך התמחרות לרכישת יתר החלקים במגרש הנ"ל בסך של כ-33 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-8 מיליון ש"ח), ביום 6 באוקטובר 2021 התקבל אישור בית משפט. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים הרכישה בגין תהליך ההתמחרות הושלמה ונמסרה הזכות לחזקה במקרקעין.

ג. פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")

ביום 19 בספטמבר 2017 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו בניה ותשתית (ל.כ) 2017 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו בניה ותשתית"), בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי (להלן - "שותף") לפיו רכשו אקרו בניה ותשתית יחד עם השותף (להלן בסעיף זה - "הצדדים") זכויות במקרקעין במתחם "דפי זהב" ברמת גן וכי יפעלו הצדדים במשותף לצורך הקמתו של פרויקט על המקרקעין (להלן - "המקרקעין"). הפרויקט צפוי לכלול שטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור אשר יבנו על המקרקעין.

ביום 21 בנובמבר 2017 חתמו הצדדים על הסכמי מכר עם צדדים שלישיים (להלן - "המוכרים") לפיו ירכשו הצדדים מהמוכרים את מלוא זכויותיהם במקרקעין, ולרבות הזכויות וההתחייבויות של המוכרים וכן זכויות הבעלות להן זכאי אחד מיחיד המוכרים מכח הסכם עם עיריית רמת גן (להלן - "העירייה"). תמורת הממכר שילמו הצדדים למוכרים סך של 159,543 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו בניה ותשתית 79,772 אלפי ש"ח).

בנוסף, נקבע בהסכם המכר כי הצדדים לוקחים על עצמם את התחייבות אחד מיחיד המוכרים לבניית יחידות העירייה. עלות ההקמה הוערכה בסך של כ-32 מיליון ש"ח (חלק אקרו בניה ותשתית כ-16 מיליון ש"ח).

במהלך חודש ינואר 2018 הושלמה רכישת הזכויות במתחם ונמסרה החזקה במקרקעין וכן הוכרה התחייבות למתן שירותי בניה לבניית יחידות העירייה (להלן - "יחידות העירייה").

בחודש פברואר 2018 התקבל היתר להריסת המבנים הקיימים במקרקעין והקמת מרתף חנייה והחלו עבודות החפירה ודיפון והקמת המרתפים.

בחודש אוגוסט 2019, התקבל היתר בניה להקמת מגדל משרדים בן 38 קומות מעל 5 קומות מרתפי חניה והחלו עבודות להקמת המגדל. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, הפרויקט נמצא בשלב הקמת השלד.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרו הצדדים בשלושה הסכמי שכירות עם צדדי ג' בגין שטח כולל של כ-22.5 אלף מ"ר ברוטו, לתקופות שכירות של כ-5.5 שנים ותקופות אופציה אשר נעות בין כ-19-5 שנים על פני מס' תקופות אופציה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ד. פרויקט "עץ הזית"

ביום 30 בנובמבר 2017 חתמה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ.מ. 03 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו ש.מ.מ. 03") על הסכם עקרונות לעסקה משותפת יחד עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה - "השותפים") לפיו יפעלו במשותף לרכישת מקרקעין בשטח של כ-49 דונם במתחם "עץ הזית" בפתח תקווה.

ביום 4 בדצמבר 2017 חתמה אקרו ש.מ.מ. 03 יחד עם השותפים (להלן - "הצדדים") על הסכם מכר עם צד שלישי לרכישת זכויות במקרקעין המתוארות לעיל. השותפים יפעלו יחדיו לצורך תכנון המקרקעין, השבחתו, מכירתו או הקמת פרויקט לתעסוקה, משרדים ומסחר עליו.

תמורת הממכר התחייבו הצדדים לשלם למוכר סך של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ש.מ.מ. 03 הינו 70 מיליון ש"ח). בשנת 2018 שולמה מלוא התמורה למוכר אשר מומנה מאשראי שהועמד לצדדים, כמפורט בביאור 12 ב'11 להלן.

בחודש אפריל 2018, חתמו השותפים על הסכם שכירות עם צד שלישי (להלן - "השוכר"), לפיו ישכור השוכר את המקרקעין לתקופה בת 5 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות, שתחילתה ביום 15 במאי 2018 (להלן - "השטח המושכר"), כאשר בשנת השכירות הראשונה לא ישולמו דמי שכירות בגין המקרקעין. בשנת 2019 הוסכם ע"י הצדדים והשוכר כי השטח המושכר יוקטן בכ-5 דונם וינתן גרייס נוסף לשוכר בגין חודשים יולי-אוגוסט 2019. דמי השכירות בתקופה שמיום 15 במאי 2019 ועד ליום 14 במאי 2023 יעמדו דמי השכירות על סך של כ-2.7 מיליון ש"ח לשנה. בתקופה שמיום 15 במאי 2023 ועד ליום 14 במאי 2028 יעמדו דמי השכירות על סך של כ-3.9 מיליון ש"ח לשנה. ככל שיוקטן השטח המושכר, בהתאם לזכאות השותפים, יוקטנו דמי השכירות באופן יחסי.

ביום 6 במאי, 2020 פורסמה תוכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, אשר מטרתה פיתוח כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו.

ה. פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)

ביום 6 במאי 2016 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו פרויקטים יחד עם ב.ו.ב. מדף 56 בע"מ (להלן - "קנדה") תדהר אינווסמנט שותפות מוגבלת (להלן - "תדהר") וצד שלישי נוסף (להלן - "השותף"), (אקרו פרויקטים, קנדה, תדהר והשותף ייקראו בסעיף זה להלן ביחד: "הצדדים"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה במסמך עקרונות מחייב (להלן - "הסכם העקרונות") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע, במצבה AS IS, בהרצליה פיתוח, בשטח מגרשים כולל של כ-10.3 דונם, שהיעוד הנוכחי של המגרשים הינו לתעסוקה ומסחר (להלן - "הקרקע") בתמורה לסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). חלק אקרו פרויקטים בתמורה הסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח.

במקביל התקשרו הצדדים במסמך עקרונות המסדיר את שיתוף הפעולה ביניהם כבעלי זכויות בקרקע לפיו נקבע בין היתר כי זכויותיהם של הצדדים בקרקע יהיו כך שכל אחת מאקרו פרויקטים, קנדה ותדהר יחזיקו בקרקע בשיעור של כ-30% והשותף יחזיק בקרקע בשיעור של כ-10% (להלן - "הסכם עקרונות לשיתוף הפעולה").

התמורה שולמה במלואה במהלך חודש דצמבר 2016 בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, עם התקיימות מלוא התנאים לתשלום.

ביום 11 בדצמבר 2016, זכו הצדדים במכרז להקמת קמפוס של חברת מיקרוסופט ישראל (להלן - "מיקרוסופט") בנכס, במסגרתו צפויה חברת מיקרוסופט לשכור את הנכס במלואו בהסכם שכירות ארוך טווח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט) (המשך)

לפי ההסכם, החל מיום 1 ביולי 2020 מיקרוסופט תשכור מהשותפים משרדים בשטח של כ- 44 אלפי מ"ר ברוטו בתוספת 875 חניות ושטחי אחסון בפרויקט "סי טאוור" לתקופה מצטברת של עד כ-21 שנים (כולל תקופת אופציה כמפורט להלן) ובתמורה שנתית כוללת בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ- 12.8 מיליון ש"ח).

תקופת השכירות תהיה עד כ-21 שנים כמפורט להלן (להלן - "תקופת השכירות הכוללת"):

(א) תקופת השכירות הראשונה תהיה החל ממועד המסירה, כהגדרתו להלן ועד לתום 15 שנה ושלושה חודשים מהמועד האמור; (ב) בנוסף למייקרוסופט תינתנה 2 תקופות אופציה, הראשונה ל-5 שנים והשנייה לשנה אחת (להלן ביחד - "האופציה").

במהלך חודש מרץ 2018, התקשרו הצדדים בהסכם עסקה עם צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים") אשר הינם בעלי זכויות בחלקות הסמוכות לקרקע המתוארת לעיל בהרצליה, לפיו יבצעו השותפים הקיימים והשותפים הנוספים איחוד מגרשים למגרש מאוחד אחד באופן בו השותפים הקיימים והנוספים יהיו בעלים משותפים במושע במגרש אחד והם יקימו במשותף את הפרויקט כאשר השותפים הנוספים יצורפו כמשכירים יחד עם השותפים הקיימים להסכם השכירות עם מייקרוסופט (להלן - "איחוד המגרשים"). חלקם היחסי של הצדדים בעסקה המשותפת ובמגרש המשותף עם ביצוע איחוד המגרשים יהיה בהתאם לחלקם היחסי במגרש המאוחד. בהתאם לאמור לעיל, חלקה של אקרו פרויקטים הינו כ-24% מהמגרש המאוחד. עם ביצוע איחוד המגרשים, מלוא זכויות הצדדים במגרש המאוחד (קיימות ו/או עתידיות ו/או בלתי מנוצלות), מכל מין וסוג שהוא תהייה בבעלות משותפת של הצדדים לעסקה המשותפת על פי יחס אחזקותיהם כאמור לעיל.

במהלך חודש מרץ 2020, התקבל טופס 4 לפרויקט ובמהלך יולי 2020 הועברה החזקה לידי מייקרוסופט והחל אכלוס המשרדים, לאור אכלוס המשרדים הוכרו הכנסות שכירות בגינם בסך של כ-17.4 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים - כ-4.2 מיליון ש"ח).

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו הצדדים ביחד עם השותפים הנוספים אל מול גופים מוסדיים לטובת העמדת הלוואה בהיקף של 830 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים - כ-200 מיליון ש"ח) חלף ההלוואה שהועמדה למימון הקמת הפרויקט. להרחבה ראה סעיף 4.12 ב' להלן.

ביום 21 בדצמבר 2020, חתמו הצדדים ביחד עם השותפים הנוספים על תוספת להסכם השכירות, לפיו מייקרוסופט תשכור שטחים נוספים בשטח של כ-2.5 אלפי מ"ר מקומת הקרקע, קומת הגלריה, שטחי אחסנה וקומת המרתף בתוספת 53 מקומות חניה בתמורה שנתית כוללת בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ-0.8 מיליון ש"ח).

לאחר תאריך המאזן, ביום 11 בפברואר 2021, התקבל אישור לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים, מרבית השטחים המיועדים למסחר יוסבו למשרדים, תוך הותרת חזית מסחרית בחלק מהמבנה בלבד.

ו. פרויקט מגדל אלפא

1. הסכם רכישת מקרקעין

בתאריך 21 ביולי 2014 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו תל אביב 1 בע"מ (להלן - "אקרו ת"א 1"), בהסכם מכר עם צד שלישי (להלן - "המוכר") לפיו תרכוש אקרו ת"א 1 50% מזכויות המוכר במתחם "יצחק שדה" בתל אביב, המהווים חלקים בלתי מסוימים במקרקעין (להלן - "המקרקעין") המהווים את שטחי המסחר והמלונאות אשר יבנו בקומות התחתונות של הפרויקט שיוקם על המקרקעין (להלן - "הממכר") הצפוי לכלול בנוסף לשטחי המסחר והמלונאות גם 842 מ"ר עיקרי של שטחי ציבור ו-120 יח"ד שיבנו בקומות העליונות, אשר יוקמו באמצעות קבוצת רכישה שתנהל אקרו הרצליה, ראה ביאור 17ב'. באותו מועד התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף פעולה המסדיר את היחסים בין הצדדים. מלוא התמורה בגין הממכר בסך של כ-19.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שולמה בשנת 2016.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ו. פרויקט מגדל אלפא (המשך)

2. הסכם מכירת זכויות במקרקעין

במהלך חודש יולי 2019 התקשרו אקרו ת"א 1 והמוכר בהסכם עם צד שלישי (להלן - "הרוכשת") למכירת 30% מזכויותיהן במקרקעין בתמורה לסך של כ- 22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ת"א 1 כ- 11 מיליון ש"ח), וכן תשיב הרוכשת סך של כ- 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ת"א 1 כ- 3 מיליון ש"ח), בגין הוצאות שהוצאו על ידי אקרו ת"א 1 והמוכר בקשר עם המקרקעין, וכן הון עצמי שהושקע בפרויקט.

כמו כן, התקשרו אקרו ת"א 1, המוכר והרוכשת בהסכם שכירות ותפעול המלון אשר עתיד להיות מוקם על המקרקעין. הרוכשת תשלם דמי שכירות בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הכולל תשלום דמי שכירות מינימליים בגובה 8 מיליון ש"ח לתקופה של כ- 25 שנים.

ז. פרויקט המשרדים GOLF

בהמשך לאמור בביאור 2' לעיל, הקבוצה ייעדה את הזכויות לשטחי המסחר והמשרדים שקיימים במתחם לנדל"ן להשקעה, החלק היחסי של זכויות אלו מהווה 23.2% מהמתחם.

ביום 6 באפריל 2017 רכשה הקבוצה זכויות בניה (כ-150 מ"ר עיקרי למגורים בתחום חלקה 11 בגוש 7452) מבנק לשימור, אותן היא מייעדת להמיר לשימושי תעסוקה ולניידן לממכר בתמורה לסך של 3.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, העסקה הושלמה במהלך שנת 2017.

במהלך חודש מרס 2019 אושרה תוכנית תא/מק/4689 לניוד ותוספת זכויות למגרש אשר בשטחו ייבנה בניין משרדים.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי נחתמו 4 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ- 1,229 מ"ר בקומת המסחר ומחסן בשטח של כ- 255 מ"ר.

בחודש מרס 2021 קיבלה החברה היתר לבניית מבנה תעסוקה בן 6 קומות משרדים (מתוכם כ- 300 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי בבעלות העירייה) וקומת גג, מעל קומת קרקע מסחרית, וכן עד ארבעה מפלסי מרתפים בהם בין היתר כ-2,163 מ"ר שטחים נלווים למסחר ולמשרדים, 255 חניות לדירות המגורים, 134 חניות לשטחי התעסוקה והמסחר ו-5 חניות לעיריית ת"א.

ב-15 ביולי 2021 חתמה הקבוצה על הסכם שכירות עם צד ג' בגין 6 קומות משרדים, מרפסת וגג בהיקף כולל של כ-8,490 מ"ר ברוטו, תקופת השכירות הינה ל-5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות.

ח. מתחם ה-1000 ראשון לציון

ביום 12 בדצמבר 2019, חתמו הקבוצה באמצעות אקרו לנדסקייפ, שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו לנדסקייפ") והפניקס חברה לביטוח בע"מ שהינה צד קשור (להלן - "הפניקס") (להלן ביחד - "השותפים") על הסכם שיתוף בשיעור החזקה של 7.16% ו-92.84%, בהתאמה, אשר במסגרתו עיגנו את מערכת היחסים המשפטיות ביניהם לשם הסדרת רכישת מגרש 5030 בשטח של כ-60.4 דונם, אשר ניתן לבנות בו 355,570 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה ומסחר, המהווה חלק מחלקה 93 בגוש 3947 ב"מתחם ה-1000" בראשון לציון ע"פ תנאי מכרז עיריית ראשון לציון (להלן - "העירייה").

ביום 16 בדצמבר 2019, קיבלו השותפים הודעה על זכיה במכרז העירייה לרכישת המקרקעין בסך כולל של 338 מיליון ש"ח (חלק אקרו לנדסקייפ כ-24.2 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ ובתוספת החזרי הוצאות לעירייה, אגרות והיטלי פיתוח בגין רכיב הקרקע בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח (חלק אקרו לנדסקייפ כ-0.5 מיליון ש"ח), בכפוף לאישור ועדת המכרזים.

בהתאם לתנאי המכרז, הסכם המכר טעון את אישור מועצת העירייה ברוב חבריה. ביום 11 בפברואר 2020, אישרה מועצת העירייה את ההתקשרות בהסכם המכר עם השותפים.

ביום 20 בפברואר 2020, חתמו השותפים על הסכם המכר עם העירייה (להלן - "הסכם המכר"), כאשר בחודשים פברואר-מרס 2020 שילמו השותפים מלוא התמורה בגין המקרקעין.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. מתחם ה-1000 ראשון לציון (המשך):

במסגרת הסכם השיתוף נקבע כי זכויות בהיקף של 101,020 מ"ר ברוטו עילי, יוחזקו על ידי הפניקס וזכויות בהיקף של 254,550 מ"ר ברוטו עילי יוחזקו במשותף על ידי אקרו לנדסקייפ והפניקס בשיעור של 10%-90%, בהתאמה. כמו כן, בהתאם להסכם השיתוף לאקרו לנדסקייפ אופציה לרכוש מהפניקס 10% נוספים מהמקרקעין המשותפים (המהווים 7.16% מהמקרקעין) בתקופה של 3 שנים ממועד חתימת ההסכם עם העירייה.

על פי הסכם המכר עם העירייה בתוך תקופת בינוי בת 8 שנים ממועד חתימת הסכם המכר, השותפים יתכננו, יבצעו, וישלימו ביצוע של לפחות 50% מהשטח העיקרי ושטחי שירות עיליים מעל לפני הקרקע, לרבות השטחים המוחזקים על ידי הפניקס, וכן בתוך תקופת בינוי של 5 שנים מיום חתימת הסכם המכר השותפים יתכננו, יבצעו, וישלימו ביצוע של לפחות 50 אלף מ"ר (ברוטו) אשר אינם כלולים במסגרת זכויותיה של אקרו לנדסקייפ.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרה אקרו לנדסקייפ והפניקס חברה לביטוח בע"מ עם אשטרום נכסים בע"מ (להלן - "אשטרום") בהסכם מכר, במסגרתו רכשה אשטרום 22.5% מכל זכויותיהם והתחייבויותיהם של אקרו והפניקס במקרקעין בתמורה לסך של 128 מיליון ש"ח (חלק אקרו לנדסקייפ כ-9.2 מיליון ש"ח).. אופן חלוקת הצדדים במקרקעין המשותפים לאחר ההסכם (פרויקט בשטח כולל של כ-301 אלפי מ"ר זכויות תעסוקה וכ-6 אלפי מ"ר מסחר) במצב החדש יהיה כדלקמן: 67.5% הפניקס; 6.43% אקרו; 26.07% (להלן יחדיו - "הצדדים"). בנוסף, ביום 5 בספטמבר 2021 התקשרו אקרו, הפניקס ואשטרום בתוספת מס' 2 להסכם שיתוף (להלן - "התוספת") ההסכם והתוספת קובעים הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת. בתאריך 31 בדצמבר 2021, העסקה הושלמה והתמורה בגין המכירה התקבלה אל מול גריעת הנכס מוחזק למכירה.

כמו כן, בחודש ינואר 2022 התקשרה אקרו לנדסקייפ בהסכם אופציה עם הפניקס בנוגע לזכויותיה של אקרו לנדסקייפ במקרקעין להרחבה ראה ביאור 25ד'.

ט. פרויקט A-Tower

ביום 1 באוגוסט 2018, התקשרה החברה באמצעות אקרו נכסים, בהסכם סיחור אופציה עם שותפות מגדלי אקרו, לצורך רכישה מצד שלישי (להלן - "בעלי הקרקע") של קומת משרדים ושטחים נוספים בשטח של כ-1,723 מ"ר, וכן 77 מקומות חניה בפרויקט A-Tower ברחוב התדהר ברעננה בתמורה לסך של כ-25,220 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכם.

בהתאם לתנאי ההסכם, ביום 1 באוגוסט 2018, שילמה אקרו נכסים תמורה בסך של כ-12,220 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה עבור רכישת הקרקע מבעלי הקרקע. יתרת התמורה בתוספת הפרשי הצמדה בגין רכישת הזכויות שולמה בחודש אוקטובר 2019, והחזקה הועברה לאקרו נכסים.

כמו כן, בשנת 2019 מכרה אקרו נכסים חלקים מהשטחים הנוספים ו-8 חניות בתמורה לכ-1.5 מיליון ש"ח. בחודש ינואר 2020, חתמה אקרו נכסים עם צד ג' (להלן - "שוכר") על הסכם שכירות להשכרת קומת המשרדים בתוספת 69 מקומות חניה לתקופת שכירות שתחל ממועד מסירת החזקה וסיומה ביום 23 בספטמבר, 2024. בנוסף לשוכר תהא אפשרות למימוש 3 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א בהתאם לתנאים בהסכם שכירות.

י. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):
י. קביעת שווי הוגן (המשך):

באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה לפי תקני הערכות שווי בינלאומיים.

להלן ניתוח של הנדל"ן להשקעה בשווי הוגן, לפי שיטות הערכה שונות.

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

- מחירים מצוטטים (בלתי מותאמים) בשווקים פעילים בהם נסחרים נכסים זהים (רמה 1).
- נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים) (רמה 2).
- נתונים לגבי הנכס שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה) (unobservable inputs) (רמה 3).

