



קבוצת אקרשטיין בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

קבוצת
אקרשטיין



- פרק א** תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב** דוח הדירקטוריון
- פרק ג** הדוחות הכספיים
- פרק ד** פרטים נוספים אודות התאגיד
- פרק ה** דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק א

תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

- חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
- חלק שני - מידע אחר
- חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
- חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

תוכן עניינים

5	חלק א' - תיאור עסקי החברה
5	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
5	1. מבוא
5	2. הגדרות ומקרא
5	3. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
5	3.1 כללי
8	3.2 תרשים החזקות
8	3.3 תחומי פעילות
9	3.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	3.5 דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים
11	חלק שני – מידע אחר
11	4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה
12	5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לקבוצה
12	5.1 מצב כלכלי בישראל
12	5.2 מלחמת חרבות הברזל
13	5.3 אינפלציה ושיעורי הריבית
15	5.4 מדיניות הממשלה והרשויות המקומיות בתשתיות ובינוי
16	5.5 תכניות עידוד ממשלתיות
16	5.6 התייקרות חומרי גלם
17	5.7 מצב מדיני-ביטחוני
17	5.8 השפעת התפתחויות מאקרו כלכליות על תוצאות פעילות חברות מוחזקות
17	5.9 תנודות בשערי מטבע חוץ
18	חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
18	6. תחום התעשייה
18	6.1 מידע כללי על תחום פעילות התעשייה
21	6.2 מוצרים
22	6.3 לקוחות
24	6.4 שיווק והפצה
25	6.5 צבר הזמנות
25	6.6 תחרות
26	6.7 עונתיות
26	6.8 כושר ייצור
26	6.9 מחקר ופיתוח
27	6.10 חומרי גלם וספקים
27	6.11 מגבלות ופיקוח על הפעילות
29	6.12 הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים
29	7. תחום ההנדסה
29	7.1 מידע כללי על תחום הפעילות
32	7.2 מוצרים ושירותים
34	7.3 לקוחות
38	7.4 שיווק והפצה
39	7.5 צבר הזמנות
39	7.6 תחרות
39	7.7 עונתיות
39	7.8 כושר ייצור
40	7.9 מחקר ופיתוח
40	7.10 חומרי גלם וספקים
40	7.11 מגבלות ופיקוח על הפעילות
40	7.12 הסכמים מהותיים
42	8. תחום התעשייה בחו"ל
50	9. תחום הנדל"ן
50	9.1 מידע כללי על תחום פעילות הנדל"ן
51	9.2 מבנה תחום פעילות הנדל"ן המניב ושינויים החלים בו
51	9.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות
52	9.4 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו
52	9.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות
52	9.6 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות
52	9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו
53	9.8 אופן התקשרות עם לקוחות ותמהיל שוכרים
55	9.9 אזורים גאוגרפיים
55	9.10 תמצית תוצאות הפעילות
55	9.11 מדיניות רכישה ומימוש
56	9.12 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה
59	9.13 מבנים מניבים של הקבוצה
61	9.14 מבנה מניב מהותי מאוד

66	חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
66	10. פעילויות נוספות
66	10.1. השקעה ברומניה
66	11. הון אנושי
69	12. נכסים לא מוחשיים
69	13. מימון
70	13.1. אשראי בריבית משתנה
73	13.2. הון חוזר
73	13.3. מיסוי
74	14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
75	15. מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה
75	15.1. חקיקה, תקינה ורגולציה
76	15.2. ביטוח
76	15.3. בטיחות בעבודה
76	15.4. כיבוי אש
76	16. הסכמי שיתוף פעולה
77	17. הסכמים מהותיים
77	18. הליכים משפטיים
77	19. רכוש קבוע ומתקנים
78	20. יעדים ואסטרטגיה עסקית
79	20.1. תחום התעשייה
79	20.2. תחום ההנדסה
79	20.3. תחום התעשייה בחו"ל
79	20.4. נדל"ן מניב
79	21. מידע כספי על אזורים גיאוגרפיים
80	22. דיון בגורמי סיכון
80	22.1. גורמי סיכון מאקרו
81	22.2. גורמי סיכון ענפיים
83	22.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

חלק א' - תיאור עסקי החברה

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. מבוא

חלק א' זה כולל את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ואת ההתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנה זו ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

2. הגדרות ומקרא

לשמות ולמונחים המפורטים להלן בדוח תהיה המשמעות המופיעה לצידם (לפי סדר האלף-בית):

"הדוח"	- דוח זה של החברה מיום 11 במרס 2024 ;
"הבורסה"	- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;
"החברה"	- קבוצת אקרשטיין בע"מ ;
"הדוחות הכספיים"	- דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברים ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ;
"הקבוצה"	- החברה וחברות בת של החברה, במישרין ו/או בעקיפין, כמשמעות הגדרות אלה בחוק ניירות ערך ;
"אקרשטיין תעשיות"	- אקרשטיין תעשיות בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.
"אקרשטיין צבי"	- אקרשטיין צבי בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.
"אקסטון"	- Acker Stone Industries Inc. חברה בת בבעלותה המלאה של אקרשטיין תעשיות.
"חוק החברות"	- חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
"חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
"תקנות דוחות תקופתיים ומידיים"	- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ;
"תקנות הגמול"	- תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ;
"דוח הדירקטוריון"	- דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ;
"דולר"	- דולר ארה"ב ;

3. פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

3.1. כללי

החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1998, בשם ג. אקרשטיין החזקות בע"מ כחברה פרטית מוגבלת במניות ובחודש פברואר 2021, שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - קבוצת אקרשטיין בע"מ.

פעילות הקבוצה החלה בשנת 1925, על ידי צבי אקרשטיין ז"ל, בבית החרושת קטן שסיפק מרצפות לריצוף רחובותיה המתפתחים של העיר תל אביב. בשנות החמישים של המאה הקודמת הועברה פעילות בית החרושת למפעלה הראשון של הקבוצה ששכן בהרצליה, דבר אשר אפשר לקבוצה להרחיב את פעילותה ומאז לצמוח, לחדש ולהתרחב בתחום מוצרי הבטון. בתחילת שנות השבעים הציגה הקבוצה מוצר מהפכני באותה תקופה - "האבנים המשתלבות" אשר הפכו לסמל ארץ ישראל, כאשר הקבוצה הפכה לחלוצת ה'רחובות ההולנדיים' וטבעה את המונח - מדרחוב.

בהמשך הרחיבה הקבוצה את פעילותה בפיתוח מוצרים מתועשים מעל ומתחת לקרקע והיא מהווה יצרנית מובילה בתחום פיתוח וייצור מוצרים מתועשים המשמשים לפיתוח סביבתי, לבנייה ותשתיות ומספקת פתרונות הנדסיים מתקדמים בתחומים אלה.

במרוצת השנים הקימה הקבוצה מספר אתרי ייצור בירוחם, אשדוד וצ"ר (צפת – חצור הגלילית-ראש פינה), המספקים תעסוקה למאות עובדים ועסקים תושבי האזור. שניים ממפעלי הקבוצה (בירוחם ובצ"ר) נמצאים באזורי עדיפות לאומית א' ומהווים מפעלי עוגן אזוריים. בשנת 1978, הוקם אתר ייצור החברה בירוחם ומאז פועל ומייצר מוצרי פיתוח סביבתי לסוגיו לרבות מגוון אבנים משתלבות, אלמנטים מתועשים, צינורות בטון ומוצרי הנדסה אזרחית לסוגיהם ועוד. בשנת 1987, הוקם אתר הייצור באשדוד ומאז פועל ומייצר מוצרי פיתוח סביבתי לסוגיו לרבות מגוון אבנים משתלבות, רעפים, אדני רכבת, ועוד. בשנת 1994, הוקם אתר הייצור צ"ר המייצר מוצרים מתועשים מתקדמים מבטון לרבות מוצרי פיתוח סביבתי לסוגיו לרבות מגוון אבנים משתלבות, בטון אדריכלי, בטונים דקים בטכנולוגיה חדשנית, צנורות בטון, קירות תומכים אקוסטיים ומוצרים טרומיים כבדים.

בשנת 1988, החלה החברה לפעול בארה"ב, באמצעות חברה בת אמריקאית וכיום לחברה שלושה אתרי ייצור לייצור אבנים משתלבות ומוצרי פיתוח סביבתי משלימים, הממוקמים במדינות אריזונה וקליפורניה, בארה"ב. לפרטים אודות תחום התעשייה בחו"ל ראו סעיף 8 להלן.

המוצרים המיוצרים על ידי הקבוצה באתרי הייצור, משמשים את הקבוצה לפעילותה בתחום התעשייה ובתחום ההנדסה (בישראל) ובתחום התעשייה בחו"ל.

תחום התעשייה מתאפיין במוצרים המיוצרים באופן שיטתי על ידי מערכי ייצור ממוכנים, במספר גדלים, צורות ומאפיינים. ככלל מוצרים מתחום זה הינם מוצרים ממוכנים המיוצרים באופן חזרתי ותבניתי ועל כן מהווים מעין "מוצרי מדף", וניתנים להזמנה על ידי לקוחות החברה באופן שוטף ועלפי צורך ודרישה. מוצרים אלו אינם דורשים התאמה הנדסית ספציפית לפרויקט מסוים, אינם דורשים תכנון ייחודי עבור צרכי הלקוח ואינם מחייבים התאמת תבניות ומערכי הייצור כמו גם תכנון וליווי הנדסי עם צוות הקבוצה. מתוך סל מוצרים אלה, עומדת לרשות הלקוח הבחירה במוצר המתאים לצרכיו, בהיבטי הנראות, האיכות, מחיר וזמינות המוצר. המוצרים בתחום זה כוללים מוצרי פיתוח סביבתי ועיצובנוף (כגון: אבנים משתלבות, אריחים לריצוף, פתרונות לחיפוי, אבניגן ושפה, רעפיבטון, מדרגות וקופינגים) ומוצרי תשתית ממוכנים (כגון: צינורות סטנדרטיים, תאי בקרה, קירות תומכים ומוצרים ממוכנים משלימים).

תחום ההנדסה מתאפיין במוצרים בהם קיים מרכיב מהותי של פיתוח הנדסי והתאמת המוצר לפרויקט מסוים ולצרכי הלקוח. מוצרי תחום זה, הינם מוצרים בהם מסופק ללקוח פתרון בהתאם לצרכיו הספציפיים ולקשת היכולות התכנוניות והייצוריות שיש לקבוצה. להבדיל ממוצרי תחום התעשייה, מוצרים אלו ברובם מתוכננים ומותאמים לפרויקט ספציפי ומיוצרים בהתאם לפתרון הכולל שתוכנן לצרכי הלקוח. בהזמנות מוצרים מתחום זה, מלווה הלקוח בצוות מקצועי של הקבוצה הכולל לרוב, מהנדסים ומתכננים אשר מלווים את הלקוח משלב איפיון המוצר, ליווי השלב התכנוני וההזמנה ועד לשלב הגמר וכן תומך ומלווה את מערך הייצור המותאם לייצור המוצר הנדרש. בהקשר זה יצוין כי לקבוצה מערכי ייצור ומיכון קבועים המאפשרים התאמתם לייצור קשת רחבה של מוצרים מתחום זה. בתחום זה נכללים מוצרי הבניה המתועשת, מגוון קירות מגן ומרחבים מוגנים, מוצרי מנהור וצנרת דחיקה, קירות אקוסטיים, מוצרי בטון ייעודיים נוספים וכן מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, קונסטרוקציות מתכת, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים.

מגוון המוצרים והפיתוחים הרחב של הקבוצה מאפשר לה את היכולת להעניק ללקוחותיה פתרונות מתקדמים ואפשרות לממש את חזון מתכנני הפרויקט.

הקבוצה ומוצריה שותפים בבנייתם של פרויקטים לאומיים מורכבים ורחבי היקף כגון: פרויקטים למיגון גבול הצפון וקו התפר, מפעל ה"שפדן", מתקן ההתפלה "שורק", הרחבת נמל אשדוד ונמל חיפה, סלילת מסילות וחידוש תשתיות רכבת ישראל, פרויקט הרכבת הקלה בתל אביב ובירושלים, פרויקט העברת בסיסי צה"ל לנגב (וכן מתקנים ביטחוניים נוספים) שכוללים מבני משרדים, מעונות, מרל"גים, חדרי טרפו ועוד, חידוש קווי ביוב וניקוז בערים השונות, מיגון ועוד. כל זאת בליווי צוותים הנדסיים המועסקים בחברה, המתמחים ביצירת פתרונות המתאימים לצרכי הפרויקט והלקוח.

הקבוצה ממשיכה כל העת לפתח מוצרים חדשים, מגדילה את כושר ויכולות הייצור שלה ומעמיקה את יכולותיה לספק מוצרים חדשניים ללקוחותיה.

למועד הדוח פועלת הקבוצה באמצעות החזקות בשלוש חברות בנות עיקריות: (א) אקרשטיין תעשיות - חברה שהתאגדה בישראל בשנת 1988, ואשר מרכזת את פעילויות הקבוצה בתחומי התעשייה וההנדסה. סמוך לאחר הקמתה הציעה אקרשטיין תעשיות את מניותיה לציבור והפכה לחברה ציבורית ובשנת 2003, בעקבות השלמתה של הצעת רכש מלאה, הפכה שוב לחברה פרטית, שהינה בבעלות מלאה של החברה; (ב) אקרשטיין צבי בע"מ - חברה שהתאגדה בישראל בשנת 1950, ואשר מרכזת את פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן. בשנות ה-80 הציעה אקרשטיין צבי את מניותיה לציבור והפכה לחברה ציבורית ובשנת 2003, בעקבות השלמתה של הצעת רכש מלאה, הפכה שוב לחברה פרטית, שהינה בבעלות מלאה של החברה. (ג) אקרסטון - חברת בת של אקרשטיין תעשיות שהתאגדה בשנת 1987, בקליפורניה ואשר באמצעותה פועלת הקבוצה בארה"ב (באזור החוף המערבי).