קרקעות פנויות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

נכסים להשכרה בהקמה

עבור נכס נדל"ן להשקעה בהקמה הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעייתוי השלמת ההקמה.

בקביעת שווים של מבני משרדים ומסחר בהקמה נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 5.5%-8.25%.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

י. קביעת שווי הוגן (המשך):

עליית/ (ירידת) ערך שהוכרה בשנת 2020 אלפי ש"ח	רמה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	נכס
(2,802)	רמה 3	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	25,000	פרויקט מגדל אקרו
20,807	רמה 3	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	260,005	פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט)
(1,901)	רמה 3	גישת ההשוואה	41,519	פרויקט מגדל אלפא
769	רמה 3	גישת ההשוואה וגישת החילוץ	138,000	פרויקט המשרדים - GOLF
2,249	רמה 3	גישת ההשוואה	29,196	קרקעות הרצליה
(2,938)	רמה 3	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	188,104	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")
12,821	רמה 3	גישת ההשוואה	130,267	פרויקט עץ הזית
(5,050)	רמה 3	גישת ההשוואה	135,800	פרויקט חסן ערפה B-4
49	רמה 3	שיטת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	29,049	פרויקט A-TOWER
2,876	רמה 3	גישת ההשוואה	66,700	פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS
6,707	רמה 3	גישת ההשוואה	34,300	פרויקט מתחם ה-1000
2,972	רמה 3	גישת ההשוואה	13,050	פרויקט מתחם הרכבת

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

י. קביעת שווי הוגן (המשך):

נכס	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2019 אלפי ש"ח	טכניקת הערכה	רמה	עליית / (ירידת) ערך שהוכרה בשנת 2019 אלפי ש"ח
פרויקט מגדל אקרו	33,800	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	רמה 3	114
פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט) (*)	224,361	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	רמה 3	45,762
פרויקט אלפא	35,048	גישת ההשוואה	רמה 3	8,750
פרויקט המשרדים - GOLF	107,500	גישת ההשוואה וגישת החילוץ	רמה 3	36,190
קרקעות הרצליה	26,100	גישת ההשוואה	רמה 3	14,699
פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")	152,367	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	רמה 3	8,809
פרויקט עץ הזית	114,151	גישת ההשוואה	רמה 3	16,288
פרויקט חסן ערפה B-4	136,512	גישת ההשוואה	רמה 3	(6,132)
פרויקט A-TOWER	29,000	שיטת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	רמה 3	2,018
פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS	95,349	גישת ההשוואה	רמה 3	30
פרויקט מתחם הרכבת	9,416	גישת ההשוואה	רמה 3	(42)

(*) בקשר עם הפרויקט שבביצוע חושב על פי גישת היוון ההכנסות ובקשר עם מגרש ריק במתחם חושב על פי גישת ההשוואה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות:

א. להלן מידע פיננסי מתומצת עבור החברות אקרו יזום ואקרו נכסים בהן קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה המהותיות לקבוצה:

(1) המידע הפיננסי המתומצת המובא להלן, משקף את הסכומים הכלולים בדוחותיהן הכספיים של החברות כאמור לעיל.

(2) מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי:

אקרו נכסים		אקרו יזום	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
93,129	329,254	298,758	366,247
220,151	321,808	278,920	266,195
(127,022)	7,446	19,838	100,052
862,123	1,165,660	579,351	561,188
467,036	758,682	296,281	353,429
395,087	406,978	283,070	207,759
268,065	414,424	302,908	307,811

שוטף:

נכסים שוטפים
התחייבויות שוטפות

לא שוטף:

נכסים שאינם שוטפים
התחייבויות שאינן שוטפות

נכסים נטו

(3) מידע מתומצת על הרווח הכולל:

אקרו נכסים			אקרו יזום		
2018	2019	2020	2018	2019	2020
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח		
30,611	83,776	28,082	62,416	64,636	161,668
12,886	75,551	36,538	5,191	53,599	68,419
-	-	-	132	(122)	-
12,886	75,551	36,538	5,323	53,477	68,419
12,408	32,488	12,737	18	13,685	18,959

הכנסות
רווח או הפסד
רווח כולל אחר
סך רווח כולל
הרווח או ההפסד שמוקצה
לזכויות שאינן מקנות שליטה

(*) בדבר רכישת זכויות המיעוט בחברות אקרו יזום ואקרו נכסים, ראה ביאור 16א'2.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ב. ישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת:

החברה פועלת באמצעות חברות ושותפויות מוחזקות בארץ ובארה"ב. ההשקעה נכללת לפי שיטת השווי המאזני, כמפורט להלן:

הרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
96,917	34,415	ישויות בשליטה משותפת
142,692	133,338	עלות ההשקעה (*)
15,097		חלק ברווחים שנצברו, נטו
		הלוואות שניתנו, נטו
254,706	167,753	סך הכל השקעה בישויות בשליטה משותפת לתום התקופה
61,303	61,303	ישויות כלולות
10,433	27,863	עלות ההשקעה (*)
(2,027)	(6,185)	חלק ברווחים שנצברו, נטו
70,876	43,475	קרנות הון
-	(4,256)	הלוואות שניתנו, נטו
140,585	122,200	הפסד מירידת ערך
395,291	289,953	סך הכל השקעה בישויות כלולות לתום התקופה
		סך הכל השקעה בישויות בשליטה משותפת וישויות כלולות

(*) כולל הלוואות שניתנו לשותפויות מוחזקות ואשר בהתאם לתנאיהן, מסווגות כהון השותפויות (ראה ביאור 2'ב2)

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישויות כלולות בארה"ב:

(1) 303 EAST 51st STREET ASSOCIATES, LP

בחודש נובמבר 2009 מימשה החברה, באמצעות Acro Holding LP שהינה שותפות מוגבלת בארה"ב (להלן - ה"שותפות" או "אקרו הולדינג") זכות שקיבלה להצטרף כשותפה מוגבלת בשותפות מוגבלת אמריקאית (להלן - "השותפות"). השותפות מחזיקה בתאגיד אמריקאי EAST 51st STREET ASSOCIATES, LP (להלן - "התאגיד האמריקאי") אשר התקשר בהסכם עם מוסד פיננסי (להלן - "המלווה") לרכישת חוב המובטח באגרות חוב ושעבודים שונים (להלן - "השטר") שהביטחון לו הינו מלוא זכויות של לוה (שלא עמד בהתחייבויותיו כלפי המלווה) במקרקעין ברחוב 51 במנהטן ניו-יורק ובשלד בנין בן 17 קומות הממוקם עליהם, ושהבניה בו החלה והופסקה (להלן בסעיף זה - "הפרויקט").

במהלך חודש פברואר 2018, מכרה הקבוצה את זכויותיה בתאגיד האמריקאי EAST 51st STREET ASSOCIATES, LP בתמורה לסך של כ- 5.1 מיליון דולר (חלק הקבוצה הינו כ- 1.6 מיליון דולר). כתוצאה מהמכירה כאמור, הכירה הקבוצה בהכנסות בסך של 36,735 אלפי ש"ח בגין הפשרת קרן הפרשי תרגום מטבע מפעילות חוץ וכן הפשרת קרן שערוך השקעה בשותפות כלולה.

(2) GAIA Montrose Apartments LLC

בחודש ינואר 2015 רכשה הקבוצה באמצעות אקרו השבחת מקרקעין שהינה שותפה בשותפות מוגבלת אמריקאית Acro Montrose Investors LP (להלן - "שותפות 38") ואשר מחזיקה בשרשור סופי בתאגיד אמריקאי Gaia Montrose Apartments LLC בשיעור של כ- 15.48%, זכויות במקרקעין הממוקם ברחוב East 38th 308 שבניו יורק (להלן - "פרויקט 38") בתמורה לסך של 75 מיליון דולר. פרויקט 38 מורכב מ- 97 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר בשטח כולל של 95,015 ר"ר.

במהלך חודש פברואר 2018 התקבל אישור התובע הכללי בעניין המרה מבניין דירות להשכרה לבניין דירות למגורים.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי השקיעה שותפות 38 סך של 12.3 מיליון דולר (חלק אקרו השבחת מקרקעין - 3.7 מיליון דולר).

ליום 31 בדצמבר 2020 נמכרו 51 יחידות מתוך 97 היחידות שבפרויקט (2019 - 50 יחידות).

ליום 31 בדצמבר 2020, קיימים בתאגיד האמריקאי נכסים בסך של 54,561 אלפי דולר (2019 - 55,396 אלפי דולר) והתחייבויות לגופים חיצוניים בסך של 26,534 אלפי דולר (2019 - 27,548 אלפי דולר). שיעור החזקתה הסופי של הקבוצה בתאגיד האמריקאי הינו 15.48%.

במהלך חודש אוגוסט 2021, החברה מימשה את זכויותיה בפרויקט. ראה ביאור 25ט' שלהלן.

(3) GAIA 416 West 52nd Street LLC

בחודש אוגוסט 2015 רכשה הקבוצה באמצעות אקרו השבחת מקרקעין שהינה שותפה בשותפות מוגבלת אמריקאית ACRO 416 West 52nd LP (להלן - "שותפות 52") ואשר מחזיקה בשרשור סופי בתאגיד אמריקאי Gaia 416 West 52nd Street LLC בשיעור של כ- 25.6% (ראה ביאור 13א' בדבר רכישת זכויות מצד ג'), זכויות במקרקעין הממוקם ברחוב 416 West 52nd שבניו יורק (להלן - "פרויקט 52") בתמורה לסך של 156.5 מיליון דולר. פרויקט 52 מורכב מ- 155 יחידות דיור בשטח כולל של 142,350 SQF, אשר שימשו בעבר כבית חולים ומיועדות כיום להשכרה.

במהלך חודש אוקטובר 2016 קיבל התאגיד האמריקאי אישור להמרת יחידות הדיור מבניין דירות להשכרה לבניין דירות למגורים והחלה מכירת הדירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 השקיעה שותפות 52 סך של 11.9 מיליון דולר (חלק אקרו השבחת מקרקעין - 2.9 מיליון דולר).

ליום 31 בדצמבר 2020 נמכרו 97 יחידות מתוך 122 היחידות שבפרויקט (2019 - 97 יחידות).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישויות כלולות בארה"ב (המשך):

(3) GAIA 416 West 52nd Street LLC (המשך):

ביום 22 במרס 2021, החברה מימשה את זכויותיה בפרויקט. ראה ביאור 25 ח' שלהלן.

ליום 31 בדצמבר 2020, קיימים בתאגיד האמריקאי נכסים בסך של 54,932 אלפי דולר (2019- 58,988 אלפי דולר) והתחייבויות לגופים חיצוניים בסך 21,900 אלפי דולר (2019- 21,712 אלפי דולר).

ליום 31 בדצמבר 2020, הכירה הקבוצה בירידת ערך בסך של כ- 4,256 אלפי ש"ח בהתאם לסכום בר השבה בתאגיד האמריקאי.

ד. ישויות כלולות בישראל:

(1) ישויות כלולות בישראל- פינת גלילות בע"מ

ביום 23 באוקטובר 2015, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו כחול לבן א.ר שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו כחול לבן"), המוחזקת על ידי אקרו ייזום ב 60% מהזכויות, בהסכם משקיעים לרכישת כ- 27.3% ממניות פינת גלילות בע"מ (להלן - "הסכם משקיעים" ו-"פינת גלילות", בהתאמה), חברה בבעלות מלאה של צד שלישי ואשר מחזיקה ב -15.28% ממניות פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (להלן - "פי גלילות"). תמורת רכישת המניות כאמור הינה 53 מיליון ש"ח. פי גלילות מוחזקת בחלקה על ידי מדינת ישראל והינה בעלת הזכויות במקרקעין המהווה חטיבת קרקע בשטח המוניציפאלי של עיריית רמת השרון בשטח כולל של 167 דונם.

פינת גלילות התקשרה ברכישה נוספת של 21.52% מניות נוספות של פי גלילות מצד שלישי בתמורה ל- 106 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ביום 31 במרס 2016, התקבל אישור שר האוצר ואקרו כחול לבן הפכה לבעלת מניות בפינת גלילות בהתאם להוראות הסכם המשקיעים.

במהלך חודש יוני 2016, התקשרה פינת גלילות ברכישה נוספת מחברת מצד שלישי אחר, של מניות פי גלילות בשיעור של 3.36% לאחר מימוש זכות סירוב אשר נקבע במסגרת הסכם בעלי מניות פי גלילות, ואשר מבטל את מכירת מניות צד ג' לחברה אחרת.

במרס 2017 התקבל אישור שר האוצר וכן אישר דירקטוריון פי גלילות את העסקה ובמהלך חודש מרס 2018 הושלמה העסקה.

למועד הדוח על המצב הכספי מחזיקה פינת גלילות בכ- 40.16% ממניות פי גלילות.

ביום 8 באפריל 2019 הצביעה האסיפה הכללית של פי גלילות, פה אחד, בעד פירוק מרצון בהליך עם הצהרת כושר פירעון בהתאם לסעיף 321(א) לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.

ביום 30 במרס 2020 נחתם הסכם בעלי מניות בפי גלילות (להלן - "ההסכם") המאשר לפי החלטה של המפרק במסגרת הפירוק, את העברת זכויות החכירה במקרקעין פי גלילות לבעלי מניותיה, וזאת מכוח הסכם החכירה הקיים בין בעלי המניות לרמ"י, לפי חלקם במניות פי גלילות.

ביום 3 במאי 2020 הועברו זכויות החכירה במקרקעין לבעלי המניות. במועד זה שולמו מפי גלילות היטלי השבחה לעיריית רמת השרון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות הינו 48 מיליון ש"ח), שולם על ידי פינת גלילות מס רכישה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח והתקבל אישור העירייה להעברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות. בנוסף, העבירו בעלי המניות הפרטיים לפי גלילות סך של כ- 33 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות כ- 26 מיליון ש"ח) להבטחת חלקם היחסי בסכום החשיפה להתחייבות הקיים בחברת פי גלילות, בהתאם לקביעת המפרק, וקיום התחייבויותיהם על פי ההסכם. כמו כן, הפקידה המדינה בידי המפרק התחייבות בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בגין חלקה בסכום החשיפה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

(1) ישויות כלולות בישראל - פינת גלילות בע"מ (המשך):

במהלך שנת 2020, הכירה פינת גלילות ברווחים של כ-89 מיליון ש"ח בעקבות שערך המקרקעין שבוצע בפי גלילות. רווחי פינת גלילות לתקופה הסתכמו לסך של כ-28 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-4.5 מיליון ש"ח). כמו כן, פרעה פינת גלילות במהלך תקופת הדוח הלוואות בעלים לבעלי מניותיה בסך של כ-92 מיליון ש"ח (חלק החברה הינו כ-27 מיליון ש"ח).

במקביל נטלה פינת גלילות הלוואה מתאגיד בנקאי למימון התשלומים שפורטו לעיל. מסגרת האשראי שניתנה הינה בגובה של 210 מיליון ש"ח (נכון למועד החתימה על הדוח על המצב הכספי המסגרת נוצלה במלואה). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בגובה פריים + 2.2% ומועד פרעונה הסופי הינו ביוני 2023. אקרו ייזום ערבה לפרעון מסגרת האשראי בהתאם לשיעור החזקת הקבוצה בפינת גלילות, קרי 27.3% כמפורט לעיל.

ה. ישות בשליטה משותפת:

(1) א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית:

שותפות א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית (להלן - "דה וינצ'י") מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. דה וינצ'י מוחזקת בשיעור של 49.95% על ידי שותפות "אקרו בשחקים" שהינה שותפות מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-70%.

ביום 30 בנובמבר 2015 ניגשה הקבוצה באמצעות שותפות דה וינצ'י בכנרית, למכרז פומבי (להלן - "המכרז"), שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י"), להתקשרות בהסכם חכירה לחכירת מגרש למגורים, משרדים ומסחר במתחם כנרית, בפינת הרחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ'י בתל אביב, בשטח של כ-9,958 מ"ר (להלן - "הסכם חכירה").

על המגרש חלה תוכנית מפורטת שמטרתה שינוי ייעוד הקרקע מאזור צבאי לאזור עירוני מעורב. במסגרת התוכנית ייבנו במתחם שני מגדלי מגורים אשר יכללו כ-334 יח"ד, 6 קומות משרדים כאשר בכל מגדל קומת הקרקע תהווה קומת מסחר.

ביום 14 בדצמבר 2015, קיבלה דה וינצ'י בכנרית הודעה על זכייה במכרז ובהתאם לתנאי המכרז, הסכם החכירה נחתם ביוני 2016.

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמה דה וינצ'י בכנרית לרמ"י סך של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה"). בנוסף לתשלום התמורה, דה וינצ'י בכנרית שילמה לרמ"י דמי פיתוח בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח (להלן - "דמי פיתוח") וכן תבצע על חשבונה מטלות ציבוריות.

ביום 7 ביוני 2016, דה וינצ'י בכנרית התקשרה מול רמ"י בהסכם חכירה והשלימה את מלוא התמורה כאמור, בתוספת מס רכישה בסך של כ-51.5 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2016, דה וינצ'י בכנרית שיווקה את המקרקעין כיחידות קרקע במצבן **As-Is**, וגיבשה קבוצת רכישה (להלן - "הרוכשים") אשר רכשה את הקרקע מדה וינצ'י בכנרית במועד תשלום יתרת התמורה המעוגן בהסכם החכירה כאמור לעיל.

במהלך שנת 2017 הגישה השותפות בקשה לתוספת שטח בנוי של כ-10% מההווים כ-3,318 מ"ר עיקרי ו-38 יח"ד במסגרת חוק המכונה תקנות שבס - כחלון. במאי 2018 החליטה הועדה המקומית לאשר את תוספת היחידות.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ה. ישויות בשליטה משותפת (המשך):

(1) א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרת (המשך):

ביום 13 בנובמבר 2019, השותפות התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד מסגרת אשראי למגורים של עד 86 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לתעסוקה של עד 115 מיליון ש"ח. מסגרות האשראי ישמשו את השותפות למימון חלקה בעלויות פרויקט המגורים והתעסוקה. האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.6%. אקרו ייזום ערבה ביחד ולחוד עם השותף הנוסף בשותפות דה וינצ'י ביחס למלוא מסגרת האשראי המפורטת לעיל.

השותפות זכאית לדמי ניהול בגין שירותי הניהול המוענקים לפרויקט וריכוז העל של פעילות הרוכשים, בהתאם להסכם השיתוף. הזכאות לדמי הניהול מותנית בעמידה באבני דרך בהתאם לשלבי השלמת העסקה, בהתאם להסכמים שנחתמו עם קבוצות הרוכשים.

ביום 13 בנובמבר 2019, התקיימה אבן דרך להעמדת מסגרת אשראי לפרויקט. השותפות הכירה בסך של כ- 74,263 אלפי ש"ח המהווים כ- 40% מסך דמי הניהול.

במקביל לחתימה על מסגרות האשראי, הועבר לשותפות תשלום בסך של כ- 108,000 אלפי ש"ח המהווים כ- 60% מסך דמי הניהול להם היא זכאית. 20% נוספים יפרסו על פני 16 רבעונים שווים ו- 20% נוספים יתקבלו לאחר קבלת טופס 4.

במהלך שנת 2020 השותפות הכירה בסך של כ- 15,269 אלפי ש"ח המהווים 90% מדמי הניהול עבור 38 יח"ד אשר נמכרו במהלך השנה.

נכון למועד החתימה על הדוח, נמכרו כל יח"ד בפרויקט.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, במהלך 2020 השותפות הכירה בהכנסה בסך של כ- 79 מיליוני ש"ח (בשנת 2019: 23 מיליוני ש"ח) עבור המלאי שנמכר, הכולל 38 יח"ד (בשנת 2019: 2 יח"ד).

יתרת הלקוחות בגין ההכנסה שהוכרה הינה כ- 11.7 מיליוני ש"ח (בשנת 2019: 11.2 מיליוני ש"ח).

(2) קנדה אקרו בסיטי:

ביום 6 ביוני 2017 ניגשה החברה באמצעות קנדה אקרו בסיטי, שותפות מוגבלת אשר אקרו ייזום מחזיקה בה בשיעור של 40% בשרשור סופי, למכרז (להלן - "המכרז") שפורסם על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - "בנק לאומי"), להתקשרות בהסכם מכר לרכישת בניין הבנק הממוקם ברחוב הרצל 19 פינת יהודה הלוי 24 שבתל אביב, וכן להתקשרות בהסכם שכירות בקשר עם הנכס, הסכם שיתוף והסכם אופציה לפיה בנק לאומי יוכל לחייב את הרוכשות לרכוש זכויות בניה בהיקף של כ- 2,200 מ"ר עיקרי (להלן - "הסכם מכר" ו-"הממכר", בהתאמה).

ביום 21 ביוני 2017, לאחר קבלת הודעה על הזכייה במכרז, קנדה אקרו בסיטי התקשרה בהסכם המכר כאמור עם בנק לאומי.

בהתאם להסכם המכר, כתמורה לממכר שילמה קנדה אקרו בסיטי, במהלך שנת 2017, סך של כ- 277 מיליון ש"ח המהווה את מלוא התמורה כנגד העברת החזקה המשפטית בממכר.

עבור רכישת זכויות הבניה על פי הסכם האופציה, התחייבה החברה לשלם סך של 3,500 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ. במהלך שנת 2018 בנק לאומי מימש את האופציה בתמורה לסך כולל של 7,815 אלפי ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ה. **ישויות בשליטה משותפת (המשך):**

(2) קנדה אקרו בסיטי (המשך):

במהלך ספטמבר 2020 אושרה התב"ע המאפשרת את מימוש בניית הפרויקט המשולב, המאפשרת הקמת מגדל בן 40 קומות בשטח הפרויקט בשטח כולל של 38,192 מ"ר (עיקרי ושירות).

ביום 30 בדצמבר 2020 (להלן - "מועד חתימת ההסכם"), ולאחר שהתקבל אישור הבנק לשינוי השליטה בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי, התקשרה הקבוצה (להלן - "המוכרת"), עם ישראל קנדה ט.ר בע"מ וקבוצת משקיעים (ייקראו להלן יחד "הרוכשות") בהסכם למכירת כל זכויותיה בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי (במצבם As-Is) המחזיקים בפרויקט קנדה אקרו בסיטי (להלן בהתאמה - "הסכם הרכישה" ו- "הפרויקט", לפי העניין), בתמורה לסך של כ- 54 מיליון ש"ח, כמו כן פרעה קנדה אקרו בסיטי לקבוצה הלוואת בעלים שניתנה בסך של כ- 66 מיליון ש"ח. כתוצאה מעסקת המכירה, הכירה הקבוצה ברווח של כ- 45 מיליון ש"ח המוצג בדוח רווח והפסד בסעיף "רווח ממכירת ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני".

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ה. ישויות בשליטה משותפת (המשך):

(3) אקרו אשדר ביפו:

ביום 3 בספטמבר 2018 ניגשה הקבוצה באמצעות אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי אקרו ייזום בשיעור של כ- 35% בשרשור סופי, יחד עם צדדים שלישיים (להלן - "השותפים") למכרז פומבי שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו לרכישת זכויות חכירה במתחמים לבניה רוויה בתל אביב - יפו בפינת הרחובות נס לגויים והיינה - היינריך הכולל זכויות לבניית 163 יחידות דיור מיועדות למכירה לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו- 174 יחידות דיור, המיועדות למכירה בשוק החופשי ובנוסף 3 יחידות דיור אשר יוענקו למדינה ללא תמורה וכן 1,400 מ"ר למסחר (אף הוא לשיווק בשוק החופשי).

במהלך חודש ספטמבר 2018 קיבלה אקרו אשדר ביפו הודעה על זכיה במכרז בסכום של כ- 212.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, נכון למועד הדוח, מלוא התמורה שולמה ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 4,950 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר 2019 התקשרה אקרו אשדר ביפו עם תאגיד בנקאי בהסכם למסגרת אשראי בסך של כ- 250 מיליון ש"ח. אקרו ייזום ערבה לפרעון מסגרת האשראי בשיעור של עד 50%.

במסגרת המכרז, על השותפות למכור יחידות דיור בפרויקט ליכאים להיכלל בתוכנית "מחיר למשתכן" במחיר של 14,900 ש"ח למ"ר דירתי (כהגדרת שטח זה במכרז), צמוד למדד תשומות הבניה למגורים מיום קבלת היתר בניה, בתוספת מע"מ. בכוונת השותפות להגיש בקשה להקלה לתוספת יחידות דיור בפרויקט.

למועד הדוח פונו כל הדיירים המוגנים והמחזיקים במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, בהתאם לדרישה בהוראות המכרז, לאחר שהגיעו להסכמות עם הדיירים המוגנים ועם המחזיקים במקרקעין על פינניים. נכון למועד הדוח המגרשים טרם נמסרו לשותפות. להערכת השותפות משך בניית הפרויקט צפוי להיות כ- 3 שנים ממועד קבלת החזקה במגרשים.

(4) אקרו ש.מ. 05:

במהלך חודש אוקטובר 2018 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי אקרו נכסים בשיעור של כ- 28.33% בשרשור סופי בשלושה הסכמים לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב יחד עם צדדים שלישיים (להלן - "הצדדים"). בהתאם להסכמים אלו, ירכשו הצדדים, במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין בתיק המתנהל בבית משפט השלום בהרצליה, מבעלי הזכויות את זכויותיהם במקרקעין (הידועים כחלק מחלקות 57, 58 ו- 59 בגוש 7077) בתמורה כוללת בסך של כ- 208 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכמים אלו (חלק אקרו ש.מ. 05 כ- 188.6 מיליוני ש"ח).

נכון למועד הדוח על המצב הכספי שולמה ע"י אקרו ש.מ. 05 מלוא התמורה, והועברה החזקה המשפטית במקרקעין לידי השותפות (בכפוף לזכויות מחזיקים/פולשים הקיימים במקרקעין הנ"ל). במהלך החודשים פברואר-מרץ בשנת 2019 הועמדו לאקרו ש.מ. 05 הלוואות מתאגיד בנקאי על סך של כ- 178 מיליוני ש"ח. אקרו נכסים ערבה לפרעון מסגרות האשראי בשיעור של עד 50%.

ביום 10 בינואר 2019 התקשרה אקרו ש.מ. 05 בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה של אקרו ארט, שותפות מוגבלת (להלן - "המוכר" או "אקרו ארט") המהווה כ- 14.48% מחלקה 57 בגוש 7077 בתמורה לסך של כ- 17.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכם המכר. בחודש פברואר 2019 הושלמה העסקה והועברה מלוא התמורה בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ למוכר.

ביום 10 בינואר 2019 התקשרה אקרו ש.מ. 05 בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של צד נוסף שאינו קשור לקבוצה (להלן - "המוכר") המהווה כ- 9.45% מחלקה 58 בגוש 7077 וכ- 3.31% מחלקה 59 בתמורה לסך של כ- 16.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכם המכר. בחודש פברואר 2019 הושלמה העסקה והועברה מלוא התמורה למוכר.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ה. ישויות בשליטה משותפת (המשך)

(4) אקרו ש.מ. 05 (המשך):

במקביל, התקשרה אקרו ש.מ. 05 בהסכמי קומבינציה עם מספר בעלי קרקע המחזיקים בשטחים במקרקעין האמורים. בקשר עם חלקות 57, 58 ו-59, אקרו ש.מ. 05 התקשרה עם חלק מהבעלים הרשומים בחלקות והמהווים כ- 43.81%, כ- 16.58% וכ- 20.40% בחלקות, בהתאמה, בהסכם קומבינציה לפיו תספק שירותים לבניית יחידות הבעלים בהתאם לקבוע בהסכמי הקומבינציה.

בכוונת אקרו ש.מ. 05 להקים במתחם פרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר.

(5) אקרו תשתיות:

ביום 31 בדצמבר 2020, החברה התקשרה בהסכם למכירת מלוא מניותיה באקרו תשתיות בע"מ (להלן - "ההסכם" ו- "אקרו תשתיות", בהתאמה) לוורומטל ניהול בע"מ (להלן - "וורומטל"), שהינה בעלת מניות בחברה ובעלת מניות באקרו תשתיות.

בהתאם להסכם, מכירת המניות תהיה תמורת ערך הנקוב של המניות הנמכרות, המהוות 1,000 ש"ח. החברה הכירה בהכנסה מהמכירה כאמור בסך של כ- 5,980 אלפי ש"ח, המהווה חלקה בהפסדים המצטברים שהכירה עד למועד המכירה.

בנוסף, הוסדרו תנאי פירעון יתרת ההלוואה לאקרו תשתיות בסך 4,843 אלפי ש"ח, אשר ניתנה על ידי אקרו השבחת מקרקעין, כדלקמן:

א. פירעון בסך של 900 אלפי ש"ח בהתאם למועדים הקבועים בהסכם.

ב. פירעון בסך של 1,100 אלפי ש"ח יבוצע כנגד רווחיה של אקרו תשתיות החל משנת 2021 בתנאים הקבועים בהסכם. החברה אינה צופה יכולת פירעון של תשלום זה והכירה הפסד בגינו הנזקף לסעיף בדוח רווח והפסד בסעיף "רווח ממכירת ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני"

ג. המרת יתרת ההלוואה בסך של 2,843 לשטר הון צמית אינו נושא ריבית, אשר יפרע בעת פירוק אקרו תשתיות. החברה אינה צופה יכולת למימוש שטר ההון הצמית כאמור והכירה בהפסד בגינו.

ביאור 11 - רכוש קבוע:

ביום 4 במרץ 2008 התקשרה אקרו 2006 בהסכם יחד עם 14 רוכשים נוספים לרכישת מלוא הזכויות במתחם מקרקעין בשטח רשום של 8,020 מ"ר הידוע כחלקות 27 ו-28 בגוש 6592 באזור התעשייה של הרצליה (חלק הקבוצה 1,045 מ"ר). במהלך שנת 2014 הסתיימה הבניה והפרויקט אוכלס. מרבית יתרת הרכוש הקבוע הינה בניינים ושיפורים במושכר המשמשים כמשרדי הקבוצה. הזכויות במקרקעין משועבדות להבטחת הלוואות מבנקים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

שיעורי ריבית משוקללים		ליום 31 בדצמבר	
31 בדצמבר		2020	
2019	2020	%	
אלפי ש"ח			
במסגרת ההתחייבויות השוטפות:			
הלוואות לא צמודות למימון פרויקטים וחלויות שוטפות לזמן ארוך:			
10,963	-	פריים + 2.5%	1.ב
54,225	54,147	פריים + 1.62%	2.ב
125,236	139,821	פריים + 1.35%	3.ב
133,444	6,253	1.85% - 1.28%	4.ב
13,429	18,394	פריים + 2.5%	5.ב
18,267	-	פריים + 1.8%-1.65%	7.ב
82,838	76,169	פריים + 1.2%	9.ב
-	55,160	פריים + 1.2%	11.ב
4,466	1,049	פריים + 1.5%	12.ב
24,743	24,872	פריים + 1.9%	13.ב
-	75,781	פריים + 1%	14.ב
20,002	1,096	2.56%	15.ב
33,501	-		16.ב
4,146	5,213		
-	1,557		
14,953	14,954	פריים + 1.75%	8.ב
38,603	30,003	פריים + 1.5%	6.ב
578,816	504,469		
במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך:			
הלוואות לא צמודות למימון פרויקטים:			
37,832	42,238	פריים + 1.35%	3.ב
-	192,230	1.85% - 1.28%	4.ב
-	10,563	פריים + 1.8%-1.65%	7.ב
61,642	83,530	פריים + 0.9%	10.ב
55,029	-	פריים + 1.1%	11.ב
-	3,417	פריים + 1.5%	12.ב
58,366	-		14.ב
-	20,379	2.56%	15.ב
140,339	140,182	פריים + 1.2%	16.ב
-	20,013	פריים + 1.8%	17.ב
1,263	7,052	פריים + 2.25%	
-	3,608		
10,940	7,804	פריים+1.8%-1.73%	
365,411	531,016		

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2020 - 1.6% (2019 - 1.75%).

ערכם בספרים של האשראי וההלוואות מתאגידים בנקאיים, מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים:

- (1) **פרויקט רוטשילד אחד העם:**
במהלך חודש יוני 2019, נטלה החברה הלוואה בסך של 27.4 מיליון ש"ח (חלק אקרו 1 - כ- 10.9 מיליון ש"ח). הלוואה זו נושאת ריבית בשיעור פריים + 2.5%, כאשר הריבית משולמת בתשלומים רצופים תלת חודשיים החל מיום 2 באוקטובר 2019, קרן ההלוואה נפרעה בתשלום אחד ביום 30 ביוני 2020.
לצורך נטילת האשראי האמור, שיעבדה החברה את זכותה במקרקעין אשר יהוו ערובה לטובת המוסד הבנקאי. לאחר פירעון ההלוואה הוסר השעבוד.
- (2) **פרויקט בלום:**
לצורך מימון פרויקט בלום, כאמור בביאור 3'7, נטלה מבואות יפו הלוואה מתאגיד בנקאי אשר כללה מסגרת של כ- 35.8 מיליון ש"ח למימון המקרקעין במסגרת חשבון משותף עם רוכש מחצית המקרקעין בבלום.
וכן מסגרת נוספת למימון הוצאות הפרויקט, כאשר המסגרת מתחדשת מידי חודש בריבית של בין פריים + 1.62% לבין פריים + 1.85%.
במסגרת הסכם המימון עם הבנק נקבע כדלקמן:
1. הסכם המימון כולל התחייבות של מבואות יפו לעמידה ביחס פיננסי של שיעור הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-20%, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי מבואות יפו עומדת ביחס הפיננסי הנדרש. כמו כן התחייבה מבואות יפו כי לחובותיה והתחייבויותיה כלפי הבנק יהיה דין קדימה ביחס להלוואות הבעלים בכל עת.
2. להבטחת החזר ההלוואה, מבואות יפו שיעבדה את זכויותיה במקרקעין בלום לטובת הבנק.
כמו כן בהמשך לביאור 3'7 לעיל, ולצורך השלמת רכישת זכויות הדואר, נטלה מבואות יפו במהלך התקופה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 27 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.7%. מועד פירעון ההלוואה הינו 11 באוגוסט 2021.
- (3) **פרויקט מתחם GOLF:**
ביום 21 בנובמבר 2019, חתמו שותפויות כיתן עם מוסד בנקאי על מסגרת מימון להקמת הפרויקט בסך כולל של 870 מיליון ש"ח כמפורט להלן -
א. מסגרת אשראי למימון הפרויקט בסך של כ- 200 מיליון ש"ח. האשראי יישא ריבית משתנה בשיעור פריים בתוספת מרווח של 1.3%, כאשר תשלום הריבית יתבצע מידי חודש. בגין אי ניצול מסגרת האשראי, החברה תחויב בריבית של 0.25% לשנה בגין יתרה בלתי מנוצלת של מסגרת המימון.
ב. מסגרת ערבויות -
(1) ערבויות מכר- ערבויות לרוכשי הדירות במסגרת חוק המכר בסכום כולל של 662 מיליון ש"ח. במקרה בו תמורת מכירות היחידות אשר תופקד בפרויקט תעלה על סכום זה, תוגדל מסגרת ערבויות חוק המכר בהתאם ומסגרת האשראי תקטן בסכום זה.
(2) ערבויות אחרות- הסכום הכולל של הערבויות האחרות יעמוד על 8 מיליון ש"ח. סכומים אשר לא ינוצלו מתוך מסגרת זו, לא יהיו ניתנים לניצול בדרך אחרת.
ערבויות המכר לרוכשי הדירות ישאו ריבית בשיעור של 0.7% מיתרת הערבויות.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12- אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

(3) פרויקט מתחם GOLF (המשך):

הסכם המימון של הפרויקט קובע כי, במקרה שתחול הפרה של התחייבויות שותפויות כיתן הקשורות לקצב בניית הפרויקט, קצב מכירת הדירות ומחירי היחידות, תהא לבנק עילה להעמדת פירעון מידי של מסגרת האשראי שניתנה לשותפויות כיתן.

שותפויות כיתן יסלקו לבנק את מלוא החובות וההתחייבויות בחשבון הפרויקט עד מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31 במרס 2023. בנוסף שיעבדו שותפויות כיתן את זכויותיהם בפרויקט וכן את הזכויות הנובעים להם מנכסים כספיים ופיקדונות.

לתאריך הדוח על המצב הכספי עומדות השותפויות בכל דרישות הבנק המפורטות לעיל בהתאם לכתב ההתחייבות מול הבנק.

(4) פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט):

בהמשך לאמור בביאור 9' לעיל, ביום 4 ביולי, 2018 התקשרו השותפים עם תאגיד בנקאי ומממנים נוספים (להלן ביחד: "המממנים") בהסכם להעמדת מסגרת אשראי של עד 685 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הליווי") לצורך הקמת הפרויקט. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.4%. בגין סך של 30 מיליון ש"ח מסכום האשראי הריבית הינה בשיעור פריים + 1.4%. ההלוואה תפרע בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2020. הריבית בגין ההלוואה משולמת בתשלומים רבעוניים.

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו השותפים עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל (להלן - "המוסדיים") בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס בהיקף של 830 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים - כ-200 מיליון ש"ח) לתקופה של 15 שנים (להלן ובהתאמה - "הסכם ההלוואה", "סכום ההלוואה" ו"ההלוואה", לפי העניין). ההלוואה תפרע אשראי קיים של השותפים. מסכום ההלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים - כ-188 מיליון ש"ח) ישא ריבית בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה, כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 1.75%, צמודה למדד המחירים לצרכן. יתרת ההלוואה, בסך של 50 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים - כ-12 מיליון ש"ח), תישא ריבית בנק ישראל בתוספת 1.75%.

להבטחת פירעון האשראי ירשמו לטובת המוסדיים שעבודים שעיקריהם מפורטים להלן:

1. כל המשכנתאות שנוצרו ונרשמו על פי תנאי האשראי המקורי יוסרו וירשמו מחדש לטובת המוסדיים.
2. שעבוד קבוע והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות הלווים במקרקעין ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות האמורות, ולרבות פירות והכנסות מהמקרקעין והמבנה לרבות דמי שכירות, דמי שימוש, סכומי נזק, סכומי שיפוי וסכומי פיצוי בקשר עם המבנה. לרבות כל דמי השכירות ומקדמות שיועברו ולרבות כל הביטחונות שניתנו מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות (ובכלל זה על ידי מיקרוסופט על פי הסכם השכירות) להבטחת התחייבויותיהם של השוכרים.
3. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה, של כל זכויות יחיד הלווה על פי הסכם הניהול של הפרויקט.
4. בנוסף, להבטחת פירעון האשראי, השותפים יפקידו בפיקדון סכום הנדרש לצורך תשלומי קרן וריבית לתקופה של שישה חודשים על חשבון האשראי (להלן - "כרית שירות החוב"). הלווה לא יהיה רשאי לעשות כל שימוש בכספים המופקדים בכרית שירות החוב (לרבות הריבית שתצטבר בגין הכספים כאמור) עד לסילוק מלוא האשראי.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

(5) פרויקט מגדל אקרו:

בהמשך לאמור בביאור 9'א1 לעיל, במהלך השנים 2018-2020 נטלה אקרו נכסים בע"מ יחד עם שותפה נוספת בפרויקט הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 18.3 מיליון ש"ח). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 2.5% (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה שימשה את השותפים לביצוע תשלומים הקשורים לפרויקט.

(6) מסגרת אשראי כללית של אקרו ייזום:

למועד הדוח על המצב הכספי לאקרו ייזום מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 30 מיליון ש"ח לצורך מימון פעילותה השוטפת. עיקרי הסכם המימון עם הבנק לקבלת המסגרת כאמור הינם כדלקמן:

- א. קרן ההלוואה תועמד און קול.
- ב. הריבית בגין ההלוואה הינה ריבית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% אשר תשולם מידי שבוע.
- ג. החברה ערבה ללא הגבלה של סכום להבטחת כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק.
- ד. החברה התחייבה כי לחובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק יהיה דין קדימה ביחס להלוואות הבעלים בכל עת.

(7) פרויקט שלבים:

בהמשך לאמור בביאור 7'ב4 לעיל, במהלך חודש מרץ 2017 נטלה ארוב יו.אס.איי הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.8% (להלן - "ההלוואה"). קרן ההלוואה נפרעה במהלך 2020.

ביום 5 ביולי 2018, נטלה ארוב יו.אס.איי הלוואה נוספת מתאגיד בנקאי בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 1.65%. קרן ההלוואה נפרעה במהלך ספטמבר 2020, וכמו כן נלקחה הלוואה חדשה בסך של כ- 10,500 מיליון ש"ח בשיעור ריבית משתנה בשיעור פריים + 1.2%. קרן ההלוואה תשולם בתום 24 חודשים כאשר ריבית ההלוואה תשולם בתשלומים רצופים תלת חודשיים החל מיום 14 באוקטובר 2020.

(8) מסגרת אשראי כללית של אקרו נכסים:

במהלך חודש יולי 2019, חתמה אקרו נכסים על תיקון להסכם המימון במסגרתו הוגדלה מסגרת האשראי לחברה לסך של כ- 15 מיליון ש"ח כאשר מועד תום תוקף המסגרת הינו 30 ביוני 2020.