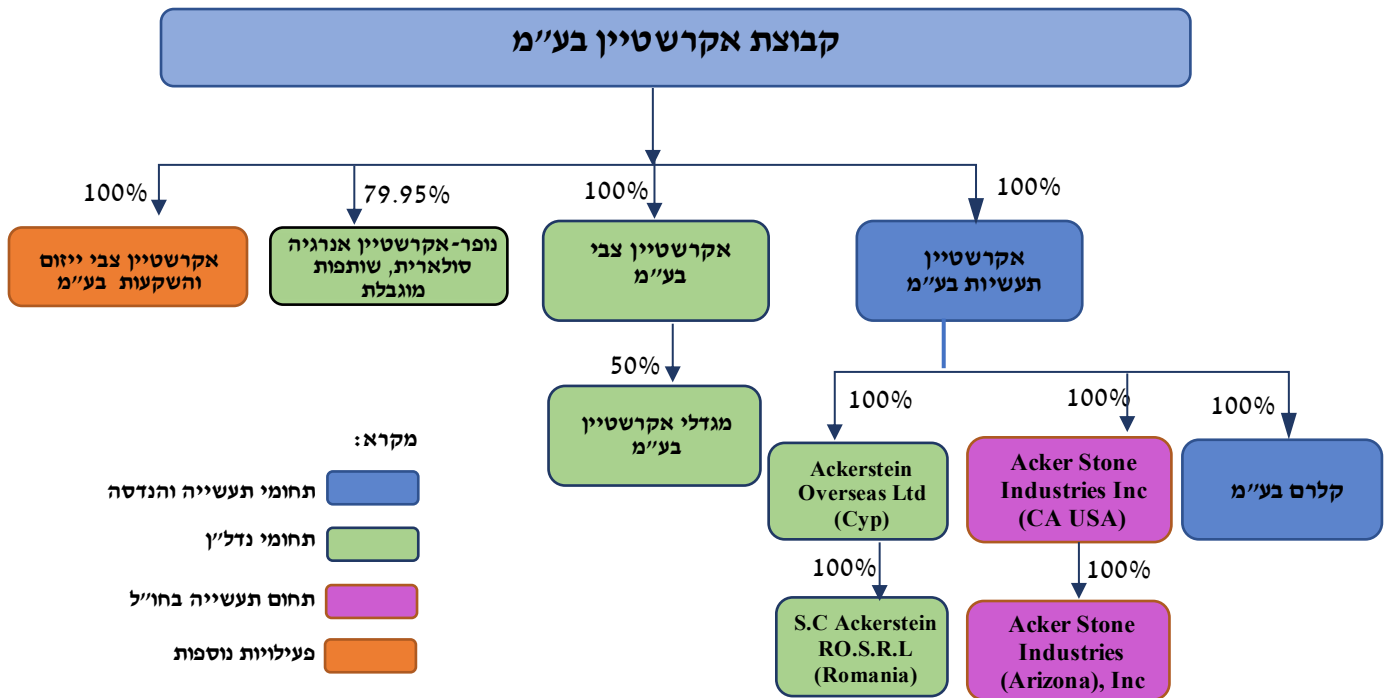
נכון למועד הדוח, פועלת החברה, בעצמה ובאמצעות חברות הבנות שלה בארבעה תחומי פעילות המהווים מגזרים ברי דיווח בדוחות הכספיים: (1) תחום התעשייה; (2) תחום ההנדסה (שני תחומים אלו מרוכזים באקרשטיין תעשיות); (3) תחום התעשייה בחו"ל (ארה"ב) (באמצעות אקרסטון) ו-(4) תחום הנדל"ן המניב בישראל (באמצעות אקרשטיין צבי). כמו כן, לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות שאינן עולות כדי מגזר עסקי בר דיווח (לפרטים אודות פעילויות אלו ראו סעיף 10.1 להלן).

בסוף שנת 2019, התבצע מהלך של שינוי מבנה (רה-ארגון) והסדרת ההחזקות ההדדיות של חברות בקבוצה האחת במניותיה של השנייה. תכליתו העסקית והכלכלית של המהלך הייתה ליצור הפרדה ולאפשר ניהול נפרד ועצמאי של כל אחת מן הפעילויות העסקיות של הקבוצה, תוך מזעור הסיכונים הכרוכים בפעילות העסקית של החברות מחד ומקסום הפוטנציאל העסקי מאידך כך שבאקרשטיין צבי ירוכזו פעילויות הנדל"ן בחברה (לרבות העברת נכסי הנדל"ן אשר היו בהחזקת אקרשטיין תעשיות לאקרשטיין צבי¹) ובאקרשטיין תעשיות ירוכזו תחומי התעשייה וההנדסה. למבנה ההחזקות של החברה נכון למועד זה ראו סעיף 3.2 להלן.

ביום 31 במאי 2021, השלימה החברה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה מכוח תשקיף והפכה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות וכן לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

1 למועד הדוח טרם הושלמו כלל הליכי הרישום ביחס להעברת הנכסים כאמור במרשם המקרקעין ו/או ברשות מקרקעי ישראל.

להלן תרשים המתאר את מבנה ההחזקות העיקריות של החברה, נכון למועד דוח זה:



נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בארבעה תחומי פעילות עיקריים, המדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחות הכספיים של החברה (לפרטים ראו ביאור 1 (א) לדוחות הכספיים):

תחום התעשייה - פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה נעשית באמצעות אקשרטיין תעשיות. הפעילות כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון לפיתוח סביבתי ועיצוב נוף, לרבות אבנים משתלבות ברמות גימור וצבעים שונים, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מוצרי תשתית ממוכנים כגון צינורות בקטרים שונים, תאי בקרה עגולים ומלבניים, קולטנים, ומוצרי בנייה הכוללים בעיקר רעפי בטון וחיפויים. לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה בתחום התעשייה, ראו סעיף 6 להלן.

תחום ההנדסה - בתחום פעילות זה, פועלת הקבוצה, באמצעות אקשרטיין תעשיות, בייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרשת הלקוח, אשר כוללים, בין היתר, קירות תומכים, מובלים טרומיים, צינורות דחיקה, אדני רכבת, קירות מגן, מגדלי שמירה, אלמנטי קבורה, תעלות ניקוז, קירות ומבנים טרומיים מרחביים שלמים המיוצרים ומוכנים באתרי ייצור של הקבוצה (לרבות ביצוע אינטגרציה באתרי הלקוח לפי דרישה). במהלך המחצית השניה של שנת 2022, נרכשו ההחזקות בחברת קלרם בע"מ (להלן: "קלרם"), חברה העוסקת בתחום ההגנה ההיקפית ומספקת מוצרי הגנה, אבטחה ומיגון כגון: מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, קונסטרוקציות מתכת, מערכות כניסה להולכי רגל, ושערים חשמליים. לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה בתחום ההנדסה, ראו סעיף 7 לדוח זה.

תחום התעשייה בחו"ל - בתחום פעילות זה פועלת הקבוצה למועד הדוח בארה"ב (באזור החוף המערבי) באמצעות אקשרטון, בתחום מוצרי הפיתוח הסביבתי ועיצוב נוף תוך ייצור באמצעות שלושה אתרי ייצור בארה"ב השוכנים בקליפורניה ובאריונה, מוצרים כגון: אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופיעים ומוצרים משלימים ושיווקם באזורי הפעילות. לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה בתחום התעשייה בחו"ל, ראו סעיף 8 להלן.

נדל"ן מניב - בתחום פעילות זה פועלת הקבוצה באמצעות אקדמיים צבי. למועד הדוח פעילותה של הקבוצה בתחום מתרכזת בשני תחומים עיקריים – תחום המשרדים להשכרה באזור התעשייה של הרצליה פיתוח וזאת באמצעות החזקתה בשני נכסי נדל"ן מניב שמרביתו בשימוש משרדים – מתחם מגדלי אקדמיים (הכולל את בניינים A ו-B, שטחי מסחר וחניונים ומוחזק על ידי הקבוצה בשיעור של 42%) ובניין בית אקדמיים בהרצליה (להלן גם: **"בית הצומת"**) ותחום הקרקעות התעשייתיות להשכרה שעיקרן מושכר לאקדמיים תעשיות עבור מפעלי החברה ויתרתן מצוי באזור התעשייה ניצני שלום ומיועד להשכרה לצדדי ג' שאינם קשורים לקבוצה. לפרטים נוספים אודות פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב ראו סעיף 9 להלן. בנוסף, לחברה פעילות בהיקף לא מהותי בתחום האנרגיה הסולארית בישראל.

3.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים טרם מועד הדוח לא בוצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקאות במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

3.4.1. ביום 31 באוגוסט 2023, מכרו כל אחד מבין ה"ה גיורא אקדמיים, סטפני (שולה) אקדמיים, קרין קליר אקדמיים, מאיה ליפין אקדמיים וצבי בן אקדמיים, מבעלי השליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה 2,370,000 מניות רגילות של החברה, בשער של 4 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו בהכללה על דרך ההפניה, דיווח מיידי (מתקן) של החברה מיום 3 בספטמבר 2023 (מס' אסמכתא: 102339-01-2023) ודיווחים מיידיים של החברה מיום 31 באוגוסט 2023 (מספרי אסמכתאות: 082504-01-2023, 082507-01-2023 ו-082513-01-2023).

3.5. דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

3.5.1. דיבידנדים שהחברה הכריזה עליהם וחילקה בשנתיים האחרונות

בשנתיים האחרונות לא הכריזה החברה דיבידנדים למעט כמפורט להלן:

ביום 30 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 25 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה.

ביום 26 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 40 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה.

ביום 11 במרס 2024, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, אשר ישולם ביום 4 באפריל 2024.

3.5.2. יתרת עודפים ראויים לחלוקה

סך העודפים הראויים לחלוקה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, הינו כ- 637 מיליון ש"ח (סכום זה כולל רווחי שיערוך בסך כולל של כ- 273 מיליון ש"ח ובנטרול חלוקת הדיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 11 במרס 2024).

3.5.3. מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנדים

נכון למועד הדוח, על החברה לא חלות מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה לחלק דיבידנדים. לפרטים אודות מגבלות החלות על חברות בנות של החברה בחלוקת דיבידנדים ראו סעיף 13.1.1 להלן.

ביום 26 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תפעל החברה לחלק בכל שנה, בגין שנת 2021 ואילך, דיבידנד לבעלי מניותיה בשיעור אשר לא יפחת מ- 50% מהרווח הנקי בגין אותה השנה, בניכוי רווחי שערך נדל"ן להשקעה, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה בדבר חלוקת דיבידנד כאמור, כאשר החלטה זו יכול שתהא בהתבסס על דוחות כספיים רבעונים ו/או שנתיים, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

יצוין, כי חלוקת דיבידנד על ידי החברה לבעלי מניותיה תהא כפופה להתחייבויות נוספות של החברה מול תאגידים בנקאיים וגורמים מממנים נוספים ככל וכפי שתהייה מעת לעת. לפרטים נוספים אודות מגבלות החלות על חברות בנות של החברה בחלוקת דיבידנדים ראו סעיף 13.1.1 להלן.

הכרזה על חלוקת דיבידנד בהתאם לאמור לעיל, יכול ותעשה אחת לשנה או מספר פעמים בשנה לשיעורים, על יסוד הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה.

יובהר כי האמור לעיל הינו הצהרת מדיניות בלבד והחלוקה בפועל מותנית בהחלטה ספציפית שתקבל על ידי הדירקטוריון בהתאם לכל דין. יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד, מעת לעת, בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות ובשים לב לתקציב החברה, תוכנית ההשקעות של החברה, תוכניות אסטרטגיות של החברה, תזרים המזומנים הצפוי של החברה, פעילויות החברה, יתרות המזומנים של החברה, מסגרות האשראי העומדות לרשות החברה, תוכניות העבודה שלה ומצבה הפיננסי מעת לעת. כמו כן, יישום מדיניות הדיבידנד כאמור הינו בכפוף להוראות כל דין לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות. ובכפוף לעמידתה של החברה ביחסים הפיננסיים בהם היא מחויבת.

דירקטוריון החברה יהא רשאי, בכל עת, לשנות את מדיניות הדיבידנד כאמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן נתונים כספיים לשנים 2021, 2022, ו-2023 על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (באלפי ש"ח):

סה"כ			אחרים והתאמות			תחום הנדל"ן			תחום התעשייה בחו"ל			תחום ההנדסה			תחום התעשייה			
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר																		
2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	
640,491	782,253	1,036,962	-	-	-	26,319	29,048	29,703	75,887	91,867	59,084	237,843	344,502	582,167	300,442	316,836	366,008	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	(14,984)	(14,985)	(15,819)	14,984	14,760	15,712	-	-	-	-	151	-	-	74	107	הכנסות תחומי פעילות אחרים
640,491	782,253	1,036,962	(14,984)	(14,985)	(15,819)	41,303	43,808	45,415	75,887	91,867	59,084	237,843	344,653	582,167	300,442	316,910	366,115	סה"כ הכנסות
26,918	31,679	2,725	-	-	-	26,918	31,679	2,725	-	-	-	-	-	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
-	-	-	(14,984)	(14,961)	(15,746)	-	-	-	-	-	-	4,495	4,488	4,724	10,489	10,473	11,022	עלויות המהוות של תחום פעילות אחר
576,586	704,166	900,077	2,998	3,834	5,189	14,964	15,515	16,120	74,117	89,182	91,002	220,669	317,399	495,225	263,838	278,236	292,541	עלויות אחרות
576,586	704,166	900,077	(11,986)	(11,127)	(10,557)	14,964	15,515	16,120	74,117	89,182	91,002	225,164	321,887	499,949	274,327	288,709	303,563	סה"כ עלויות
159,701	181,386	220,944	(11,544)	(11,127)	(10,557)	14,964	15,515	16,120	31,071	32,687	49,064	41,133	50,368	64,151	84,077	93,943	102,166	עלויות קבועות (כוללות הוצאות פחת) המיוחסות לתחום הפעילות
416,885	532,780	679,133	(442)	-	-	-	-	-	43,046	56,495	41,938	184,031	271,519	435,798	190,250	194,766	201,397	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
90,823	109,766	139,610	(2,998)	(3,858)	(5,262)	53,257	59,972	32,020	1,770	2,685	(31,918)	12,679	22,766	82,218	26,115	28,201	62,552	סה"כ רווח (הפסד)
1,651,646	1,933,864	1,887,630	59,803	35,815	6,486	836,972	940,915	977,618	105,634	120,105	102,418	220,893	384,156	366,814	428,344	452,873	434,294	סך הנכסים
677,467	850,303	735,881	3,235	3,503	13,983	211,726	220,908	219,084	58,139	65,004	60,947	140,337	338,623	253,839	264,030	222,265	188,028	סך התחייבויות

למידע כספי נוסף ולהסברים בדבר תוצאותיה הכספיות של החברה ראו דוחות כספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ודוח הדירקטוריון של החברה למועד דוח זה.

להלן תובאנה הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות עיקריות בסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת הקבוצה, נכון למועד הדוח, וההשפעות המאקרו-כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על פעילותה ועסקיה של הקבוצה. מודגש כי הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן וכי אין כל ודאות כי לגורמים אלו אכן תהא השפעה כלשהי על פעילות הקבוצה :

5.1. מצב כלכלי בישראל

על פי נתוני הלמ"ס, במהלך שנת 2023, עלה מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בכ-3% (וזאת בהמשך לעליה של כ-5.3% במהלך שנת 2022). כמו כן, בשנים עשר החודשים האחרונים (ינואר 2024 לעומת ינואר 2023) עלה מדד המחירים לצרכן ב-2.6%, עלייה המעידה על עלייה ביוקר המחיה ובשיעור האינפלציה במשק המקומי.²

בהתאם לתחזיות בנק ישראל מחודש ינואר 2024 (להלן: "תחזית בנק ישראל")³ שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024, צפוי לעמוד על 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%.