במהלך חודש יוני 2020, נחתם כתב תיקון מס' 2 להסכם המימון אשר בו הוארך תוקף ההלוואה עד ליום 30 ביוני 2021.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

(9) פרויקט ויסוצקי:

בהמשך לאמור בביאור 8'ב' לעיל, ביום 18 במרס 2020, חתמה הקבוצה עם מוסד בנקאי על מסגרת מימון להקמת הפרויקט בסך כולל של 700 מיליוני ש"ח כמפורט להלן:

א. מסגרת אשראי למימון הפרויקט בסך של כ- 298 מיליוני ש"ח (כאשר ההלוואה לרכישת מלוא הזכויות בקרקע שנלקחה באוקטובר 2018, בסכום של כ-250 מיליוני ש"ח, תהווה חלק מניצול המסגרת) - האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 1.1% לשנה. בגין אי ניצול מסגרת האשראי, החברה תחויב בריבית של 0.25% לשנה בגין יתרה בלתי מנוצלת של מסגרת המימון.

ב. מסגרת ערבויות-

(1) ערבויות מכר- ערבויות לרוכשי הדירות במסגרת חוק המכר בסכום כולל של 400 מיליוני ש"ח. במקרה בו תמורת מכירות היחידות אשר תופקד בפרויקט תעלה על סכום זה, תוגדל מסגרת ערבויות חוק המכר בהתאם ומסגרת האשראי תקטן בסכום זה.

(2) ערבויות אחרות- הסכום הכולל של הערבויות האחרות יעמוד על 2 מיליוני ש"ח. סכומים אשר לא ינוצלו מתוך מסגרת זו, לא יהיו ניתנים לניצול בדרך אחרת.

ערבויות המכר לרוכשי הדירות ישאו ריבית בשיעור של 0.7% מיתרת הערבויות.

סכם המימון של הפרויקט קובע כי, במקרה שתחול הפרה של התחייבויות הקבוצה הקשורות לקצב בניית הפרויקט, קצב מכירת הדירות ומחירי היחידות, תהא לבנק עילה להעמדת פירעון מידי של מסגרת האשראי שניתנה לקבוצה.

הקבוצה תסלק לבנק את מלוא החובות וההתחייבויות בחשבון הפרויקט עד מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2023.

בנוסף שיעבדה הקבוצה את זכויותיה בפרויקט וכן את הזכויות הנובעות לה מנכסים כספיים ופיקדונות

(10) פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב"):

בהמשך לביאור 9'ג' ולצורך השלמת רכישת הפרויקט, במהלך חודש ינואר 2018 נטלה אקרו בניה ותשתית, ביחד עם השותף (להלן - "השותפים בפרויקט") מסגרת אשראי בסך כולל של 125 מיליון ש"ח (חלק אקרו בניה ותשתית 62.5 מיליון ש"ח) אשר נכון למועד הדוח על המצב הכספי נוצלה במלואה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 1%. בהתאם להסכם הליווי אשר נחתם בחודש יולי 2019 (ראה סעיף ב' לעיל) נקבע כי מסגרת האשראי האמורה תעמוד עד לשנה לאחר מועד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 30 ביוני 2024.

ביום 18 ביולי 2019 התקשרו השותפים בפרויקט עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד מסגרת אשראי של עד 425 מיליון ש"ח, אשר מסגרת האשראי בגין רכישת הקרקע המפורטת לעיל הינה חלק ממסגרת האשראי הנ"ל. האשראי ישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.8%, ונכון ליום 31 בדצמבר 2020, בתוספת מרווח של 0.9%. העמדת מסגרת האשראי מותנית במספר תנאים מוקדמים. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, התקיימו התנאים והליווי נכנס לפועל.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12- אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

(11) פרויקט עץ הזית:

בהמשך לביאור 9ד', ולצורך השלמת רכישת הפרויקט, במהלך חודש דצמבר 2018 נטלה אקרו ש.מ.מ. 03, ביחד עם השותף מסגרת אשראי בסך כולל של 110 מיליון ש"ח (חלק אקרו ש.מ.מ. 03 - 55 מיליון ש"ח) אשר תהא ניתנת לניצול עד ליום 31 בדצמבר 2021 הנושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.2%. נכון למועד הדוח על המצב הכספי נוצלה מלוא מסגרת האשראי האמורה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה אקרו ש.מ.מ. 03 ביחד עם השותף על כתב תיקון להסכם מימון אשר עיקריו הינם הגדלת מסגרת האשראי לסך כולל של 170 מיליון ש"ח (חלק אקרו ש.מ.מ. 03 - 85 מיליון ש"ח) והארכת מועד הפירעון הסופי לניצול המסגרת לתאריך 31 בינואר 2025.

(12) פרויקט קרקעות הרצליה:

בהמשך לביאור 9ב', לצורך מימון רכישות המקרקעין, נטלו השותפים מספר הלוואות מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 30.4 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ- 9.9 מיליון ש"ח) אשר הועמדו בחודשים אוקטובר-נובמבר 2018, כמו כן במהלך חודש יוני 2019 בשל רכישת מקרקעין נוספת נטלו השותפים הלוואה בסך של כ- 3.5 מ' ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ- 1 מיליון ש"ח). ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.5% אשר מועד פירעון נקבע ליום 31 בדצמבר 2020.

במהלך חודש דצמבר 2019, בשל מכירת חלק מהמקרקעין פרעו השותפים הלוואה בנקאית בסך של כ- 19.5 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים כ- 6.5 מיליון ש"ח).

ביום 9 בדצמבר 2020, הוארך מועד פירעון של ההלוואות הנ"ל עד לתאריך 31 בדצמבר 2022 באותם תנאי ההלוואה, מלבד הלוואה בגין קרקע 4006 אשר הוארכה עד לתאריך 31 במרס 2021 ומוצגת במסגרת התחייבויות שוטפות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארך מועד פירעון ההלוואה עד לתאריך 23 במרס 2022.

(13) פרויקט מד"א:

בהמשך לביאור 7ב'6 לעיל, ולצורך השלמת רכישת הפרויקט, במהלך חודש ינואר 2018 נטלה דה וינצ'י בשרונה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 24.7 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.6% אשר מועד פירעון נקבע ליום 31 לדצמבר 2021.

(14) פרויקט - ACRO BUSINESS CAMPUS:

לצורך השלמת רכישת מלוא הזכויות במקרקעין כאמור בביאור 7ב'10 לעיל, נטלה אקרו ש.מ.מ. 08 הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 58 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1%. מועד פירעון ההלוואה הינו 17 ביוני 2021. בנוסף, במהלך תקופת הדוח, נטלה אקרו ש.מ.מ. 08 הלוואות בהיקף של כ- 17 מיליון ש"ח, לצורך מימון הבניה, בתנאים זהים להלוואה האמורה.

ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה אקרו ש.מ.מ. 08 עם התאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד מסגרת אשראי של עד 260 מיליון ש"ח, הכוללת העמדת ערבויות חוק מכר וכן העמדת אשראי כספי בהיקף של עד 75 מיליון ש"ח, כאשר סכומים שיופקדו על ידי רוכשים בפרויקט יפרעו את האשראי הכספי. לאחר פירעון מלוא האשראי הכספי, יועמד אשראי נוסף, בהתאם לצורך, בסך של עד 35 מיליון ש"ח. האשראי הנוסף, ככל שיועמד, ישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.8%.

בהתאם להסכם הליווי, מסגרת האשראי שתועמד על ידי התאגיד הבנקאי מהווה שיעור של כ- 50% בלבד מסכום התמורה החזויה בפרויקט, כאשר התאגיד הבנקאי פועל לצירוף מממן נוסף בתוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם הליווי.

בחודש מאי 2021 נחתם תוספת הליווי הפיננסי לפרויקט עם התאגיד הבנקאי לטובת העמדת מסגרת אשראי עבור שיעור נוסף של 50% מסכום התמורה החזויה בפרויקט, כך שהתאגיד הבנקאי יעמיד אשראי למלוא הפרויקט.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12- אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

(14) פרויקט - ACRO BUSINESS CAMPUS (המשך):

העמדת מסגרת האשראי הותנתה במספר תנאים מוקדמים, ובין היתר, בהעמדת הון עצמי בסך של כ- 108 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי התנאים המוקדמים התקיימו.

(15) פרויקט A-Tower:

לצורך השלמת רכישת מלוא הזכויות במקרקעין, נטלה אקרו נכסים הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 20 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה הלוואת אונקול אשר נשאה ריבית שנתית בשיעור 3% אשר שולמה באופן שוטף. במהלך חודש מרס 2020, פרעה אקרו נכסים את ההלוואה ונטלה שתי הלוואות בפרויקט כדלקמן:

1. הלוואה בסך של 15 מיליון ש"ח בשיעור ריבית קבועה של 2.56% אשר קרן ההלוואה והריבית יפרעו ב-48 תשלומים שווים ורצופים החל מיום 15 בספטמבר 2020, כמו כן, הריבית בגין התקופה מיום מתן ההלוואה ועד ליום תחילת החישוב לפי שיטת שפיצר, נפרעה בתשלום אחד ביום 14 ביוני 2020.

2. הלוואה בסך של 7 מיליון ש"ח בשיעור ריבית קבועה של 2.56%, כאשר הריבית משולמת בתשלומים רצופים תלת חודשיים החל מיום 15 באפריל 2020, קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתאריך 11 במרס, 2026.

(16) פרויקט חסן ערפה B-4

בחודש דצמבר 2019, נטלה השותפות מתאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין את ההלוואות הבאות:

א. הלוואה בסך של כ-33,420 אלפי ש"ח אשר הועמדה לצורך תשלום המע"מ, אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 1.2%. בחודש ינואר 2020, נפרעה ההלוואה במלואה.

ב. הלוואה בסך של כ-140,000 אלפי ש"ח אשר הועמדה לצורך מימון המקרקעין. זכויות המקרקעין בפרויקט משועבדות לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה. ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 1.2%. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתאריך 2 בדצמבר 2022. הריבית על ההלוואה תשולם מדי שלושה חודשים, החל מיום 15 במרס 2020.

(17) פרויקט מתחם ה-1000 ראשון לציון

לצורך השלמת רכישת מלוא הזכויות במקרקעין כאמור בביאור 9' לעיל, נטלה אקרו לנדסקייף בחודש מרס 2020, הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 20 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה הלוואה אשר תחודש מעת לעת לבקשת השותפות עד לתאריך פירעון סופי של 31 במרס 2023, ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.8%.

ג. שעבודים - ההלוואות מתאגידים בנקאיים מובטחות בשעבודים על נכסי הקבוצה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13- הלוואות מבעלי עניין ואחרים :

א. הלוואות מאחרים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
11,235	6,894	(1)
3,278	3,491	(2)
-	26,953	(3)
-	47,842	(4א')
14,513	85,180	
43,820	-	(4א')
11,649	12,793	(4ב')
1,986	2,105	(5)
3,738	3,194	
61,193	18,092	

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

הלוואות ממלווה א'

הלוואות ממלווה ב'

הלוואה ממלווה ג'

הלוואה ממלווה ד'

במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך:

הלוואה ממלווה ד'

הלוואה ממלווה ב'

הלוואות ממלווה ה'

אחרים

1. בחודש יולי 2016 חתמה החברה באמצעות חברה מוחזקת (אקרו תל אביב 2 בע"מ) על הסכמי מסגרת אשראי עם קבוצת מלווים בסך כולל של 7,000 אלפי ש"ח לשם מימון ההון העצמי הדרוש לחברה לצורך ייזום והקמת פרויקט פלורנטין ויליג'.

קרן ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5% (להלן - "ריבית ההלוואה").

בתקופת הדוח זקפה החברה הוצאות מימון בסך של 2,159 אלפי ש"ח אשר חושבו בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית המבוססת על הערך הנוכחי של ההחזרים הצפויים בגין ההלוואות, והכל בהתאם לאמור בהסכם. במהלך שנת 2020 בוצע פרעון חלקי של ההלוואות.

2. במרץ 2013 קיבלה החברה הלוואה ממשקיע צד ג'. ההלוואה נושאת ריבית שנתית דולרית בשיעור של 8% ועומדת לפירעון במהלך שנת 2021 בהתאם להסכמות שני הצדדים.

3. הלוואה ממלווה ג'

ביום 3 בנובמבר 2020 (להלן - "מועד ההשלמה"), נחתם הסכם רכישת זכויות בשותפות אקרו נכסים א.ר.ב מצד ג' אשר מחזיק בה 25% ולפיו תרכוש החברה את הזכויות המועברות בתמורה לסך של 2,500 ש"ח, וכנגד התחייבות השותפים לפירעון מלוא ההלוואות שהעמיד צד ג'. הלוואות הבעלים והריבית שנצברה בגין צד ג', אשר סווגו כזכויות מיעוט לפני עסקת הרכישה, תיפרע באופן הבא: התשלום הראשון המהווה סך של כ- 3.3 מיליון ש"ח שולם במועד ההשלמה, והיתרה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח תיפרע ב- 15 תשלומים רבעוניים שווים בתוספת ריבית שנתית של 8%.

ביום 3 בנובמבר 2020 (להלן - "מועד ההשלמה"), נחתם הסכם לרכישת זכויות בשותפות Acro 416 W 52nd Street LP (להלן - "שותפות 52") מצד ג' אשר מחזיק בה 29.234% ולפיו תרכוש Acro Group USA 52nd St LP את הזכויות המועברות בתמורה לסך של 1.4 מיליון דולר אשר תשולם באופן הבא: התשלום הראשון המהווה סך של כ- 261 אלפי דולר שולם במועד ההשלמה, והיתרה בסך של כ- 1.1 מיליון דולר תיפרע ב- 15 תשלומים רבעוניים שווים בתוספת ריבית שנתית של 3%.

הלוואת הבעלים והריבית שנצברה בגין צד ג' בשותפות 52 בגובה של כ- 1.6 מיליון דולר, אשר סווגו כזכויות מיעוט לפני עסקת הרכישה, תיפרע באופן הבא: התשלום הראשון המהווה סך של כ- 292 אלפי דולר שולם במועד ההשלמה, והיתרה בסך של כ- 1.3 מיליון דולר תיפרע ב- 15 תשלומים רבעוניים שווים בתוספת ריבית שנתית של 3%.

החברה ביצעה פרעון מוקדם של הלוואות אלו במהלך אוגוסט בשנת 2021.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13- הלוואות מבעלי עניין ואחרים (המשך):

א. הלוואות מאחרים (המשך):

א'4. הלוואה ממלווה ד'

ההלוואה נושאת ריבית כגבוה מבין: (1) 60% מקרן ההלוואה נושאת ריבית שנתית של 8% ויתרת קרן ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י) התשמ"ו 1986); (2) השתתפות ברווח אקרו השבחת מקרקעין בשיעור של כ- 33%. בתקופת הדוח זקפה החברה הוצאות מימון בסך של 2,381 אלפי ש"ח אשר חושבו בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, והכל בהתאם לאמור בהסכם לעיל.

ב'4. הלוואה ממלווה ב'

ההלוואה נושאת ריבית כגבוה מבין: (1) שיעור הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית לעניין סעיף 3(י) התשמ"ו 1986); (2) השתתפות ברווח אקרו השבחת מקרקעין בשיעור של כ- 8%. בתקופת הדוח זקפה החברה הוצאות מימון בסך של 1,641 אלפי ש"ח אשר חושבו בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית, והכל בהתאם לאמור בהסכם לעיל. הוסכם בין החברה לצד ג' על הארכת תקופת ההלוואה וכי מועד פירעונה לא יידרש לפני 1 בינואר 2022.

5. הלוואות ממלווה ה'

במהלך חודש מאי 2016 התקשרה החברה עם קבוצת לווים בהסכמי הלוואות בסך של כ- 52 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה והריבית נפרעו במלואם במהלך שנת 2018.

בנוסף, המלווים יהיו זכאים ל"ריבית רווחים" בשיעור של עד 5.57% (מתוך רווח כל פרויקט של הקבוצה במסגרת פעילותיה, כפי שמוגדר בהסכמים) וזאת לפי סכום הלוואה שהועמד לחברה כאשר כל מלווה יהיה זכאי לשיעור אשר הינו היחס בין קרן ההלוואה שלו לקרן ההלוואה הכוללת של כלל המלווים וכפי שנקבע במסגרת ההסכם. הזכאות לריבית הרווחים הינה עד למועד סיום הפרויקטים המתוארים בהסכם.

ב. הלוואות מבעלי מניות ושותפים בישויות מאוחדות:

31 בדצמבר		שיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2020
2019	2020	
אלפי ש"ח		
45,841	-	פריים + 1%
28,496	29,703	פריים + 1%-3%
27,651	-	פריים + 1%
448	179	-
102,436	29,882	

במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך:

45,841	-	פריים + 1%	(1)	הלוואות מבעלי מניות אחרים באקרו יזום
28,496	29,703	פריים + 1%-3%	(2)	הלוואות מבעלי מניות אחרים במבואות יפו
27,651	-	פריים + 1%	(1)	הלוואות מבעלי מניות אחרים באקרו נכסים
448	179	-		הלוואות מבעלי זכויות אחרים

1. הלוואות מבעלי מניות אחרים באקרו יזום ובאקרו נכסים:

בעלי המניות של אקרו יזום ואקרו נכסים חתמו על הסכם לפיו כל הלוואות הבעלים שתועמדה לאקרו יזום ואקרו נכסים יועמדו על ידי החברה ועל ידי בעלי המניות האחרים פרו-רטה בהתאם להחזקותיהם במניות החברה. כחלק מהסכם החלפת המניות המתואר בביאור 16א', הומחתה מלוא הלוואות בעלי המניות האחרים באקרו יזום ובאקרו נכסים לחברה.

2. הלוואות מבעלי זכויות במבואות יפו:

בהתאם להסכם שנחתם בין בעלי המניות של מבואות יפו, מימון מבואות יפו יועמד על ידי כל אחד מבעלי המניות באופן הבא: אקרו יזום תעמיד הלוואות בשיעור של 50%, אקרו 2006 תעמיד הלוואות בשיעור של 12.5% מהמימון הנדרש ו- 37.5% יועמד על ידי בעלי זכויות בישויות מאוחדות כאשר שליש מהמימון שלהם הוגדר כמימון עודף ויפרע בעדיפות ראשונה. לאחר פירעון ההלוואה העודפת, חלוקת סכומים תהיה על בסיס פרו-רטה בהתאם ליתרות ההלוואות לאחר החזר המימון העודף כהגדרתו בהסכם.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, טרם נקבע תאריך הפירעון של הלוואות אלו. בהתאם להבהרה שנתקבלה מבעלי המניות במועד זה, אין בכוונתם לדרוש את פירעון לפני 1 לינואר 2022.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13- הלוואות מבעלי עניין ואחרים (המשך):

ב. הלוואות מבעלי מניות ושותפים בישויות מאוחדות (המשך):

2. הלוואות מבעלי זכויות במבואות יפו (המשך):

ביום 14 בספטמבר 2021, התקשרו החברה ואקרו ייזום עם בעלי המניות האחרים של מבואות יפו בשיעור של 21% בהסכמי החלפת זכויות (ראה ביאור 25(ו) שלהלן). במסגרת ההסכם, החברה פרעה הלוואה בתוספת ריבית בסך של כ- 28.6 מיליון ש"ח.

ג. הלוואות מבעלי עניין:

31 בדצמבר		שיעורי ריבית 31 בדצמבר 2020	
2019	2020		
ערך בספרים אלפי ש"ח	ערך בספרים אלפי ש"ח		
148,681	118,823	5.4%	הלוואה מבעל עניין א'
34,194	64,847		חלויות שוטפות של בעל עניין א'
-	62,727	פריים+1%	הלוואה מבעל עניין ב'
-	6,024		חלויות שוטפות של בעל עניין ב'

בעל עניין א'

ביום 2 ביולי 2018 השלימה החברה עסקת השקעת והקצאת מניות (ראה גם ביאור 16א'2 להלן) וכן העמדת אשראי על ידי צד ג' (להלן - "בעלי עניין א'") בסך כולל של 150 מיליון ש"ח בניכוי עלויות גיוס אשראי בסך של כ- 2 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה תפרע בחמישה תשלומים כדלקמן: (א) ארבעת התשלומים השנתיים הראשונים יהיו תשלומים שווים ורצופים בסך של 25 מיליון ש"ח כל אחד, כאשר התשלום הראשון יבוצע בתום שנתיים מיום 2 ביולי 2018. (ב) התשלום האחרון בסך של 50 מיליון ש"ח ישולם בתום 6 שנים מיום 2 ביולי 2018.

היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.4%, ללא הצמדה למטבע או מדד כלשהו. הריבית תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים.