כמו כן, על פי תחזית בנק ישראל, הפעילות הריאלית בישראל צפויה לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 ובשיעור של 5% בשנת 2025.

הרעה במצב הכלכלי במשק הישראלי עשויה להשפיע לרעה על מצבם הפיננסי של לקוחות הקבוצה לרבות מזמיני עבודות שהינם גופים ציבוריים, ובכך היא עלולה להשפיע לרעה במידת מה גם על הביקוש והצריכה בתחומי הפעילות של הקבוצה. לעומת זאת, מצבים של צמיחה ושגשוג במשק, לרבות החלטות ממשלתיות על השקעות בתשתיות ככלי לעודד צמיחה מחודשת לאחר משברים כלכליים, תורמים למצבם של לקוחות הקבוצה ולהון אשר מושקע בפרויקטי תשתיות שונים, מה שעשוי לאפשר לקבוצה להרחיב את פעילותה.

5.2. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") בעקבות התקיפה הנפשעת והאכזרית של ארגוני הטרור מעזה. בעקבותיה בוצע גיוס מילואים נרחב ואזורים בגבול הצפון ובקרבת רצועת עזה נסגרו לפעילות אזרחית וברובם פונו מתושבים.

בחודש אוקטובר 2023, לאחר פרוץ המלחמה, חברת הדירוג "S&P" פרסמה הודעה על שינוי תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"יציבה" ל"שלילית". בחודש פברואר 2024, הודיעה חברה הדירוג מודיס על הורדת דירוג האשראי של ישראל בדרגה אחת תוך קביעת תחזית הדירוג כשלילית. זאת, לעמדת מודיס, בשל העובדה שהשלכות רוחביות של העימות מול חמאס, בהווה ובעתיד, מעלות באופן מהותי את הסיכונים הפוליטיים במדינת ישראל, מחלישים את הכנסת והממשלה ופוגעים משמעותית בחוסנה התקציבי של המדינה. למועד זה, טרם פורסמו שתי חברות הדירוג הנוספות – S&P ו-פיץ', עמדות מעודכנות.

ככלל, תקופה זו מאופיינת במידה גבוהה של אי-ודאות בנוגע להתפתחות המלחמה, משכה והשלכותיה המשקיות והכלכליות. נכון למועד פרסום הדוח ולאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המלחמה על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

2 ראו באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - <https://www.cbs.gov.il>
3 ראו באתר בנק ישראל - <https://www.boi.org.il/>

עד למועד הדוח ובמהלך התקופה שהחלה עם פרוץ המלחמה לא חלה פגיעה מהותית ביכולתה של החברה להמשיך בפעילותה. להלן יפורט השפעותיו העיקריות של מצב המלחמה על הפעילות בתחומי פעילותה השונים של החברה בישראל, מאז פרוץ המלחמה ונכון למועד הדוח:

מגזר התעשייה: ייצור החברה לא נפגע כתוצאה מהמלחמה אולם יחד עם זאת קיים עיכוב חלקי באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בין אם עקב מחסור בכוח אדם ובין אם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). אין באפשרותה של החברה להעריך את השפעותיה העתידיות של המלחמה על מגזר זה. נכון למועד פרסום דוח זה ולאור האמור למלחמת חרבות ברזל הייתה השפעה שלילית על תוצאות מגזר זה ברבעון הרביעי של שנת 2023. לאור שיפור במדדים אחרים במגזר זה, תוצאות המגזר לרבעון הרביעי של שנת 2023, על אף הפגיעה האמורה במחזור ההכנסות של המגזר (הנאמדת להערכת החברה במועד זה בכ- 20-30 מיליון ש"ח), טובות מן התוצאות לרבעון המקביל בשנת 2022.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, ועד למועד הדוח, המשיך העיכוב באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בעיקר עקב המחסור בכוח אדם אך גם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). הירידה בהיקף ההכנסות והייצור בהתאמה צפויה לפגוע בתוצאות המגזר ברבעון הראשון של 2024, לרבות פגיעה שעלולה להיות מהותית.

מגזר ההנדסה: בעקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט מיגון גבול הצפון. קווי הייצור לפרויקט זה הופנו להזמנות אחרות, בעיקר למגזר הבטחוני בתחומי המיגון והבנייה המתועשת. לפרטים אודות פרויקט גבול הצפון ראו סעיף 7.12.4 להלן. עד למועד הדוח ובמהלך התקופה שהחלה עם פרוץ המלחמה לא חלה פגיעה מהותית בפעילות המגזר.

יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, ועד למועד הדוח, חל גידול בביקוש לבנייה המתועשת ולא למנטי מיגון מסוגים שונים וזאת בעקבות השפעות המלחמה על המצב הביטחוני, והמחסור בכוח אדם בענף הבניה והתשתיות. לאור מאפייני הבנייה המתועשת (טרומית) אשר במהותה הינה מהירה וחשכונית בכוח אדם, להערכת החברה במועד הדוח, יחול גידול מתמשך בביקוש למוצרי תחום הפעילות.

מגזר הנדל"ץ המניב: אחד הנכסים של הקבוצה הכלול במגזר הנדל"ץ המניב נמצא באזור אשר עליו הוטלו ומוטלים מעת לעת מגבלות על ידי גורמי הבטחון המוסמכים וחלק מהשוכרים בנכס נאלצו לצמצם באופן זמני את פעילותם. עד למועד דוח לא נתקלה הקבוצה בסוגיות גביה אל מול השוכרים האמורים אולם ייתכן ובעתיד תידרש החברה למתן הקלות/הנחות לשוכרים כאמור, בעיקר ככל שהמלחמה תאריך ובמידה ויהיו הגבלות כאמור. הקבוצה עוקבת אחר הפדיונות ועומסי השכירות של השוכרים שלה בשטחי המסחר והמשרדים ותשקול את צעדיה בהתאם. עד למועד הדוח ובמהלך התקופה שהחלה עם פרוץ המלחמה לא חלה פגיעה מהותית בפעילות המגזר.

לפרטים נוספים אודות שינויים והשפעות כספיות על תוצאותיה של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2023 ראו סעיף 5.1.11 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח שנתי זה.

5.3. אינפלציה ושיעורי הריבית

החל מהרבעון השני לשנת 2023, ועד פרוץ המלחמה, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה, אשר טיפסה מאז הרבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם. שיעור עליית מדד המחירים לצרכן בשנים עשר החודשים האחרונים (ינואר 2024 לעומת ינואר 2023) עמד על 2.6% ביחס לכ- 3.5% בתקופה המקבילה אשתקד. גם בעליית מדד תשומות הבנייה ניכרת התמתנות, כאשר המדד עלה במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2023 בשיעור של כ- 0.2%.

החל מהרבעון השני של שנת 2022, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, על מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. החל מהרבעון השני של שנת 2023, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, מבלי להעלותה, כאשר בחודש ינואר 2024,

החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5% ובחודש פברואר 2024 הוחלט להותירה ללא שינוי. בהתאם לתחזית בנק ישראל, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון הרביעי לשנת 2024 על 4%-3.75%.

על מנת לבלום את גל עליות המחירים שהביא לאינפלציה כאמור העלה הבנק המרכזי של ארה"ב את הריבית אשר נכון למועד הדוח הינה בשיעור של 5.5%. שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב הואט לשיעור של 3.4% בדצמבר 2023.⁴

בשנת 2023 עלה שער הדולר בכ- 3.1% לעומת כ-13.2% בשנת 2022. ליום 31 בדצמבר 2023 שער הדולר היה שווה ל 3.627 ש"ח (שער יציג) וסמוך למועד פרסום הדוח השער עומד על 3.591 ש"ח (שער יציג).

בשנת 2023 עלה שער החליפין של היורו בכ- 6.9% לעומת עלייה בשיעור של כ-6.6% בשנת 2022. ליום 31 בדצמבר 2023, שער היורו היה שווה ל 4.012 ש"ח (שער יציג) וסמוך למועד פרסום הדוח שער החליפין של היורו עומד על 3.898 ש"ח.

לעליית שערי החליפין כאמור, ככל שהעלייה תהיה יציבה, עלולה להיות השלכה על התייקרות של מחירי חומרי הגלם והתשומות של הקבוצה.

למגמות אלו עשויות להיות השפעות רחבות על הפעילות הכלכלית בכלל המשק ובמידה מסוימת על פעילות הקבוצה.

בתקופת הדוח עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בכ-2% ומדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים עלה בכ-1.6%.⁵

שינויים בריבית במשק הישראלי וכן בארה"ב, עשויים להשפיע על שיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה, אותן נטלה הקבוצה, ובכך להשפיע על הוצאות המימון של הקבוצה וזאת בנוסף להשפעה כוללת של הריבית על המשק, לרבות לקוחות הקבוצה שצורכים אשראי למימון פעילותם. בנוסף, שינויים בשיעורי הריבית במשק הישראלי עשויים להשפיע על הביקושים למשכנתאות ודירות וכפועל יוצא מכך על היקף העסקאות והתחלות הבניה בשוק הנדל"ן ובהתאם על הביקוש למוצרי הקבוצה.

בנוסף, פעילות הקבוצה מושפעת מעליית שיעורי האינפלציה בכלל מגזרי הפעילות של החברה, כאשר במגזר התעשייה ההנדסה והתעשייה בחו"ל מתבטאת האינפלציה בהתייקרות של תשומות ועלייה במחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

הואיל ומדובר בתופעה עולמית אשר משפיעה על כלל הענף, הרי שגם מחירי המכירה של הקבוצה עולים ברמות שונות ובדומה לעליית מחיר התשומות, באופן אשר מונע פגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של הקבוצה לאורך זמן. עם זאת, עליית מחירי התשומות עשויה להשפיע לרעה על יציבות ענף התשתיות בדגש על לקוחות הקבוצה, אשר להם חוזים שאינם מוצמדים למדדי התשומות השונים. נכון למועד פרסום דוחות אלו הקבוצה אינה מזהה פגיעה ביציבות ובכושר החזר החוב של לקוחותיה. חלק ניכר מההכנסות מהפרויקטים וההתקשרויות המתמשכות של הקבוצה מוצמדים למדד תשומות הבניה באופן שמשקף בצורה סבירה את החשיפה של הקבוצה להתייקרות בעלויות של הפרויקטים. הצמדה זו מונעת פגיעה מהותית בתוצאות הפעילות.

כחלק מהיערכותה של הקבוצה לעתות אינפלציה ועליית שיעורי ריבית כאמור החליפה הקבוצה חלק ניכר מהאשראי הבנקאי שלה לאשראי לזמן ארוך בריבית קבועה נומינלית (שאינה מושפעת מאינפלציה או משינויי שיעורי ריבית) עוד בסוף שנת 2021 ובתחילת שנת 2022 כך שליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו הלוואות האמורות לסך של 116,483 אלפי ש"ח מתוך סך החוב של החברה לתאגידים בנקאיים שעמד על 143,076 אלפי ש"ח ומהוות כ-81% מיתרת ההלוואות ליום 31 בדצמבר 2023. בגין אשראי לזמן קצר בריבית משתנה המשמש למימון ההון החוזר במגזר התעשייה, ההנדסה ומגזר התעשייה בחו"ל עליית הריבית גררה התייקרות בהוצאות המימון, אולם התייקרויות אלו

⁴ <https://tradingeconomics.com/united-states/inflation-cpi>
⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf

מתקזזות ברובן אל מול עלייה בתשואה על הפיקדונות שהקבוצה מחזיקה. לאור האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, הגידול בהוצאות המימון בגין עליית הריבית והאינפלציה אינו מהותי לקבוצה.

לקבוצה נדל"ן להשקעה וחלק מהרכוש קבוע שמוצג בהתאם לשווי הוגן. הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן והעלייה במדד כאמור תרמה לגידול בהכנסות משכירות. אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על שווי הנכסים של הקבוצה.

הקבוצה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. הגם שנכון למועד דוח זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את ההסתברות של השפעת שינויים כאמור על המשק בישראל או על תחומי פעילותה של החברה.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות הקבוצה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית הגלובלית והמקומית, לרבות הערכות הקבוצה בדבר השפעת המלחמה, והשינויים בסביבת האינפלציה והריבית על המשק הישראלי ו/או על תחומי פעילותה של הקבוצה וכיו"ב, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. התפתחויות והשפעות אלו אינן בשליטתה של הקבוצה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי הקבוצה נכון למועד פרסום דוח זה ועל הערכות הנהלת החברה בהתאם. המידע והערכות הקבוצה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות הקבוצה כאמור לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לקבוצה נכון למועד דוח זה וכן אינם בשליטתה ובכלל זה, בין היתר, שינויים במצב הכלכלי בישראל ובעולם, שינויים בתחזיות ו/או במדיניות בנק ישראל, התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 להלן וכיו"ב.

5.4. מדיניות הממשלה והרשויות המקומיות בתשתיות ובינוי

פעילות הקבוצה מושפעת רבות ממדיניות הממשלה והרשויות המקומיות בתחום התשתיות והבינוי כמתואר להלן.

כאמצעי מרכזי של המדיניות הכלכלית לקידום המשק הישראלי, שמה ממשלת ישראל למטרה, את הגברת ההשקעות בתשתיות שמטרתה להסיר חסמים המקשים על ההתפתחות המשקית ולהניע את גלגלי המשק, כדי להביא למיצוי פוטנציאל הצמיחה של המשק הישראלי. כך, להביא לגידול ברווחת המשק, לניצול יעיל יותר של גורמי הייצור העומדים לרשותו, ובדרך זו לתרום לצמיחה כלכלית.

פעילותה של הקבוצה מושפעת במידה רבה ממדיניות הממשלה בקשר עם בניה ציבורית ופיתוח תשתיות לרבות סכומים שיועדו לכך בתקציב המדינה, וכן מהיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה ועל ידי רשויות מקומיות. נוסף על מדיניות הממשלה מתפרסמים מכרזים על ידי חברות ממשלתיות ומכרזים נוספים במימון הסקטור הממשלתי, המוניציפאלי או הפרטי.

במהלך השנים האחרונות, ניכרת מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום התשתיות במדינה, במספר אפיקים: (א) תחום הכבישים והמסילות - באמצעות נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות התחבורה בע"מ (לשעבר מע"צ), חברת כביש חוצה ישראל בע"מ וחברות תשתיות אזוריות כגון נתיבי איילון (גוש דן), מוריה (ירושלים) ויפה נוף (חיפה), (ב) הסעת המונים - באמצעות רכבת ישראל בע"מ ("רכבת ישראל") ונת"ע - נתיבי תחבורה עירוניים (האחראית על מיזם הרכבת הקלה והמטרו בגוש דן); (ג) נמלים - באמצעות חברת נמלי ישראל בע"מ ורשות שדות התעופה ו- (ד) רשויות ממשלתיות נוספות - בעיקר משרד הבטחון וצה"ל, המבצעים ומתכננים המשך ביצוע של העתקת בסיסי צה"ל, וגופים נוספים.