אמות מידה פיננסיות-

החברה התחייבה לעמוד בכל עת בכל אמות המידה הפיננסיות שיפורטו להלן: (א) ההון העצמי לא יפחת מסך של 150 מיליון ש"ח. (ב) היחס בין ההון העצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה לבין סך המאזן לא יפחת מ- 25%. (ג) היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין החוב הפיננסי נטו בתוספת ההון העצמי (CAP), בהתאם לדוחות הכספיים סולו של החברה, לא יעלה על 60%.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי החברה עומדת בכל ההתניות הנדרשות.

להבטחת הסילוק המלא של ההלוואה הועמדו כל הבטוחות שלהלן:

1.1 המניות המשועבדות – אקרו ייזום ואקרו נכסים

להבטחת הסילוק המלא של ההלוואה תשעבד החברה בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, את כל מניות אקרו ייזום ואקרו נכסים המשועבדות, פירותיהן, תמורתן וכל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן.

1.2 הזכויות בגין הסכמי הלוואות הבעלים

להבטחת הסילוק המלא של ההלוואה תשעבד החברה עד יום הסגירה בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום, את כל זכויותיה מכוח הסכמי הלוואות הבעלים, לרבות קבלת תמורה מכוחם.

ביום 26 בנובמבר 2019 הועמד אשראי נוסף לחברה על ידי בעל עניין א' בסך של 30 מיליון ש"ח בניכוי עלויות גיוס אשראי בסך של 150 אלפי ש"ח. תנאי האשראי ופרעונו זהים לאשראי שניתן ביולי 2018

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - הלוואות מבעלי עניין ואחרים (המשך):

ג. הלוואות מבעלי עניין (המשך):

בעל עניין א' (המשך)

ביום 2 באוגוסט 2020 התקשרה החברה עם בעל עניין א' בתוספת מס' 2 להסכם הלוואה שהועמדה ב- 2 ביולי 2018 (להלן - "התוספת" ו-"הסכם ההלוואה", בהתאמה) לפיה הפירעון הראשון של קרן האשראי נדחה ליום 31 במרץ 2021. כמו כן הוסכם בתוספת על שינויי תנאים נוספים אשר כפופים להתקיימות תנאים מתלים כאמור להלן:

(א) בעל עניין א' יעמידו לחברה אשראי נוסף בסך של 40 מיליון ש"ח כך שהאשראי הכולל יסתכם לסך של 220 מיליון ש"ח (להלן - "האשראי הנוסף"). האשראי הנוסף יישא ריבית קבוע בהסכם ההלוואה ובכפוף למנגנון שינוי ריבית כאמור בתוספת.

(ב) הוסכמה דחייה של מועדי פרעון קרן האשראי, כפי שנקבעו בהסכם ההלוואה, לתקופה של שנתיים נוספות, לרבות מועד הפרעון הראשון (כך שיחול ביום 2 ביולי 2022 חלף האמור לעיל).

כאמור כניסתה לתוקף של התוספת כפופה בהתקיימות תנאים (לעיל ולהלן - "התנאים המתלים") שהעיקריים שבהם הינם השלמת עסקת הקצאת המניות (כמפורט בביאור 16א' להלן) כך שהחברה תחזיק במלוא ההון המונפק והנפרע של אקרו ויזום ואקרו נכסים ו-100% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו ויזום ואקרו נכסים ישועבד לטובת בעל עניין א' ושבעלי המניות הנוספים באקרו ויזום ובאקרו נכסים (להלן - "בעל עניין ב'") יחתמו על כתב נחיתות בגין הלוואות בעלים שיועמדו על ידם לחברה בסך של כ-87.2 מיליון ש"ח כך שפירעון יהיה נחות לפירעון האשראי לבעל עניין א' והכל בכפוף לאמור בכתב הנחיתות. נכון לתאריך המאזן, התקיימו התנאים המתלים שפורטו לעיל, וביום 30 בדצמבר 2020 נחתם תיקון לתוספת אשר דוחה את מועד שינויי התנאים הנוספים המפורטים לעיל ליום 31 בינואר 2021. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתמו תיקונים נוספים אשר דחו את מועד שינוי התנאים ליום 11 במרץ 2021. ביום 11 במרץ 2021, נחתמה תוספת נוספת להסכם ההלוואה, לפיה האשראי הנוסף יועמד לחברה ביום 11 באפריל 2021, בכפוף להגשת שעבודים לרשם על זכויות החברה מכוח הלוואות בעלים.

במסגרת התוספת, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, החברה התחייבה כלפי בעל עניין א' לעמוד בהתחייבויות פיננסיות נוספות וההתחייבויות הפיננסיות הקבועות בהסכם ההלוואה שעיקריהם העמדת היחס שבין ההון העצמי, לרבות זכויות המיעוט וללא המימון העודף כהגדרתו בתוספת מספר 2 להסכם לבין סך המאזן, לא יפחת מ-20%, וכן היחס בין החוב הפיננסי המאוחד לבין ה-CAP, לא יעלה על 75%.

כמו כן, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקת דיבידנד, אלא בהתקיים התנאים להלן: (א) לא ארע אירוע הפרה (כהגדרת המונח בהסכם ההלוואה) ועצם ביצוע החלוקה לא מהווה הפרה של הסכם ההלוואה; (ב) מתקיימים מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות; (ג) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים) האחרונים ולאחר החלוקה מתקיים: (1) ההון המיוחס לבעלים בניכוי סכום החלוקה לא יפחת מסך של 290 מיליון ש"ח; (2) היחס בין ההון המיוחס לבעלים (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה לצורך סעיף קטן זה בלבד), בניכוי סכום החלוקה, לסך המאזן של הלוואה לפי דוחותיה הכספיים, לא יפחת מ-30%; (3) סכום החלוקה איננו עולה על הרווח הנקי של החברה לאותה שנה קלנדרית, בהתאם לדוחותיה הכספיים. מובהר כי רווח של שנה קלנדרית שלא חולק במלואו ייצבר לשנה הבאה ויהיה ניתן לחלקו בשנה הבאה, אך כפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים לעיל; (ד) על-פי דוחות כספיים סולו (מבוקרים או סקורים אחרונים) ולאחר החלוקה היחס בין החוב הפיננסי נטו, לבין ה-CAP, לא יעלה על 55%; (ה) במהלך שנת 2020 – לא תבוצע חלוקה; במהלך שנת 2021 – תתאפשר חלוקה של עד 10 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

בעל עניין ב'

כחלק מהסכם החלפת המניות המתואר בביאור 16א', הלוואות שהעמיד בעל עניין ב', הומחו מאקרו ייזום ואקרו נכסים אשר שווים ההוגן נקבע בהתבסס על שיעור הריבית המקובלת להלוואות בעלות מאפיינים דומים (31 בדצמבר 2020 – 5.4%). ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנתקבלה נוקף כנגד קרן הון מהלוואות בעל עניין. סך קרן ההון לתאריך הדוח על המצב הכספי הסתכמו לכדי 5 מיליוני ש"ח (לאחר השפעת מס).

בנוסף, העמידו בעל עניין ב' לחברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הלוואה נוספת בסך של כ- 10.7 מיליון ש"ח.

קרן ההלוואה תפרע בחמישה תשלומים כדלקמן: (א) ארבעת התשלומים השנתיים הראשונים יהיו תשלומים שווים ורצופים בסך של 16.6% כל אחד, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 2 ביולי 2022. (ב) התשלום האחרון בסך של 33.6% ישולם בתום 6 שנים ביום 2 ביולי 2026.

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכמי המרת הלוואות להון, לפיו נפרעה ההלוואה כאמור. ראה ביאור 25'.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
3,135	-	
3,470	11,244	
23	1,478	
5,164	23,467	
-	11,364	
-	6,929	
8,861	4,362	
1,200	4,218	
7,845	7,505	
29,698	70,567	
14,264	-	
-	7,865	
19,178	32,481	
-	12,597	
162	169	
33,604	53,112	
6,551	14,686	
2,394	3,379	
3,621	6,106	
23,321	31,530	
-	4,610	
7,943	7,943	
12,872	12,030	
-	2,560	
395	1,195	
6,701	6,530	
63,798	90,569	

א. ספקים ונותני שירותים:

פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט)
פרויקט פלורנטין ויליג'
פרויקט מגדל אלפא
פרויקט GOLF
פרויקט - ACRO BUSINESS CAMPUS
פרויקט ONE TOWER ("דפי זהבי")
שטות והמחאות לפירעון
חובות פתוחים
הוצאות לשלם אחרים

ב. מקדמות מלקוחות

פרויקט פלורנטין ויליג' (ראה ביאור 5'ב')
פרויקט ויסוצקי (ראה ביאור 8'ב')
פרויקט GOLF (ראה ביאור 2'ב')
פרויקט פרזון (ראה ביאור 7'ב')
מאחרים

ג. אחרים:

מוסדות
שותפים בשותפות מוחזקת
עובדים ומוסדות בגין עובדים
התחייבות למתן שירותי בניה (ראה ביאור 7'ב', ג')
חברות קשורות
היטל השבחה לשלם בלום (ראה ביאור 3'ב')
זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת (ראה ביאור 21'א')
זכאים בגין פרויקט שלבים
צדדים קשורים
אחרים

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - מסים על ההכנסה:

א. מיסוי החברות בישראל:

(1) שיעורי המס - הכנסות החברה והחברות הבנות בישראל חייבות במס חברות בשיעור 23%.

ב. הרכב המיסים הנדחים והתנועה בהם בכל אחת מהשנים שהסתיימו בתאריכי המאזנים, הינם:

מלאי מקרקעין	הפסד מועבר	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	אחרים	סך הכל	
(8,585)	8,894	(6,292)	2,537	(3,446)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
-	-	-	(1,142)	(1,142)	שינויים אשר נזקפו להון
(3,552)	(1,962)	(17,590)	597	(22,507)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(12,137)	6,932	(23,882)	1,992	(27,095)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
-	-	-	(2,831)	(2,831)	שינויים אשר נזקפו להון
6,065	1,845	(5,087)	2,964	5,787	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(6,072)	8,777	(28,969)	2,125	(24,139)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ג. ניתוח הנכסים וההתחייבויות של מיסים נדחים, הינו כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
9,585	14,905
3,890	1,505
13,476	16,410
(34,305)	(40,180)
(6,265)	(368)
(40,570)	(40,548)
(27,095)	(24,139)

נכסי מיסים נדחים:

נכסי מיסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
נכסי מיסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות מיסים נדחים:

התחייבויות מיסים נדחים שסילוקן צפוי לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי
התחייבויות מיסים נדחים שסילוקן צפוי בתוך 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי

התחייבויות/נכסי מיסים נדחים (נטו)

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - מסים על ההכנסה (המשך):

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
5,768	2,713	20,707
-	979	8,003
8,870	22,507	(5,787)
14,638	26,199	22,923

שוטפים:

בגין השנה המדווחת

בגין שנים קודמות

נדחים

ה. התאמת המס התיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל הכנסות החברה היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה (ראה א' (2) לעיל), לבין סכום המס שנוקף בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
70,323	163,829	132,156
23%	23%	23%
16,175	37,681	30,396
(7,737)	(14,078)	(7,661)
(1,311)	1,008	(1,865)
5,155	-	-
1,507	1,140	2,091
-	-	545
849	448	(583)
14,638	26,199	22,923

רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
המס התיאורטי בגין רווח זה

עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:

חלק המס של המיעוט בשותפויות מאוחדות, כלולות ובשליטה משותפת השפעת המס בגין תוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח או הפסד נטו ממס תשלום מבוסס מניות

מסים בגין שנים קודמות

הפסדים להעברה שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים

הוצאות לא מוכרות ואחרות, נטו

מסים על ההכנסה בגין התקופה המדווחת

ו. שומות מס

על פי הוראות הדין, תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים נקבעה ל-4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. בהתאם, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות בישראל עד שנת 2015 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 - מסים על ההכנסה (המשך):

ז. השפעת אימוץ תקני ה-IFRS בישראל על חבות המס

החברה עורכת את דוחותיה הכספיים, לפי תקני ה-IFRS. תקני IFRS שונים מכללי חשבונאות מקובלים בישראל, ובהתאם לכך, עריכת דוחות כספיים לפי תקני IFRS עשויה לשקף מצב כספי, תוצאות פעולות ותזרימי מזומנים שהינם שונים מהותית מאלה המוצגים לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. בהתאם להוראות החוק שפורסמו בשנים 2010, 2012 ו-2014 (להלן - הוראות שעה), בקביעת ההכנסה החייבת לצורכי מס לגבי שנות המס 2007 עד 2013, לא יחול תקן חשבונאות מספר 29 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, אף אם הוחל בדוחות הכספיים לגבי שנות המס האמורות. משמעות הוראת השעה היא שתקני ה-IFRS לא יחולו הלכה למעשה בעת חישוב הרווח המדווח לצורכי מס בגין שנות המס האמורות. במהלך שנת 2014, פורסם תזכיר חוק מעודכן לתיקון פקודת מס הכנסה (להלן - תזכיר החוק) הנובע מיישום תקני ה-IFRS בדוחות הכספיים. תזכיר החוק מאמץ ככלל את תקני ה-IFRS. יחד עם זאת, בהתאם לתזכיר החוק הוצעו מספר תיקונים לפקודת מס הכנסה, אשר יהא בהם להבהיר ולקבוע את אופן חישוב ההכנסה החייבת לצורכי מס במקרים שקיימת אי בהירות ותקני ה-IFRS אינם עולים בקנה אחד עם עקרונות שיטת המס בישראל. הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק טרם הושלמו וספק אם יסתיימו בעתיד הקרוב. עקב אי השלמת הליכי החקיקה בעניין תזכיר החוק, מעריכה הנהלת החברה כי הוראות השעה שנקבעו לשנים 2007 עד 2013 תוארכנה בסופו של דבר גם לשנים 2014 עד 2020. בשל כך, צופה הנהלת החברה בשלב זה כי החקיקה החדשה לא תחול על שנות המס שקודמות לשנת המס 2021. בהתחשב בהוראת השעה החלה על שנות המס 2007 עד 2013 ובהערכת החברה לגבי ההיתכנות להארכתה לגבי השנים 2014 עד 2020, כאמור לעיל, חישה החברה את הכנסתה החייבת לצורכי מס לשנות המס 2008 ועד 2020 בהתבסס על התקינה החשבונאית הישראלית שהייתה קיימת ערב אימוץ תקני ה-IFRS בישראל, בכפוף להתאמות מסוימות.

ח. הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

נכסי מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתאפשרת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי. הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות בגין חברות הקבוצה מגיעים לכדי כ- 28.5 מיליון ש"ח וכ- 30 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה.

ט. שומת מס רכישה ושבח לפי מיטב שפיטה

במהלך השנים 2014 עד 2016 הוצאו לקבוצה שומות מס רכישה לפי סעיף 82 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן - "שומת מס הרכישה") בגין שלושה פרויקטים (נויה, אלפא ומגדל אקרו) בסך כולל של כ- 20 מיליוני ש"ח לפיה מנהל שומת מס הרכישה קבע, בהעדר הצהרה, כי הקבוצה התקשרה עם המוכרים בפרויקטים לעיל בהסכמי רכישה לפיו רכשה הקבוצה את הזכויות במקרקעין ולאחר מכן התקשרה בהסכמי מכר למכירת זכויות המקרקעין לרוכשים ולפיכך, הקבוצה נדרשת לשלם לרשויות המס מס רכישה ומס שבח עבור עסקאות אלו.

הקבוצה הגישה ערר על שומות אלו וביום 30 ליולי 2019 קיבל בית המשפט את הערר אשר מבטל את שומות מס הרכישה. ביום 31 באוקטובר 2019 הגיש מנהל מיסוי מקרקעין ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין של בית המשפט המחוזי וביום 26 באוגוסט 2020 דחה בית המשפט העליון את ערעור מיסוי מקרקעין.

י. הסכם שומות חברת בת

בדצמבר 2020 חתמה אקרו ייזום עם רשות המסים על הסכם שומות בגין שנות המס 2014 עד 2018 כולל. ההסכם כלל דחיית הוצאות משנות מס אלו בסך של כ- 25.8 מיליוני ש"ח אשר ניתן יהיה לנצל בשנות המס הבאות וכן תוספת מס בגין אותן שנות מס בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח בתוספת ריבית והצמדה בהתאם לתקנות מס הכנסה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - הון מניות:

מספר המניות			
מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020
**28,379,000	**33,754,000	**1,000,000,000	**1,000,000,000

מניות רגילות
ללא ע.ג. כ"א*

* המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות (כאשר לכל בעל מניה קול אחד), זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

** ביום 14 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את השינויים הבאים בהון החברה: (1) הגדלת הון המניות הרשום של החברה מסך של 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, כל אחת, לסך של 1,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, (2) פיצול הון מניות החברה כך שכל מניה אחת בעלת 1 ש"ח ערך נקוב תפוצל לסך של 1,000 מניות בעלות ערך נקוב של 0.001 ש"ח, כל אחת, כך שהונה הרשום של החברה יעמוד על סך של 1,000,000,000 מניות בעלות ערך נקוב של 0.001 ש"ח (3) ביטול ערך הנקוב של כל אחת ממניות החברה, באופן בו הונה הרשום של החברה יעמוד על סך של 1,000,000,000 מניות ללא ערך נקוב.

נתוני המניות בטבלה לעיל ובכל יתר נתוני המניות בדוח כספי זה תואמו למפרע באופן שמשקף את השינויים שבוצעו בהון החברה כמפורט לעיל.

א. הון מניות

(1) ביום 25 ביוני 2018 התקשרה החברה וצד ג' (להלן - "צדדים") בהסכם השקעה והקצאת 5,394,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת של החברה אשר יהיו כ- 19% מהון המניות המונפק של החברה בתמורה לסך של כ- 83.3 מיליון ש"ח בניכוי עלויות הנפקה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. כמו כן בהתאם להסכם ההשקעה, חלק מבעלי המניות הקיימים ימכרו לצד ג' 1,700,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב מאותם בעלי המניות המהוות כ- 5.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. בנוסף העניק בעל השליטה בחברה לצד ג', אופציה חד פעמית הניתנת להסבה על ידו לבעלי מניות אחרים, לרכישת 1,419,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה המהוות כ- 5% מהון המניות של החברה הניתנת למימוש במשך תקופה שתחל מתום 12 חודשים ממועד 2 ביולי 2018 ועד תום 12 חודשים לאחר מכן, והכל בהתאם לכל התנאים וההוראות המפורטים בהסכם.

בהמשך לאמור לעיל במהלך חודש אפריל 2020, נחתם על ידי החברה ובעלי מניותיה תיקון להסכם ההשקעה מיום 25 ביוני 2018 (להלן - "הסכם ההשקעה") במסגרתו תקצה החברה לצד ג', כאמור לעיל, 852,000 מניות רגילות, המהוות כ- 3% מהון המניות של החברה בתמורה לסך של 18.6 מיליון ש"ח.

כמו כן הוחלט כי בעל השליטה וחלק מבעלי המניות בחברה ימכרו לצד ג', המצוינים לעיל, 567,000 מניות רגילות נוספות, המהוות כ- 2% מהון המניות של החברה.

ההסדר האמור לעיל, מחליף ומבטל את מנגנון האופציה האמור בהסכם ההשקעה.

במהלך תקופת הדוח, הוקצו המניות והועברה לחברה מלוא התמורה האמורה לעיל.

(2) התקשרות בהסכם להחלפת מניות

במהלך חודש אוגוסט 2020 התקשרה החברה וצד ג' נוסף אשר מהווים בעלי המניות של אקרו ייזום ואקרו נכסים (בשיעור החזקה של 80% ו- 20% בהתאמה) בהסכם החלפת מניות (להלן - "ההסכם") בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, באופן, שבכפוף להתקיימות תנאים מתלים, החברה תקצה לצד ג' 4,523,000 מניות רגילות ללא ע.ג. של החברה ואשר תהווה, אחרי ההקצאה כ- 13.4% מהון המניות המונפק של החברה וזאת כנגד מלוא החזקותיה של צד ג' באקרו ייזום ובאקרו נכסים.

כנגד הקצאת מניות החברה לצד ג', אקרו ייזום ואקרו נכסים הפכו לחברות בנות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (ראה ביאור 16א').

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - הון מניות (המשך):

א. הון מניות (המשך):

(3) עסקת השינוי מבנה

במהלך ספטמבר 2021, התקשרה החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים בהסכמים להחלפת זכויות בישויות מאוחדות והמרת הלוואות להון לפיהם החברה הקצתה 14,653,000 מניות רגילות ללא ע.נ. של החברה ואשר תהווה, אחרי ההקצאה כ-30.9% מהון המניות המונפק של החברה. ראה ביאורים 25 ו-25' שלהלן.