הגופים האמורים פועלים בהתאם לתכניות השקעה ועבודה רב שנתית המאושרות ומתוקצבות על ידי משרדי האוצר והתחבורה. תכניות העבודה הרב שנתית כוללות מגוון התמחויות ותחומים, ביניהן: פיתוח רשת הכבישים הבינועית, פרויקטים בטיחותיים ונקודתיים, פיתוח מסילות רכבת, אחזקה שוטפת ואחזקה מונעת של דרכים,

תכנון וקידום זמינות לפרויקטים עתידיים, ותפעול מערכת בקרת תנועה. העליה החדה בשנים האחרונות במחירי הדיור, הביאה את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון להגות וליישם תוכניות שונות לצורך בלימת מחירי הדיור, כך לדוגמה הוצגה בעבר תוכנית "מחיר למשתכן" אשר מעודדת פיתוח שכונות חדשות ושיווקן לזוגות צעירים שנהנים מקבלת סיוע ומענקים. ב-31 באוקטובר 2021, פרסמה הממשלה את תוכנית הדיור הממשלתית החדשה שמטרתה הגעה ליעד של 500,000 דירות מתוכננות ו-280,000 התחלות בניה עד לשנת 2025. בנוסף, מדיניות רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון לפיתוח ושווק קרקעות, היצע הדירות והקרקעות ומחירם, שינויים בחוקי מיסוי מקרקעין ושינויים במחירי תשומות הבנייה ופרמטרים כלכליים שונים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי חליפין, שיעורי המע"מ ותנאי מימון וזמינות אשראי, כל אלה בעלי השפעה מכרעת על כמות וקצב התחלות הבנייה אשר כפועל יוצא מכך, משפיעות באופן ישיר על הביקוש למוצרי הקבוצה בתחומי פעילותה.

5.5. תכניות עידוד ממשלתיות

החוק לעידוד השקעות הון התשי"ט-1959 נועד לעודד השקעה בתעשייה בישראל באזורי עדיפות לאומית. מטרתו הן לעודד השקעות הון באזורי עדיפות לאומית, לקדם יוזמות כלכליות תוך מתן עדיפות לתעשיות מתקדמות וחדשניות, ולחזק אזורי פיתוח. כל אלה - על מנת לשפר את כושר הייצור של המשק, לשפר את יכולותיו של המגזר העסקי להתמודד בתנאי תחרות בסביבה הבינלאומית וליצור תשתית למקומות עבודה חדשים ובני קיימא. לשם כך קבע החוק סיוע במענקים ובהטבות מס.

מתוך שאיפה לחזק עוד יותר את עידוד ההשקעות ואת אפשרויות התעסוקה באזורי עדיפות לאומית, נוספו לתחום זה מסלולי הטבות נוספים מכוח הוראות מנכ"ל מנהליות, המיועדות לסייע למפעלים תעשייתיים המתכוונים לבצע השקעות בהגדלת הפריזון, או להקמת מפעלים מחוללי שינוי בפריפריה. מסלולים אלה מופעלים בהתאם להחלטות ממשלה ובשנים שמוענק להם תקציב ייעודי.

הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה מופקדת על מימוש החוק ובוחנת במסגרתו בקשות המוגשות בהתאם לקריטריונים מקצועיים, וכן לפי שיקולים נוספים כגון כדאיות למשק הלאומי, יכולת תחרות בשווקים בינלאומיים, שימוש בטכנולוגיות חדשניות, יצירת מקומות תעסוקה, ערך מוסף גבוה ומתן פתרון נאות לצרכים המיוחדים של כלכלת מדינת ישראל.

החברה עוקבת אחרי תוכניות עידוד ממשלתיות חדשות ומשתתפת בתוכניות כאמור ככל שמתאפשר.

לפרטים אודות תכניות השקעות שהקבוצה מוציאה לפועל וזכאית בגינן לקבלת מענקים מהרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה ומהרשות הלאומית לחדשנות ראו סעיף 6.9 להלן.

5.6. התייקרות חומרי גלם

שינויים החלים מעת לעת במחירי חומרי גלם ותשומות יצור מסוימים המשמשים את הקבוצה עלולים להשפיע על שיעורי הרווחיות ובעלות השפעה ישירה ועקיפה על פעילות הקבוצה, הן בייקור חומרי הגלם אותם הקבוצה רוכשת והן בעלויות של ההתקשרויות הקבוצה לביצוע פרויקטים. אי לכך פועלת הקבוצה למיגור השפעות התייקרות חומרי הגלם, וכחלק מפעולות אלה, הקבוצה, בין היתר, מצטיידת במלאי חומרי גלם ומעדכנת את מדיניות המלאי, מעדכנת את המחירונים של מוצריה, וכן מתקשרת בהסכמים קצובים עם לקוחותיה ובעת התקשרויות ארוכות טווח, כוללת לרוב תנאים של הצמדה למדד תשומות הסלילה או הבניה וזכאות לעדכן מחיר בכפוף למסירת הודעה זמן סביר מראש. במהלך תקופת הדוח, חלה התייבבות במחירי חומרי הגלם. לעלייה בעלויות ההובלה הימית ושערי המטבע לאורך השנה ובמיוחד, בתקופת מלחמת חרבות הברזל לא הייתה השפעה מהותית בתקופת הדוח לאור הסכמי הרכש והגנות המטבע שהחברה נוקטת בה.

למצב המדיני-ביטחוני בישראל יש השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל. התדרדרות משמעותית במצב הביטחוני בישראל, עלולה להשפיע לרעה על כלכלת ישראל ובשל כך להביא לירידה בהיקף ביצוע פרויקטים על ידי המגזר הפרטי והציבורי ומאידך עשויות התפתחויות כאמור להוביל לגידול בביקוש למוצרי הקבוצה המושפעים ישירות מהמצב הביטחוני מצד משרד הבטחון, גופים ממשלתיים, גופים עירוניים ומוסדות שונים.

כך, במקביל לקשיים המסויימים שנוצרו כתוצאה מהשלכות פרוץ מלחמה חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, כמפורט בסעיף 5.2 לעיל, בעקבות השלכות פרוץ המלחמה גדל משמעותית הביקוש מגופי בטחון ורשויות מקומיות לאלמנטי מיגון, מיגוריות ואוהלים קשיחים. החברה הסיטה את הייצור והמכירה למוצרים כאמור במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023 ועד למועד הדוח.

5.8. השפעת התפתחויות מאקרו כלכליות על תוצאות פעילות חברות מוחזקות

הנתונים הכספיים ותוצאות הפעילות של החברה מושפעים מן הנתונים הכספיים ומתוצאות הפעילות של החברות המוחזקות על ידה. תזרים המזומנים של החברה מושפע, בין היתר, מדיבידנדים המחולקים על ידי החברות המוחזקות על ידה, מדמי ניהול המשולמים לחברה על ידן, וכן מהשקעות שמבצעות החברה וחברות מוחזקות שלה.

להתפתחויות ולתנודתיות בשווקים כמו גם להשפעות רגולטוריות בישראל ובארה"ב עלולות להיות השפעות משמעותיות על התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה, על נזילותן, שווי נכסיהן, מצב עסקיהן, אמות המידה הפיננסיות שלהן, יכולתן לחלק דיבידנדים, ועל יכולתן לגייס מימון לפעילותן השוטפת ולפעילותן ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון שלהן.