(4) בדבר הקצאת מניות למנכ"ל החברה, ראה פירוט בביאור 25 יא' להלן.

ב. תשלום מבוסס מניות

(1) במהלך חודש מאי 2018, אישר דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה תכנית להקצאת 1,502,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת, לנושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן - "המניות המוקצות"). המניות המוקצות הוקצו לנושאי המשרה (בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בתכנית) ללא תמורה במועד ההקצאה, כהגדרתו בתכנית.

המניות המוקצות הוקצו על שם נאמן, תופקדנה ותוחזקנה בידיו עבור נושאי המשרה, וכן תירשמה על שם הנאמן עד לתום 24 חודשים ממועד ההקצאה.

הקצאת המניות האמורות לעיל נזקפה בספרי החברה בהתאם לשוויים ההוגן של המניות המוקצות למועד ההקצאה כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב. סכום ההוצאה שהוכר בדוחות רווח והפסד של החברה בשנת 2018 בגין ההקצאה האמורה הינו 22,411 אלפי ש"ח.

(2) ביום 24 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית הקצאת אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה (להלן - "תכנית 2020") (להלן - "הניצעים הראשונים"), על פיה יוענקו לעובדים ו/או נושאי משרה כפי שייקבע בעתיד על ידי דירקטוריון החברה, עד 1,419,000 אופציות, ללא תמורה, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה. המניות הרגילות שתוקצינה בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן.

מועדי הזכאות יהיו כמפורט להלן: (1) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הקצאתן; (2) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הקצאתן; (3) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הקצאתן; (4) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 60 חודשים ממועד הקצאתן.

התכנית אמורה להתנהל במסגרת כללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנזקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונית החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירותי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

ביום 14 בינואר 2021 הוענקו סך של 1,334,000 אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה במסגרת תכנית 2020. השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה, מחושב לפי מודל בלק ושוולס הינו כ-14 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה שהוקצו הינו כ-18,570 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 42% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.32%, לתקופת מימוש של 5 שנים.

ביום 13 בספטמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה ביחס לניצעים הראשונים אשר הוענקו להם אופציות ביום 14 בינואר 2021, כי תבוצע התאמה לתקופת ההבשלה (Vesting) באופן שמלוא כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מיום 31 בינואר 2023 חלף תקופת ההבשלה אשר הייתה קבועה בתכנית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - הון מניות (המשך):

ב. תשלום מבוסס מניות (המשך):

ביום 28 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 75,000 אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה (להלן - "הניצעים השניים"), בהתאם לתוכנית 2020.

השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה שהוקצו לניצעים השניים, מחושב לפי מודל בלק ושולס הינו כ-32 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה שהוקצו לניצעים השניים הינו כ-2,377 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 40.8% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.8%, לתקופת מימוש של 5 שנים.

ביאור 17 - הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
10,761	4,934	15,735
47,198	52,903	81,949
-	19,304	136,031
-	-	63,227
-	-	24,879
-	-	12,223
-	-	3,919
-	1,534	2,994
57,959	78,675	340,957

הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה:

פרויקט רוטשילד (ראה ביאור 7'ב1)
פלורנטין ויליג' (ראה ביאור 7'ב5)
פרויקט GOLF (ראה ביאור 7'ב2)
פרויקט שלבים (ראה ביאור 7'ב4)
פרויקט - ACRO BUSINESS CAMPUS (ראה ביאור 7'ב10)
פרויקט מגדל אקרו (ראה ביאור 7'ב12)
פרויקט פרזון (ראה ביאור 7'ב7)
פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב") (ראה ביאור 9'ג)

הכנסות מדמי ניהול וסיחור:

פרויקט אלפא (ראה ב' להלן)
פרויקט A-TOWER (ראה א' להלן)
פרויקט בית המכס
נויה
מגדל אקרו (ראה ביאור 7'ב12)
פרויקט חסן ערפה
אחרים

הכנסות משיווק ותיווך פרויקטים:

הכנסות משיווק מפרויקטים בחו"ל
הכנסות מדמי תיווך יד שניה
הכנסות מדמי שיווק - פרויקט פלורנטין ויליג'
הכנסות מדמי שיווק - פרויקט דה וינצ'י
הכנסות דמי משווק - פרויקט פרזון
אחרים

2,449	-	-
1,622	680	250
3,294	-	1,072
2,159	664	2,612
-	-	2,062
602	275	546
10,126	1,619	6,542

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 – הכנסות (המשך) :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות מדמי שכירות :
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
-	-	1,177	פרויקט A-TOWER (ראה ביאור 9ט')
-	-	4,194	פרויקט סי טאוור (ראה ביאור 9ה')
-	1,724	1,057	פרויקט עץ הזית (ראה ביאור 9ד')
900	1,369	1,246	פרויקט מד"א (ראה ביאור 7ב')
2,957	-	-	פרויקט GOLF
412	260	19	פרויקט שלבים
441	-	-	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")
510	130	208	אחרים
5,220	3,483	7,901	

א. פרויקט A-TOWER :

בתאריך 3 באוגוסט 2017 התקשרה שותפות "מגדלי אקרו" שותפות מוגבלת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן בסעיף זה - "השותפות") בהסכם לרכישת אופציה עם בעלי הזכויות של מקרקעין בשטח כולל של 5,203 מ"ר המצויים ברחוב התדהר 5, ברעננה עליהם מקים הבעלים בניין ביעוד מסחר ומשרדים (להלן בסעיף זה ובהתאמה - "ההסכם", "הבעלים" ו-"המקרקעין"). תמורת האופציה שילמה השותפות לבעלים סכום בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במהלך חודש אוגוסט 2018 סיחרה מגדלי אקרו את האופציה לצדדי ג' אשר מימשו את האופציה כחלק מהסכם לרכישת המקרקעין בתמורה לסך של כ- 50,278 אלפי ש"ח שהוכרו כהכנסות מדמי סיחור בשנת 2018.

ב. פרויקט אלפא :

1. הסכם עם בעלי המקרקעין

בשנת 2014 התקשרה החברה באמצעות אקרו יזום בהרצליה א.ר. (2014), שותפות מוגבלת בבעלות ובשליטה מלאה של אקרו יזום (להלן - "אקרו הרצליה") בהסכם אופציה עם צד ג' שאינו צד קשור לחברה (להלן - "המוכר") לרכישת חלקים בלתי מסוימים במקרקעין במתחם "יצחק שדה" בתל-אביב בשטח של כ- 3,201 מ"ר למגורים (להלן - "אופציית המגורים"), לצורך גיבוש קבוצת רכישה.

ביום 2 באפריל 2015, מומשה האופציה על ידי חברי קבוצת הרכישה (להלן - "הרוכשים") בפרויקט לרכישת המקרקעין, ונחתם הסכם המכר, אשר מלוא התמורה בגינו שולמה. במהלך חודש ינואר 2016 החזקה המשפטית במקרקעין עברה לרוכשים.

2. הסכמים עם הרוכשים

בחודש אפריל 2015, נחתם הסכם שיתוף בין הרוכשים, המוכר ואקרו תל אביב 1 בע"מ (להלן בהתאמה - "הסכם השיתוף" ו"השותפים") לפיו הסכימו השותפים לממן את הקמתו של הפרויקט על כל שלביו, לפי חלקו היחסי של כל אחד מהשותפים בפרויקט. כמו כן התחייבו הרוכשים לשאת בדמי ניהול הפרויקט בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במהלך שנת 2018 הכירה אקרו הרצליה בהכנסה בגין דמי ניהול בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח בגין הוצאת היתר בנייה, אשר התקבלו במהלך 2020. כמו כן, הוכרה והתקבלה הכנסה במהלך שנת 2020 בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח בגין גמר ביצוע מרתפים.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי התקבלו דמי ניהול בסך מצטבר של כ- 31 מיליון ש"ח כאשר יתרת דמי הניהול בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ישולמו עד 7 ימים מקבלת טופס 4.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - הוצאות מכירה, פרסום ושיווק:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
1,255	2,047	2,869
5,707	4,150	3,611
4,627	885	1,743
11,589	7,082	8,223

משכורות והוצאות בקשר לעובדים
פרסום ושיווק
תיווך וייעוץ

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
41,219	19,983	21,564
4,431	555	-
3,778	3,161	2,602
6,937	3,079	8,853
2,658	2,691	3,767
1,107	1,101	1,273
460	3,220	3,696
6,808	2,435	2,456
67,398	36,225	44,211

משכורת והוצאות בקשר לעובדים (1)
דמי ניהול
תרומות, מתנות וכיבודים
עמלות ושכר מקצועי
אחזקת מבנים, משרדים וציוד
פחת והפחתות
תכנון וייעוץ בגין התחדשות עירונית
אחרות

(1) בשנת 2018 כללו הוצאות משכורות והוצאות בקשר לעובדים הוצאות בגין אופציות כמתואר בביאור 16 ב'1 לעיל.

ביאור 20 - הוצאות (הכנסות) מימון - נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
באלפי ש"ח		
2,745	112	119
5,515	8,688	9,875
2,615	5,146	10,460
15,223	21,549	26,460
2,481	3,464	3,393
19,199	10,877	6,779
(14,931)	(21,196)	(23,363)
(18,139)	(20,005)	(16,197)
14,708	8,635	17,526

הוצאות מימון:

הוצאות ריבית:

הלוואה ממלווה ה' (ראה ביאור 13 א'5)
הלוואות מבעלי עניין
בגין הלוואות מבעלי זכויות בישויות מאוחדות וצדדים
קשורים
בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
עמלות בנקים ואחרות
ריבית והפרשי שער בגין הלוואות מאחרים
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו כחלק מעלות נדל"ן להשקעה
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו כחלק מעלות המלאי

סך הוצאות מימון

הכנסות מימון:

ריבית והפרשי שער בגין הלוואה לצד קשור ואחרים
סך הכנסות מימון

1,096	1,194	959
1,096	1,194	959

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - התקשרויות:

א. התחייבות בגין רכישת בניין עיר ט.י.ג בע"מ:

1. רכישת בניין עיר ט.י.ג בע"מ

ביום 1 בדצמבר 2019, התקשרה אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה - "השותפות") בהסכם רכישת 10,000 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג, המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של בניין עיר ט.י.ג בע"מ (להלן - "הסכם הרכישה" ו-"בניין עיר", בהתאמה), שהינה חברה פרטית הפועלת בישראל ובבעלות מלאה של צדדים שלישיים אשר מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (ראה גם סעיף 7 להלן).

בהתאם להסכם הרכישה, השותפות התחייבה לאמור כי:

275 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ שולמו במזומן במועד החתימה על הסכם הרכישה לצדדים השלישיים. במועד תשלום זה יועברו הזכויות הקנייניות במניות בניין עיר לשותפות.

כמו כן, אקרו התחדשות עירונית התחייבה להתקשר בהסכם הלוואה לפיו תעמיד הלוואת בעלים בסכום של כ- 15 מיליוני ש"ח לצורך פירעון הלוואה קיימת שניתנה מחברה בבעלות אחד מבעלי המניות לשעבר של בניין עיר, בהתאם למפורט בהמשך.

כמו כן, השותפות התחייבה להתקשר בהסכם הלוואה כמפורט בסעיף 2 להלן.

בהתאם להוראת IFRS 3 המתוקן, הרכישה של בניין עיר מטופלת כרכישת נכסים שאינם מהווים עסק.

הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות מבניין עיר במועד הרכישה הינם כדלקמן:

אלפי ש"ח	
125	מזומנים ושווי מזומנים
168	חייבים ויתרות חובה
23,244	מלאי מקרקעין
866	רכוש קבוע
(1,152)	זכאים ויתרות זכות
23,251	נכסים מזוהים נטו

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הועמדו על ידי השותפות 275 אלפי ש"ח כאמור לעיל והתשלום הראשון של פירעון ההלוואה לטובת צד ג' בסך של 7,480 אלפי ש"ח כאמור בסעיף ב' שלהלן.

2. הסכם הלוואה

בהתאם להסכם הרכישה של בניין עיר כאמור בסעיף קטן 1' לעיל, השותפות העמידה במועד הרכישה הלוואה לבניין עיר בסך של 7,480 אלפי ש"ח לצורך פירעון כמחצית הלוואה שהועמדה לבניין עיר על ידי חברה בבעלות אחד מבעלי מניותיה לשעבר (להלן - "המוכר"). יתרת ההלוואה לטובת המוכר כאמור נושאת ריבית שנתית של 4% ותפרע על ידי השותפות במועד בו התקיימו שני אלו:

א. יתקבל היתר בנייה להקמת פרויקט בתל אביב או בהרצליה ומיוחסים לבניין עיר מספר יח"ד מינימאלי כמפורט בהסכם הרכישה.

ב. יונפקו ערבויות חוק מכר לכל הדיירים בקשר לפרויקטים שקיבלו היתר בנייה כאמור.

מקום בו השותפות לא תעמיד את התשלום השני להלוואה כמפורט לעיל, אזי החל מהמועד בו היה על בניין עיר לשלם את תשלום זה למוכר, תישא יתרת ההלוואה ריבית שנתית של 20% במקום 4% כאמור.

ביום 1 ביולי 2021 פרעה השותפות את יתרת ההלוואה שניתנה לבניין עיר על ידי המוכר בסך של כ- 7.9 מיליון ש"ח, וזאת לאחר קיום התנאים לפירעונה כאמור.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 - התקשרויות (המשך):

א. התחייבות בגין רכישת בניין עיר ט.י.ג בע"מ (המשך):

3. הסכם ייזום

טרם מועד הרכישה, התקשרה בניין עיר בהסכם קבלת שירותים עם חלק מבעלי מניותיה לשעבר להנעת פרויקטים חדשים מתוך רשימת פרויקטים מוגדרים מראש (להלן - "הסכם הייזום"). בהתאם להסכם הייזום, בניין עיר תקבל את השירותים כאמור עבור רשימה סגורה של פרויקטים בתמורה כדלקמן:

- א. בגין כל יח"ד המיועדת לרוכשים שאינם בעלי זכויות טרם הקמת הפרויקט (להלן - "רוכשים חדשים") הממוקמת בתל אביב, ישולם סך של 135 אלפי ש"ח, פרט לפרויקט בארט, עבורו ישולם סך של כ-3.7 מיליוני ש"ח ככל שייבנו 58 יח"ד המיועדות לרוכשים חדשים. ככל ולא ייבנו 58 יח"ד בפרויקט זה, תתבצע התחשבנות כמתואר בהסכם.
- ב. בגין כל יח"ד המיועדת לרוכשים חדשים הממוקמת בהרצליה, ישולם סך של 70 אלפי ש"ח.

התשלומים המפורטים לעיל ישולמו בהתאם לחלקה של בניין עיר בפרויקטים כאמור ועל פי לוח תשלומים המפורט בהסכם הייזום.

החברה הכירה במועד רכישת בניין עיר בסך של כ-8.8 מיליוני ש"ח בגין התחייבותה לתשלום על פי הסכם הייזום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, עומדת יתרת ההתחייבות לתשלום על סך של 7.8 מיליוני ש"ח.

ביום 17 ביוני 2021 שילמה השותפות סך של כ-1.9 מיליון ש"ח עבור התקיימות התנאים המתלים לתשלום מחצית דמי ייזום בגין פרויקט בארט בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל.

ב. באשר להתקשרויות והסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה ביאור 22.

ביאור 22 – עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
33,195 (*)	9,376	9,873
6	6	6

הוצאות שכר / שכר טרחה לצדדים קשורים
הנותנים שירותים לקבוצה או מטעמה:

הסכום

מספר האנשים שאליהם מתייחסים ההטבות

(*) כולל שווי הטבה בגין מניות שהוענקו לצדדים קשורים המועסקים בחברה בסך של 22,411 אלפי ש"ח.

במסגרת הסכם ההשקעה וההלוואה האמורים בביאורים 13 ג' לעיל, החברה ובעלי המניות סיכמו על ביטול מנגנון התגמול הקיים של מנהלי החברה וחתימת הסכמים חדשים עם נושאי משרה בחברה אשר יאמצו את עקרונות התגמול אשר עיקריו מפורטים להלן ואשר יחולו בתוקף מיום 1 בינואר 2018:

(א) תגמול קבוע: סך התגמול הקבוע לששת נושאי המשרה הבכירים בחברה יהא סך של 560 אלפי ש"ח לחודש בגין היקף משרה מלאה (100%), בנוסף לעלייה בגובה של 2% בכל שנה.

(ב) כתגמול נוסף, תשלם החברה תגמול משתנה שנתי כמפורט להלן:

1) תגמול משתנה שנתי בסך השווה ל- 6% מרווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) לאותה שנה בניכוי חלק המיעוט, ברוטו, ברווחי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה (או בתוספת חלק המיעוט, ברוטו, בהפסדי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה) ובניכוי 25 מיליון ש"ח, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. הרווח לפני מס לא יכלול 50% מרווחי (הפסדי) שערור.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 22 – עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

- (2) תגמול משתנה שנתי בסך השווה ל 0.1% מסך הכנסות החברה כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה (ללא חלק המיעוט), בתוספת חלק החברה בהכנסות ישויות כלולות כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של הישויות הכלולות.
- (3) תגמול משתנה שנתי בסך השווה ל 0.1% מסך עלויות כל פרויקט קבוצת הרכישה לחברי קבוצת הרכישה שארגנה החברה ושגיבושה הושלם בשנת הדוח (היינו, חברי קבוצת הרכישה חתמו על הסכם מכר מחייב עם בעלי הקרקע) (להלן - "גיבוש קבוצת הרכישה") בתקופה של 12 חודשים לפני או 12 חודשים אחרי גיבוש קבוצת הרכישה.
- (4) בדבר הקצאת מניות למנכ"ל החברה, ראה פירוט בביאור 25 יא' להלן.
- כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נמכרו לצדדים קשורים יחידות בפרויקטים של החברה. טווח המחירים שנקבעו בעסקאות לו משקף שווי שוק לעסקאות דומות.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
3,582	1,949
-	1,636
131	131
1,623	264
70,871	-
72,625	395
181,550	-
181,550	-

במסגרת הנכסים השוטפים:

חייבים (ראה ביאור 16א', 10ה'5)

במסגרת הנכסים שאינם השוטפים:

הלוואות לבעלי מניות בחברות מוחזקות

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת

זכאים ויתרות זכות

הלוואות מבעלי עניין (ראה 2 להלן)

במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מבעלי עניין (ראה 2 להלן)

(1) באשר להתקשרות החברה בהסכם למכירת מלוא מניותיה באקרו תשתיות – ראה ביאור 10ה'5 לעיל.

(2) באשר להלוואות מבעלי עניין- ראה ביאור 13ג'.

(3) הלוואה שניתנה לבעל עניין על ידי אקרו 2006 (המהווה גם בעל מניות המיעוט בחברה זו), עומדת לפירעון מדיבדנדים עתידיים להם הוא זכאי בחברה זו, קוזה מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה 11,939 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 סך של 16,810 אלפי ש"ח).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 - רווח למניה:

בסיסי:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלים של החברה במוצע המשוכלל של מספר המניות הרגילות המונפקות.

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
7,388	57,065	60,911	רווח המיוחס לבעלים של החברה
25,223,000	28,379,000	28,984,000	הממוצע המשוכלל של מספר המניות הרגילות המונפקות
0.3	2.0	2.1	הרווח הבסיסי למניה (בש"ח)

הכמות המשוכללת של המניות הינה בהתחשב בפיצול המניות שבוצע ביום ה-14 בפברואר 2022. לפרטים נוספים ראה באור 16.

הרווח המדולל למניה זהה לרווח הבסיסי למניה כיוון שלחברה אין מכשירים פוטנציאליים מדללים בתקופת הדוח.

ביאור 24 - מידע מגזרי

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

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

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

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

2. תחום הנדל"ן מניב -

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

3. אחרים-

מייצג בעיקר ארגון וניהול קבוצות רכישה ופעילות החברה בפרויקטים בניו יורק.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך):

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2020, הינו כדלקמן:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
403,172	-	9,748	49,295	344,129	הכנסות
39,563	-	(1,815)	623	40,755	רווחי חברות מוחזקות
47,563	-	(2,505)	-	50,068	רווח ממכירת חברות מוחזקות
490,298	-	5,428	49,918	434,952	סך הכנסות
185,080	-	(2,971)	44,467	143,584	תוצאות המגזר
(36,357)					הוצאות שאינן מיוחסות
959					הכנסות מימון
(17,526)					הוצאות מימון
132,156					רווח לפני מיסים על הכנסה
					מידע נוסף:
2,638,603	41,497	65,662	1,213,832	1,317,612	נכסי המגזר
		61,832	41,369	186,752	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר:</u> השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,689,085	472,332	169	575,138	641,446	התחייבויות המגזר

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך):

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2019, הינו כדלקמן:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
221,063	-	10,266	130,622	80,175	הכנסות
60,756	-	1,814	20,045	38,897	רווחי חברות מוחזקות
281,819	-	12,080	150,667	119,072	סך הכנסות
203,128	-	8,616	147,686	46,826	תוצאות המגזר
(31,858)					הוצאות שאינן מיוחסות
1,194					הכנסות מימון
(8,635)					הוצאות מימון
163,829					רווח לפני מיסים על הכנסה מידע נוסף:
2,321,801	57,614	88,421	1,057,962	1,117,804	נכסי המגזר
		80,278	16,058	298,955	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר:</u> השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,468,298	456,416	448	515,005	496,429	התחייבויות המגזר

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך):

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2018, הינו כדלקמן:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
194,349	-	98,765	30,374	65,210	הכנסות
18,771	-	9,794	-	8,977	רווחי חברות מוחזקות
213,120	-	108,559	30,374	74,187	סך הכנסות
144,723	-	98,953	29,215	16,555	תוצאות המגזר
(60,788)					הוצאות שאינן מיוחסות
1,096					הכנסות מימון
(14,708)					הוצאות מימון
70,323					רווח לפני מיסים על הכנסה מידע נוסף:
1,673,359	108,923	138,209	581,925	844,302	נכסי המגזר
		89,885	13,276	257,866	סך הנכסים כוללים בין היתר: השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,056,366	382,823	7,383	312,288	353,873	התחייבויות המגזר

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53)

ביום 19 בינואר, 2021 התקשרה שותפות אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת (להלן – "אקרו מטרופולין"), המוחזקת על ידי אקרו ייזום בשיעור של 60%, בהסכם מכר עם צד שלישי לא קשור (להלן – "המוכר") לרכישת זכויות במקרקעין בחלקה 53 בגוש 7077 ברחוב מנחם בגין בתל אביב (להלן – "הממכר") תמורת 340 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון ליום 30 בספטמבר 2021 התמורה שולמה במלואה.

במקביל התקשרה אקרו מטרופולין בהסכם אופציה עם יזם שהינו צד שלישי, למכירת 6/100 חלקים מהממכר בתמורה לסך של 20.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בתוספת החזר של 6% מהוצאות הרכישה שהתהוו לאקרו מטרופולין בפועל מיום חתימת ההסכם ועד למועד מימוש האופציה בתוספת מע"מ.

בתמורה לאופציה זו, ביום 27 בינואר 2021 שילם היזם סך של 1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. היזם רשאי לממש את האופציה החל מחלוף 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם האופציה (להלן – "יום תחילת המימוש") ועד לחלוף 15 חודשים מיום תחילת מועד המימוש (להלן – "תקופת מימוש האופציה").

בנוסף הוסכם בהסכם האופציה, כי החל ממועד חתימת האופציה ועד ליום 19 ביולי 2021, תהיה רשאת אקרו מטרופולין להודיע ליזם על ביטול ההסכם. במידה ויעשה שימוש בזכות הביטול, תשלם אקרו מטרופולין סכום מוסכם בסך של 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן – "דמי ביטול האופציה").

ביום 22 ביוני 2021 החליטה אקרו מטרופולין על ביטול ההסכם האופציה של היזם, כמפורט לעיל ושילמה בחודש יולי 2021 ליזם את דמי ביטול האופציה.

בחודש מאי 2021 התקשרה אקרו מטרופולין (להלן – "הלווה") עם בנק מקומי (להלן – "הבנק") בהסכם להעמדת מימון בסך כולל שלא יעלה על 374 מיליון ₪ (להלן – "הסכם מימון" ו-"ההלוואה").

הסכם המימון הועמד לצורך ביצוע השלמת התשלום עבור רכישת המקרקעין.

נכון ל-30 בספטמבר 2021 סך ההלוואה הינה כ-326 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים + 0.7% ומועד פרעונה הסופי יחול עד ולא יאוחר מיום 10 במאי, 2024 כאשר הקרן תפרע בתשלום אחד והריבית תפרע ב-12 תשלומים רצופים אשר ישולמו מדי 3 חודשים ב-31 לכל חודש קלנדרי החל מיום 31 באוגוסט 2021.

ב. רכישת זכויות ההשלמה בדה וינצ'י בשרונה

בהמשך לאמור בביאור 6' לעיל, באוקטובר 2021 רכשה דה וינצ'י בשרונה מרמ"י את יתרת הזכויות במקרקעי מד"א, המהוות תוספת של כ-800 מ"ר, תמורת כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (באופן שלאחר הרכישה כאמור היא זכאית להירשם כבעלת מלוא מקרקעי מד"א).

ביום 28 באוקטובר 2021 חתמה דה וינצ'י בשרונה א.ק.ג.נ (2016) שותפות מוגבלת (להלן – "דה וינצ'י בשרונה") על כתב ויתור טענות המופנה לעיריית תל אביב יפו (להלן – "העירייה") ולוועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א יפו, לפיו, בכפוף לאישור תכנית בנין עיר מס' תא/4931 – "מרחב יצחק שדה – חלקות 57, 58, 59", אשר תייעד את מקרקעי חסן ערפה 57-59 לאזור עירוני מעורב ולשטח פרטי פתוח (להלן – "התב"ע החדשה"), יופקעו באופן גמור ומוחלט לטובת העירייה וזאת ללא כל תמורה מצד העירייה, זכויות דה וינצ'י בשרונה, במקרקעי מד"א.

אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת המהווה צד קשור הינה חלק מהבעלים במקרקעין הידוע גם כפרויקט חסן ערפה 57-59 (להלן – "מקרקעי חסן ערפה 57-59").

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקיים דיון בועדה המקומית ביחס להפקדת התב"ע החדשה ושותפות אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת פועלת לקיום התנאים שנקבעו בדיון בועדה המקומית לצורך הפקדתה של התב"ע החדשה. נכון למועד דוח זה התב"ע החדשה טרם אושרה ומתנהל מו"מ בין דה וינצ'י בשרונה לבין השותפים המחזיקים במקרקעי חסן ערפה 57-59 על התמורה שתקבל דה וינצ'י בשרונה אם וככל שמקרקעי מד"א יופקעו כאמור לעיל. נכון למועד דוח זה, המו"מ טרם הבשיל לכדי הסכם מחייב.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

ג. רכישת מקרקעין כיכר השעון ביפו

ביום 25 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו עסקים") עם צד שלישי (להלן - "חברת המתחם") בחוזה במסגרתו רכשה אקרו עסקים את זכותה החוזית של חברת המתחם להירשם כחוכרת של חלקות 4, 5, 6 ו-7 בגוש 7017 ביפו (להלן - "המתחם") בתמורה של 225 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה שולמו במועד החתימה 50 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, 6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ שולמו ביום 24 בדצמבר 2021 והיתרה תשולם בתוך 120 יום ממועד חתימת החוזה, בכפוף לתנאים מתלים.

ד. רכישת קרקעות בתחום תכנית 3700 בתל אביב

ביום 29 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו ש.מ. 43 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו 43") בהסכם מכר של חלק מזכויות במקרקעין בגוש 6609 וגוש 6621 בתמורה לסך של כ-211 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הסכם המכר כפוף לתנאי מתלה. בנוסף הוקנתה לאקרו 43 זכות לרכוש חלקים נוספים במקרקעין וזאת בתמורה המתאימה באופן יחסי לתמורה המשולמת בגין המקרקעין בתנאים המפורטים בהסכם. להבטחת תשלום התמורה הפקידה אקרו 43 ערבות בנקאית בסך 20 מיליון ש"ח בנאמנות עד לביצוע התשלום הראשון בסכום זה, אשר ישולם בסמוך להתקיימות התנאי המתלה ורישום משכונות על המוכרים.

ה. רכישת מניות המיעוט באקרו נדל"ן התחדשות עירונית

ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה באמצעות אקרו ייזום (להלן - "הרוכשת") עם צד ג' המחזיק ב-17% באקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן - "המוכרת" ו- "השותפות"), בהסכם לרכישת זכויותיו בשותפות (להלן - "הסכם הרכישה") בהתאם להסכם הרכישה, הרוכשת רכשה את זכויותיה של המוכרת בשותפות בתמורה כוללת של כ-22.6 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים חצי שנתיים החל מיום 30 בספטמבר 2021 ואשר עתידה להסתיים עד ליום 29 בספטמבר 2022. בנוסף פרעה השותפות את הלוואת המוכרת בתוספת הריבית שנצברה למועד החתימה בסך כולל של כ-20 מיליון ש"ח. החברה טיפלה ברכישה כעסקה עם המיעוט כאשר ההפרש בין התמורה ששולמה לבין הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף להון תחת קרן הון עסקאות עם המיעוט. כחלק מתנאי ההסכם, הסכימה המוכרת לא להתחרות בשותפות (ביחס לפרויקטים שהשותפות החתימה דיירים על הסכם טרם חתימת הסכם הרכישה) כפועל יוצא הכירה החברה בנכס בלתי מוחשי בגין הסכם אי התחרות בסך של 4.7 מיליון ש"ח בדוח על המצב הכספי.

ו. עסקת השינוי מבנה

1. ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים עם משקיעים שהינם בעלי זכויות בתאגידים מוחזקים של החברה (להלן - "התאגידים המוחזקים") וכן עם התאגידים המוחזקים בהסכמי החלפת זכויות (להלן - "הסכם החלפת הזכויות" ו-"עסקת השינוי מבנה") בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, בשני שלבים באופן שבשלב הראשון וכנגד זכויות המשקיעים בתאגידים המוחזקים, כל אחת מאקרו ייזום ואקרו נכסים, לפי העניין, הקצתה לכל אחד מהמשקיעים מניות באקרו ייזום ובאקרו נכסים, במצבן As-Is; ובאופן שבשלב השני כנגד החזקות המשקיעים באקרו ייזום או אקרו נכסים, לפי העניין, הקצתה החברה לכל אחד מהמשקיעים מניות של החברה, במצבן As-Is, היינו בסה"כ 9,478,000 מניות רגילות ללא ע.ג. כ"א של החברה בהתאם לחלוקה הקבועה בהסכם החלפת המניות, ובאופן שלאחר הקצאה כאמור אקרו ייזום ואקרו נכסים הפכו לחברות בנות בבעלות ובשליטה מלאות של החברה.

2. ביום 13 בספטמבר 2021 התקשרו החברה, אקרו ייזום ואקרו נכסים עם שני צדדי ג' שהינם בעלי זכויות בתאגידים מוחזקים של החברה, בשרשרת סופי, (להלן - "התאגידים המוחזקים"), בהסכם מכר והקצאה (להלן - "הסכם המכר וההקצאה") לפיו: (א) המשקיעים מכרו לאקרו ייזום ואקרו נכסים, לפי העניין, את

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

ו. עסקת השינוי מבנה (המשך):

מלוא הזכויות והתחייבויות של המשקיעים בתאגידים המוחזקים לרבות השקעות הון שבוצעו על ידם ולרבות הלוואות בעלים שהועמדו על ידם לתאגידים המוחזקים אשר תפרענה כנגד תשלום סך של כ-121 מיליון ש"ח; (ב) החברה תקצה למשקיעים 2,084,000 מניות רגילות של החברה, כשהן נקיות וחופשיות, וזאת בתמורה לסך של כ-98 מיליון ש"ח.

יצוין כי עסקת השינוי מבנה המפורטת בסעיף קטן 1 לעיל והעסקה המפורטת בסעיף 2, היו שלובות ומותנות זה בזה, באופן שעסקה 2 הושלמה ביום 13 בספטמבר 2021 ועסקת השינוי מבנה הושלמה ביום 14 בספטמבר 2021.

ז. הסכמי המרת הלוואות להון

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה בהסכמי המרת הלוואות להון, נפרדים ושאינם תלויים זה בזה באופן שהלוואות (קרן וריבית שנצברה עד למועד חתימת ההסכם) שהועמדו על ידי בעל מניות ב' ומלווה ב' (כהגדרתם בביאור 13 לעיל) וביום 30 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם מלווה ד' (כהגדרתו בביאור 13 לעיל) בהסכם המרת הלוואות להון (להלן יחד ובהתאמה - "המשקיעים" ו-"הסכמי ההמרה") לפיהם הלוואות שהועמדו על ידי המשקיעים לחברה בסכום כולל של כ-145 מיליון ש"ח (קרן וריבית שנצברה בגינן), הומרו ל-3,091,000 מניות רגילות של החברה.

סך הקצאת המניות המפורטת בסעיפים ו' ו-ז' לעיל מהוות כ-30.9% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ח. פרויקט 52

ביום 22 במרס 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות שותפות 52 בהסכם לקבלת 8 דירות בשווי של כ-16 מיליון דולרים בתמורה למימוש כל זכויותיה בתאגיד האמריקאי Gaia 416 West 52nd Street LLC בסך של כ-9 מיליון דולרים ובתוספת תשלום של כ-7 מיליון דולרים. החברה הכירה במלאי דירות בסך של כ-52.6 מיליון ש"ח.

בנוסף, התקשרה שותפות 52 עם מוסד בנקאי לקבלת הלוואה בסך של כ-7 מיליון דולרים בריבית שנתית של 4% (להלן - "הסכם ההלוואה"). ההלוואה תפרע בהתאם ללוח הסילוקין בהסכם ההלוואה כאשר 2.4 מיליון דולרים יפרעו בתוך שנתיים, ויתרת ההלוואה בתוך שלוש שנים ממועד קבלתה.

ט. פרויקט 38

במהלך חודש אוגוסט 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות שותפות 38 במסכת הסכמים לפדיון החזקותיה העקיפות של הקבוצה ולהיפרדות מול צדדים שלישיים לא קשורים אשר עמם החזיקה שותפות 38 בעקיפין בזכויות בנכס. בעקבות השלמת הסכמים אלה בחודש אוגוסט 2021, קיבלה הקבוצה לבעלותה הנפרדת 3 דירות בנכס וכן פרעה את חלקה בהלוואה בנקאית של שותפות 38 בסך של כ-2.4 מיליון דולרים.

י. קרקע בגבעתיים

ביום 31 באוקטובר 2021, הקבוצה באמצעות אקרו נכסים וצד ג' (להלן - "הקונה") התקשרו בהסכם עם צדדים שלישיים (להלן - "המוכרים") לפיו המוכרים מוכרים לקונה את חלקה 553 בגוש 6156 ברחוב תפוצות ישראל, גבעתיים בתמורה לסך של כ-50 מיליון ש"ח (חלק אקרו נכסים - 25 מיליון ש"ח) וכן מחצית מסכום הפרשי ההצמדה המחושבים בין מועד חתימת ההסכם לבין מועד ביצוע התשלום. מועד מסירת החזקה הצפוי יהא ביום 30 באוקטובר 2026 כנגד תשלום מלוא התמורה, אך למרות האמור לעיל ככל שהקונה יגיע להסדר לפינוי מוקדם של הקרקע הקונה יעדכן את המוכרים על כך בכתב ובמקרה זה יוקדם מועד המסירה למועד שיצוין בהודעת הקונה (ובלבד שניתנה למוכרים התראה בכתב של 18 חודשים לפחות מראש).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך):

יא. הקצאת אופציות ו/או מניות

ביום 28 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 75,000 אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה, בהתאם לתוכנית 2020, אשר שווים ההון במועד ההענקה הינו כ- 2,377 אלפי ש"ח.

ביום 30 בנובמבר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה (להלן - "התכנית") על פיה יוענקו למנכ"ל החברה (להלן - "הניצעי"), ללא תמורה, 1,497,000 מניות רגילות של החברה (להלן - "המניות") ללא תקופת הבשלה. דירקטוריון החברה אישר באותו מועד בקשר עם התכנית כאמור, כי הקצאת המניות מכוח התכנית לניצע שהינו תושב ישראל על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה תיעשה בהקצאה באמצעות נאמן במסלול רווח הון. ביום 30 בנובמבר 2021 המניות הוקצו לניצע.

שווי של כל המניות אשר הוקצו לניצע במועד ההענקה מסתכם לסך של כ-70 מיליון ש"ח והחברה תכיר בהוצאה בסכום זה במסגרת הדוח השנתי לשנת 2021.

ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הקצאה של 145,000 מניות רגילות של החברה, תמורת ערך הנקוב, מכח תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "תכנית 2021") לשני נושאי משרה בחברה וזאת ללא תקופת הבשלה.

בנוסף אושרה הקצאה של 181,000 מניות רגילות של החברה לנושא משרה נוסף, מכח תכנית 2021, באופן ש-60,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2023, 60,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2024 ו-61,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2025 (להלן: "מועד ההבשלה"), המניות תוקצינה ככל ובמועד ההבשלה נושא המשרה יהיה עובד החברה.

יב. רכישת זכויות בפרויקט ויסוצקי

בהמשך לאמור בביאור 7 (8) בדבר פרויקט ויסוצקי, ביום 13 בינואר 2022 התקשרה אקרו ייזום עם שותף שהינו בעל זכויות בגולת הכותרת בהסכם לרכישת מלוא זכויות השותף ו/או הלוואות השותף בגולת הכותרת תמורת כ- 8.8 מיליון ש"ח כך שחלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט עלה מכ- 25% לכ- 29%.

יג. מתחם הצפירה

ביום 19 בדצמבר 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ 40 שותפות מוגבלת, (להלן: "אקרו ש.מ 40") יחד עם צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הצדדים" או "השותפים" או "הקונים"), בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בקשר עם רכישת חלקה 241 בגוש 6976 בשטח של 4,347 מ"ר (לפני הפקעה) ברחוב הצפירה 11 בת"א (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לשם הקמת פרויקט אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומסחר (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להסכם השיתוף, לכל אחד מהשותפים יש חלק שווה בפרויקט, קרי 33.3%. בד בבד עם הסכם השיתוף, ביום 19 בדצמבר בשנת 2021, התקשרו הקונים עם בעלי המקרקעין (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת הממכר במצבו As-Is (להלן: "הסכם מכר"), בתמורה לסך כולל של 304.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. הקונים קיבלו על עצמם את התחייבויות המוכר כלפי עיריית ת"א מכוח כתב התחייבות מיום 23 במאי 2012 (להלן: "כתב ההתחייבות"). יצוין כי ישנם שוכרים הקיימים במקרקעין. עסקת רכישת המקרקעין הושלמה ביום 9 בינואר 2022.

יד. הסכם אופציה מתחם האלף

ביום 6 בינואר 2022 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו לנדסקייפ, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו לנדסקייפ") בהסכם עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") בהסכם אופציה בקשר עם רכישת מלוא זכויותיה של אקרו לנדסקייפ במקרקעין המהווה חלק מחלקה 93 בגוש 3947 ב"מתחם ה-1000" בראשון לציון. בהתאם להסכם האופציה, הפניקס תהיה רשאית לממש את האופציה תוך 42 חודשים מיום חתימת ההסכם, וזאת בתמורה לסך של כ-31,568 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר לסכום זה יצורפו כל העלויות שהושקעו ע"י אקרו לנדסקייפ החל ממועד רכישת הקרקע מהעירייה וכלה במועד מימוש האופציה. יצוין כי ככל שתמומש האופציה, הפניקס תהא פטורה מתשלום חלקה של אקרו, כפי שהוא נכון למועד חתימת ההסכם, בשכר ניהול ההקמה כהגדרתו בהסכם השיתוף, ובהתאם עם הפסקת תשלום שכר ניהול ההקמה, אקרו תהא פטורה מתן שירותי הניהול כאמור.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

טו. חלוקת דיבידנד

ביום 29 בדצמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה בסך של 10 מיליון ש"ח.

טז. אישור מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה בחברה

בהמשך לאמור בביאור 22 א' לעיל בדבר תכנית התגמול, ביום 14 בפברואר 2022 אושרה מדיניות תגמול חדשה עבור נושאי המשרה בחברה, אשר יאמצו את מדיניות התגמול, אשר עיקריה מפורטים להלן, החל מיום 1 בינואר 2022, בכפוף להשלמת ההנפקה:

(א) תגמול קבוע: סך התגמול הקבוע לחמשת נושאי המשרה הבכירים בחברה יהא סך של 671 אלפי ש"ח לחודש, בגין היקף משרה עבור 4 נושאי משרה של משרה מלאה (100%) ועבור נושא משרה אחד בגין משרה חלקית. התגמול הקבוע יהיה צמוד לעליית המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021.

(ב) כתגמול נוסף, תשלם החברה תגמול משתנה שנתי ל-4 נושאי משרה, בסך השווה ל-7.5% מרווח החברה שמעל 50 מיליון ש"ח ועד לגובה 75 מיליון ש"ח, בשנה הרלוונטית לפני מיסים על הכנסה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לאותה שנה בניכוי חלק המיעוט, ברוטו, ברווחי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה (או בתוספת חלק המיעוט, ברוטו, בהפסדי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה), ובלבד שהתוצאה חיובית.

בגין רווח החברה מעל 75 מיליון ש"ח כמפורט לעיל תשלם החברה תגמול משתנה בסך השווה ל-8.5%.

תקרת התגמול המשתנה לארבעת נושאי המשרה ביחד, הינו 8 מיליון ש"ח. הרווח לפני מס לא יכלול רווחי הפסדי שערך שטרם מומשו, במקרה של מימוש נכס יתווסף/ יופחתו רווחי הפסדי השערך שנוטרלו מהרווח לפני מס, כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.

במידה וירשם הפסד בשנה הנתונה, הוא יועבר לשנה העוקבת ויירגע מהרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, מנגנון זה יוגבל לתקופה של 3 שנים.

הביאור שלהלן מציג את השפעת הסכם התגמול החדש מול נושאי המשרה בחברה, כמפורט לעיל, על תוצאות הקבוצה לשנים 2018-2020, אילו היה נחתם ב-1 בינואר 2018, וכן בכפוף להשלמת ההנפקה:

לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
67,398	36,225	44,211
64,664	34,899	42,900
(2,734)	(1,326)	(1,311)
7,388	57,065	60,911
9,493	58,086	61,920
0.3	2.0	2.1
0.4	2.06	2.15

הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם תגמול קודם
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם תגמול חדש
הפרש בהוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם תגמול קודם
לבין הסכם תגמול חדש
רווח לשנה המשויך לבעלי החברה כפי שדווח
רווח לשנה המשויך לבעלי החברה פרופורמה
רווח למניה כפי שדווח- בש"ח
רווח למניה פרופורמה- בש"ח

יז. פיצול הון המניות בחברה

בדבר פיצול הון מניות החברה ראה ביאור 16 לעיל.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

שם החברה / השותפות המוזקת:	שיעור בעלות בהון (%)	שיעור בעלות בהצבעה (%)
<u>ישויות מאוחדות:</u>		
אקרו השבחת מקרקעין בע"מ	100%	100%
אקרו נדל"ן (2006) בע"מ	85%	85%
אקרו נדל"ן ייזום בע"מ	100%	100%
אקרו נכסים בע"מ	100%	100%
מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ	72.75%	72.75%
בנייני אקרו 1 בע"מ	85%	85%
אקרו ניו-יורק בע"מ	85%	85%
אקרו ניו יורק 51 בע"מ	85%	85%
אקרו נאות אפקה צ.א.ר, שותפות רשומה	72.38%	100%
בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015), שותפות מוגבלת	33.41%	100%
אקרו ייזום בהרצליה א.ר (2014) שותפות רשומה	100%	100%
אקרו תל אביב 1 בע"מ	100%	100%
אקרו תל אביב 2 (2014) בע"מ	100%	100%
בנייני אקרו בשחקים א.ר.ב (2015) שותפות מוגבלת	70.75%	100%
אקרו כחול לבן א.ר, שותפות מוגבלת	60%	100%
SOCIEDAD ANÓNIMA ACRO RICA GROUP	100%	100%
מגדלי אקרו שותפות מוגבלת	100%	100%
מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) שותפות מוגבלת	56.05%	100%
אקרו ש.א.א.ש פרויקטים שותפות מוגבלת	66.70%	100%
אקרו בנייה ותשתית (ל.כ.) 2017, שותפות מוגבלת	61.80%	100%

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

שם החברה/ השותפות המוחזקת:	שיעור בעלות בהון (%)	שיעור בעלות בהצבעה (%)
אקרו ש.מ.מ.03, שותפות מוגבלת	50%	100%
דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.ג. (2016), שותפות מוגבלת	40%	100%
ארבוב נדל"ן יו אס איי (צ.א.ר.), שותפות מוגבלת	50.09%	100%
אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת	100%	100%
אקרו ארט - שותפות מוגבלת	100%	100%
אקרו נכסים (א.ר.ב) 2016 - שותפות מוגבלת	100%	100%
אקרו נדל"ן התחדשות עירונית - שותפות מוגבלת	83%	83%
Acro Holdings LP	32.22%	100%
Investors L.P ACRO Montrose	50%	100%
LP ACRO 416West 52nd ST	77.37%	100%
אקרו חוצות העיר (י.א) 2017, שותפות מוגבלת	70%	100%
אקרו גולת הכותרת (י.א) 2017, שותפות מוגבלת	75.11%	100%
אקרו שביל הארץ (ל.כ) 2017, שותפות מוגבלת	85%	100%
אקרו ש.מ.מ.08, שותפות מוגבלת	50.01%	100%
אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת	100%	100%
אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת	66.71%	100%
אקרו ש.מ.מ.01, שותפות מוגבלת	100%	100%
אקרו לנדסקייפ, שותפות מוגבלת	100%	100%
אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת	60.00%	100%
<u>ישויות כלולות:</u>		
GAIA 416 West 52nd Street LLC	25.6%	25.6%
GAIA Montrose Apartments LLC	15.48%	15.48%

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

שם החברה / השותפות המוחזקת:	שיעור בעלות בהון (%)	שיעור בעלות בהצבעה (%)
פינת גלילות בע"מ	16.4%	27.34%
<u>ישויות בשליטה משותפת:</u>		
צוקי ארסוף בע"מ	28.186%	28.186%
אקרו ש.מ. 05, שותפות מוגבלת	28.33%	50%
בנייני אקרו 2 בע"מ	42.50%	42.50%
בנייני אקרו 3 בע"מ	42.50%	42.50%
אקרו פאנגאיה שותפות רשומה	34%	34%
א.ק.מ דה וינצ'י בכנית שותפות מוגבלת	35.37%	50%
אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת	35%	50%

**קבוצת אקרו בע"מ
(לשעבר: ארבו השקעות בע"מ)**

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	נתונים על המצב הכספי
6	נתוני רווח או הפסד ועל הרווח הכולל
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-14	מידע נוסף למידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארבוש השקעות בע"מ)
המנופים 2, הרצליה.

א.ג.נ,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר - ארבוש השקעות בע"מ; להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהם הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של ישויות מוחזקות אשר חלק החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-244,023 אלפי ש"ח וכ-176,053 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 בהתאמה, ואשר חלק החברה בהפסדי אותן ישויות הסתכם לסך של כ-2,903 אלפי ש"ח, כ-9,622 אלפי ש"ח וכ-1,265 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חוות דעתנו זו מחליפה את חוות דעתנו שניתנה בתאריך 21 בפברואר 2022.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

חיפה
22 בפברואר 2022

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
751	495	(4)	מזומנים ושווי מזומנים
30	11,235		לקוחות
33,590	33,179	(5)	חייבים ויתרות חובה
1,513	-		מס הכנסה לקבל
35,884	44,909		
נכסים שאינם שוטפים:			
106	85		רכוש קבוע
1,119	-		מסי הכנסה נדחים
2,000	2,000		נדל"ן להשקעה
3,225	2,085		
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי			
סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים			
453,354	652,665		מידע כספי בגין חברות מוחזקות
492,463	699,659		סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה

שמוליק סימן טוב
סמנכ"ל כספים

זיו יעקובי
מנכ"ל החברה

יצחק ארבוז
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור מידע כספי נפרד על ידי דירקטוריון החברה: 22 בפברואר 2022

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2019	2020	
אלפי ש"ח		

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר מבעלי מניות
מסי הכנסה לשלם
זכאים אחרים

34,194	70,871	
-	2,184	
3,901	8,858	(7)
38,095	81,913	

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות לזמן ארוך:
מאחרים
מבעלי מניות

31,930	35,765	(8)
148,681	181,598	(8)
180,611	217,363	

218,706	299,276	

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

273,757	400,383	(9)

סך הכל הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

492,463	699,659	

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתוני רווח או הפסד:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2018	2019 אלפי ש"ח	2020		
54,043	67,445	52,216		הכנסות
4,161	680	13,171	(10)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
6,154	9,224	14,089		משיווק ותיווך פרויקטים
-	-	5,980	(11)	מדמי ניהול
				רווח ממכירת ישות מוחזקת
64,358	77,349	85,456		
1,963	2,047	2,870		עלויות והוצאות
42,632	14,059	13,439	(12)	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
				הנהלה וכלליות
19,763	61,243	69,147		רווח מפעולות
11,408	11,469	12,807	(13)	הוצאות מימון
4,629	7,155	7,891	(13)	הכנסות מימון
6,779	4,314	4,916		הוצאות מימון, נטו
12,984	56,929	64,231		רווח לפני מיסים על ההכנסה
5,596	(136)	3,320	(14)	הוצאות מיסים על ההכנסה
7,388	57,065	60,911		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
רווח כולל אחר- סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
(3,105)	(2,943)	(794)		חלק ברווח הכולל האחר של חברות כלולות
				ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,283	54,122	60,117		סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:

11,116	(3,902)	(2,018)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת (ראה נספח א')
-	(5,206)	(9,956)	מסי הכנסה ששולמו, נטו
11,116	(9,108)	(11,974)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

-	-	(82)	רכישת ר"ק
(21,902)	(21,369)	(160,066)	מתן הלוואות לישויות מוחזקות
(21,902)	(21,369)	(160,148)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	29,850	140,632	קבלת הלוואות מבעלי מניות בחברה
931	-	(35,894)	פירעון הלוואות מאחרים
18,680	-	82,226	תמורה מהנפקת מניות
(9,081)	(8,164)	(5,398)	ריבית ששולמה
10,530	21,687	181,566	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(256)	(8,790)	9,444	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
751	9,541	97	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
495	751	9,541	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

נספח א' לדוח תזרימי המזומניםמזומנים נטו ששימשו לפעולות

12,984	56,929	64,231
22,411	-	-
(54,043)	(67,445)	(52,216)
25	21	21
6,779	4,314	4,916
(24,828)	(63,110)	(47,279)

רווח לפני מיסים המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

פחת והפחותות

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות תפעוליים :

58	93	(11,205)
(206)	401	411
(4,806)	2,407	4,958
14,780	(622)	-
9,826	2,279	(5,836)
(2,018)	(3,902)	11,116

(גידול) קיטון בלקוחות והכנסות לקבל

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

קיטון (גידול) בצדדים קשורים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

מידע נוסף**כללי (1)****א. הגדרות**

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה –

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

ב. משבר נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2019, התפרצה בעיר וואהן שבסין מגיפה שמקורה בנגיף Covid-19 (להלן - "הנגיף" או "נגיף הקורונה" או "המשבר"). התפרצות נגיף הקורונה התפתחה במהירות מתחילת שנת 2020, וגרמה לאי-ודאות בכלכלה העולמית ולנזק כלכלי בעקבות השבתת עסקים רבים, האטה בייצור ועיכוב במשלוחים ובתחבורה הפנים-ארצית והבינלאומית. כחלק מההתמודדות עם משבר הקורונה, מדינות רבות בעולם הטילו מגבלות שונות על האוכלוסייה, ובכלל זה מגבלות תנועה והתקהלות, תוך צמצום היציאה למרחב הציבורי, הגבלות נוכחות כוח אדם במקומות עבודה ועוד. למגבלות אלה השפעה ישירה על ענפים שונים במשק, כאשר הפעילות במספר ענפים אף נעצרה באופן מוחלט. בישראל הוטלו מגבלות מסוימות בחודש מרס 2020 אשר הוסרו בחלקן במהלך הרבעון השני של שנת 2020. יחד עם זאת, לאור העלייה במספר הנדבקים בנגיף והתפרצות "גל שני" של המגפה, הוטלו ברבעון השלישי של שנת 2020 מגבלות חדשות, חלקן דומות למגבלות שכבר הוסרו, אשר חלקן הוסרו בהדרגה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 ובתחילת שנת 2021.

באשר להשלכות נגיף הקורונה על החברה והחברות הבנות, ראו ביאור ב' לדוחות המאוחדים.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

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

א. אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 99' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - "תקנה 99") לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן.

במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 99' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוציגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שגזור מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

מוציגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שגוזרים מהמידע הכספי הנפרד.

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוציגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**1. הצגה**

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

2. מדידה

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

(3) מכשירים פיננסיים

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

פחות משנה	בין 2 שנים ל-2 שנים	בין 2 שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
-	2,105	32,437	-
78,075	80,064	92,990	20,929
78,075	82,169	125,427	20,929

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020:

הלוואה מאחרים
הלוואות מבעלי מניות

פחות משנה	בין 2 שנים ל-2 שנים	בין 2 שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
-	-	31,638	-
43,026	37,203	131,197	-
43,026	37,203	162,835	-

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019:

הלוואה מאחרים
הלוואות מבעלי מניות

(4) מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
248	453
503	42
751	495

במטבע ישראלי
במטבע חוץ

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעורי ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטות בביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מכשירים פיננסיים.

(5) חייבים ויתרות חובה

ביום 28 בדצמבר 2016 החליט דירקטוריון אקרו השבחת מקרקעין בע"מ על חלוקת דיבידנד בסך של 35,000 אלפי ש"ח מתוכם סכום של 30,702 אלפי ש"ח יועדו לחברה.

(6) השקעות בחברות מוחזקותא. הרכב ההשקעות, רשימת חברות הקבוצה ותיאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות

יתרות ליום 31 בדצמבר 2019			יתרות ליום 31 בדצמבר 2020			שעור הבעלות ליום 31.12.2020 %	מדינת ההתאגדות	חברות מאוחדות
השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים) אלפי ש"ח	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים) אלפי ש"ח	סה"כ השקעה	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים) אלפי ש"ח	הלוואות שניתנו (משיכות בעלים) אלפי ש"ח	סה"כ השקעה			
253,837	159,088	94,749	341,368	196,841	144,527	100%	ישראל	אקרו נדל"ן ייזום בע"מ
179,844	127,744	52,100	307,226	189,578	117,648	100%	ישראל	אקרו נכסים בע"מ
19,675	(81,680)	101,355	4,071	(94,396)	98,467			אחרות
453,355	205,151	248,204	652,665	292,023	360,642			

(1) הסכם קבלת שירותים

החברה וחברות מוחזקות שלה (להלן ביחד: "קבוצת אקרו בע"מ") התקשרו בהסכם לקבלת שירותים הדדיים (להלן: "הסכם השירותים"), לפיו החברה תעניק לקבוצת אקרו בע"מ (לרבות לתאגידים בשליטתה), באמצעות עובדיה, שירותי קשרי לקוחות ושירותי הנדסה וקבוצת אקרו תעניק לחברה (לרבות לתאגידים בשליטתה), באמצעות עובדיה, שירותי פרסום, יח"צ, כספים והנהלת חשבונות ושירותי מנהלה ומשרד (למעט השכרת משרדים).

מידי שנה מבוצעת התחשבות סופית בין כל הצדדים בהתאם לעלויות בפועל אשר התהוו לכל צד וזאת על מנת להביא לידי ביטוי את ההסכמות המפורטות לעיל. בגין שנת 2020 זוכתה החברה בסך של כ-2,455 אלפי ש"ח (בשנת 2019 כ-1,819 אלפי ש"ח) בגין השירותים האמורים לעיל.

(7) זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר		עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר הוצאות לשלם שיקים לפירעון חברה קשורה אחרים
2019	2020	
אלפי ש"ח		
2,880	6,554	
134	154	
220	251	
-	1,303	
667	606	
3,901	8,858	

(8) הלוואות מאחרים ומבעלי מניות

ראה באור 13א' ו-13ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(9) הון מיוחס לבעלים של החברה

ראה באור 16 לדוחות המאוחדים.

(10) הכנסות משיווק ותיווך פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
-	-	2,821
-	-	6,600
-	-	3,500
2,449	-	-
1,712	680	250
4,161	680	13,171

דמי משווק פרויקט פרזון (*)
 דמי משווק פרויקט לאומי (*)
 דמי משווק פרויקט סי טאוור (מיקרוסופט) (*)
 דמי משווק פרויקטים בארה"ב
 הכנסות מדמי תיווך יד שניה

(*) בהתאם להסכמות בין החברה לחברות המוחזקות שלה, תהיה החברה זכאית בפרויקטים אלה לדמי משווק בשיעורים האמורים בהסכמי שותפויות הפרויקט, או בהתאם להסכמות הצדדים.

(11) רווח ממכירת ישות מוחזקת

ראה באור 10ה'5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(12) הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
32,705	10,702	10,134
3,723	80	681
1,854	1,824	1,159
1,040	867	594
258	282	264
25	21	21
3,027	283	586
42,632	14,059	13,439

משכורות והוצאות בקשר לעובדים
 דמי ניהול, שיווק ותיווך
 תרומות, מתנות וכיבודים
 עמלות ושכר מקצועי
 אחזקת מבנים, משרדים וציוד
 פחת והפחתות
 אחרות

(13) הוצאות והכנסות מימון

נזקפו לרווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
65	267	27
5,515	8,688	9,875
5,828	2,514	2,905
11,408	11,469	12,807
204	-	-
4,425	7,155	7,891
4,629	7,155	7,891
6,779	4,314	4,916

הוצאות מימון

ריבית והפרשי הצמדה לבנקים ואחרים
 ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות מבעלי מניות
 ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות מאחרים

הכנסות מימון

ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לבעלי מניות
 ריבית והפרשי הצמדה מהלוואות לצדדים קשורים

הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

(14) מיסים על ההכנסה

א. תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין – ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הרכב המיסים הנדחים והתנועה בהם בכל אחת מהשנים שהסתיימו בתאריכי המאזנים, הינם:

סך הכל	אחרים	הפסד מועבר	נדל"ן להשקעה	
894	1,208	-	(314)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
				שינויים בשנת 2019:
225	314	(89)	-	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
1,119	1,522	(89)	(314)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
				שינויים בשנת 2020:
(1,496)	(1,496)	-	-	שינויים אשר נזקפו להון
377	377	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
-	403	(89)	(314)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
5,683	89	3,697	שוטפים
(87)	(225)	(377)	נדחים
5,596	(136)	3,320	הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה

(15) אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לגבי אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים.

פרק 10 - פרטים נוספים

1.10 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :



Israel Shimonov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Corinne Bitton
Liron Azriel
Benjamin Ben Zimra
Shimrit Melman
Nimrod Zohar
Ido Lachman
Tal Naar
Uria Mansur
Oren Klagsbald
Adi Mashiach
Nofar Haber
Niv Fogel
Daniel Tentzer
Omri Goren

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

ישראל שמענוב
דודי ברלנד
ניר כהן ששון
אורן אלקבץ
יונתן רובינזון
קורין ביטון
לירון עזריאל
בנימין בן זמרה
שמרית מלמן
נמרוד זוהר
עידו לכמן
טל נער
אוריה מנסור
אורן קלגסבלד
עדי משיח
נופר חבר
ניב פוגל
דניאל טנצר
עמרי גורן

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד
קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר ארוב השקעות בע"מ)
רחוב המנופים 2
הרצליה

23 בפברואר 2022

ג.א.נ.,

הנדון: קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר ארוב השקעות בע"מ) ("החברה") – תשקיף להשלמה בדבר הצעה לציבור של מניות רגילות של החברה וכן תשקיף מדף של החברה

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי לדעתנו :

- א. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים תוארו נכונה בתשקיף להשלמה על פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך המוצעים (להלן: "התשקיף").
- ב. החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתשקיף.
- ג. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

לירון עזריאל, עו"ד ניב פוגל, עו"ד

שמענוב ושות' – עורכי דין

- 10.2 **הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם**
- לאחר פרסומו של תשקיף זה, החברה תפרסם הודעה משלימה בהתאם לסעיף 16(א1)(2) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. במסגרת ההודעה המשלימה יפורטו ההוצאות הקשורות בפרסום בתשקיף זה.
- 10.3 **דמי עמילות בקשר לניירות הערך המוצעים וניירות ערך אחרים**
- 10.3.1 לפרטים אודות עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ראו בסעיף 2.5.3 לתשקיף.
- 10.3.2 לפרטים אודות עמלות למפיצים ראו בסעיף 2.14.4 לעיל.
- 10.3.3 החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.
- 10.4 **הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**
- לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף שלא בתמורה מלאה למזומנים ראה סעיפים 3.2.2 וסעיף 3.2.3 לעיל.
- 10.5 **עיון במסמכים**
- עותק מהתשקיף, מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף ומתקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה ברחוב המנופים 2, הרצליה, בשעות העבודה המקובלות.

פרק 11 – חתימות

החברה:

קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר ארבוב השקעות בע"מ)

הדירקטורים:

יצחק ארבוב

זיו יעקובי

אילן קפון

שמוליק סימן טוב

אמיר מלאך

רונית חיימוביץ