5.9. תנודות בשערי מטבע חוץ

הקבוצה חשופה, באופן מועט יחסית, לתנודות בשערי החליפין של הדולר והאירו, עקב חשיפה אפשרית לעלויות חומרי גלם מיובאים וכן לקבוצה חשיפה לשינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל בעיקר לאור החזקתה באקסטון אשר פועלת בארה"ב.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

6. תחום התעשייה

6.1. מידע כללי על תחום פעילות התעשייה

6.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה, באמצעות אקדמיות תעשיות, עוסקת בפעילות בתחום המוצרים המתועשים הכוללת ייצור, שיווק ומכירה של מגוון מוצרי בטון ופטרונות בתחומי פיתוח סביבה ועיצוב נוף, מוצרי תשתית ומוצרי בנייה בישראל. בנוסף, לחברה, באמצעות אקדמיות, פעילות בתחום המוצרים המתועשים בחו"ל (לפרטים אודות פעילות הקבוצה בחו"ל ראו סעיף 8 להלן).

במסגרת תחום זה מייצרת ומשווקת הקבוצה, בין היתר, אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, ריהוט רחוב וגן, מדרגות, רעפי בטון לסוגיהם, צינורות בקטרים שונים מוצרי תשתית ממוכנים וקירות תומכים (המשמשים למניעת תזוזות עפר או אדמה).

ככלל מוצרים מתחום זה הינם מוצרים ממוכנים המיוצרים באופן חזרתי ותבניתי ועל כן מהווים מעין "מוצרי מדף", וניתנים להזמנה על ידי לקוחות החברה באופן שוטף ועל פי צורך ודרישה. מוצרים אלו אינם דורשים התאמה הנדסית ספציפית לפרויקט מסוים.

הקבוצה מייצרת ומספקת את מגוון מוצריה ושירותיה בתחום זה לקהל רחב של לקוחות, הן בסקטור הציבורי והן בסקטור הפרטי. לקוחות הקבוצה בתחום זה, הינם בעיקר קבלני תשתית ובנייה שונים המבצעים ומקימים פרויקטי תשתיות מגוונים, עבודות פיתוח סביבתי, עבודות הנדסה אזרחית והקמת מבני תעשייה, מבני ציבור, מרכזי מסחר, בנייני מגורים, משרדים ועוד.

הביקוש למוצרים השונים בתחום פעילות זה תלוי בהיקף ביצוע פרויקטים בתחומי התשתית והבניה השונים ומושפע, בין היתר, מהמצב הכלכלי במשק הישראלי ומהחלטות הממשלה והרשויות המקומיות בקשר להשקעות בקידום, פיתוח והקמה של תשתיות חדשות, חידוש, שיקום ושיפור של תשתיות קיימות, בניה למגורים, בנייה ציבורית, שיפוץ מבנים קיימים וכן בשיפור חזות פני העיר והשקעה בפיתוח סביבתי.

כך למשל, מדיניות הממשלה בנושא פיתוח תשתיות ובנייה ציבורית, לרבות החלטות ביחס להיקף פרויקטי תשתית לאומיים, בנייה ציבורית למסחר ולמגורים, מדיניות שיווק קרקעות ופעולות להקלת התכנון והרישוי של פרויקטים עשויה להוביל לגידול בביקוש למוצרי תחום הפעילות.

הקבוצה מייצרת את מוצרי תחום פעילות התעשייה באמצעות שלושה אתרי ייצור בישראל המצויים בצ"ר (אזור תעשייה מרחבי - צפת, חצור הגלילית וראש פינה), ירוחם ואשדוד ("אתרי הייצור של הקבוצה")⁶. לפרטים אודות אתרי הייצור של הקבוצה בישראל ראו סעיף 19 להלן. לפרטים אודות אתרי הייצור של הקבוצה בארה"ב ראו סעיף 8 להלן.

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

אתרי הייצור של הקבוצה פועלים בהתאם לחוקים, הנחיות ותקנות של משרדי הממשלה והרשויות הרלוונטיות לרבות משרד הכלכלה והתעשייה, המשרד להגנת הסביבה, הרשויות המקומיות, שירותי

6 החל מחודש ינואר 2022, החברה אינה מייצרת יותר באתר הייצור ניצני שלום וריכזה את פעילות הייצור שבוצעה בניצני שלום באתר הייצור בירוחם.

הכבאות ומכון התקנים הישראלי ("מכון התקנים"). בתחום פעילות זה, אקדמיית תעשיות ואתרי הייצור של הקבוצה נדרשים, בין היתר, להחזיק ברישיונות עסק בתוקף ולעמוד בתנאיהם. כן נדרשים אתרי הייצור של הקבוצה והמוצרים המיוצרים על ידי הקבוצה לעמוד בתווי תקן רלבנטיים כגון תווי תקן של מכון התקנים.

6.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

ענף הבניה והתשתיות הינו אחד מהענפים המרכזיים של כלכלת ישראל. בשנים האחרונות ישנו גידול בביקוש למוצרי תחום הפעילות של הקבוצה לאור השקעות גדולות בתשתיות לאומיות, אזרחיות וביטחוניות כגון תכנית העתקת בסיסי צה"ל מאזור המרכז (לאזור הנגב בעיקר), פיתוח התחבורה הציבורית ומערך הסעת ההמונים, ביניהם הקמת הרכבת הקלה בתל אביב, מערך הסעת המוניים בחיפה והרכבת הקלה בירושלים⁷, ופריקטים נוספים המפורטים, בין היתר, בתוכנית ממשלת ישראל "תשתית לצמיחה 2021"⁸ אשר מרכזת פרויקטי תשתית לשנים 2021-2025, כמו גם פרויקטים של חידוש והחלפת תשתיות עירוניות ברשויות מקומיות רבות בישראל

מדיניות הממשלה לעניין הרחבת היצע דירות המגורים בישראל ושיווק קרקעות לבנייה למגורים בהיקף מוגבר בשנים האחרונות, מגבירים אף הם את הביקוש למוצרי תחום הפעילות כגון מוצרי הפיתוח הסביבתי ומוצרי התשתית.

הקבוצה משקיעה באופן שוטף ברכישת מכונות וקווי ייצור חדשים המאופיינים בתפוקות גבוהות ובאיכות מוצרים משופרת ושוקדת באופן קבוע על פיתוח מוצרים חדשים לרבות פתרונות מגוונים למעטפת הבניין כגון חיפוי קירות באמצעות אבן מתועשת שעתידה להחליף את האבן הטבעית שמאגרה הולכים ומצטמצמים.

בשנים האחרונות בוצעו השקעות על ידי הקבוצה בתחום הפעילות אשר אפשרו גידול בתפוקות ובמכירות מוצרי תחום הפעילות.

6.1.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

למיטב הערכת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

זכויות בקרקעות המאפשרות פעילות אתרי ייצור במיקומים רלוונטיים – זכויות בקרקעות המאפשרות החזקת אתרי ייצור רחבי היקף בפריסה גאוגרפית רחבה יחסית היא בעלת חשיבות גדולה מבחינת אפשרויות הייצור והגידול בכושר הייצור, כמו גם הזמינות של מוצרי החברה ללקוח ועלויות ההובלה.

ידע, ניסיון, וותק בתחום, מוניטין, אמינות ומקצועיות, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה. גורמים אלו הינם בעלי משמעות מרובה בהתמודדות במכרזים.

כוח אדם מקצועי ומיומן בתחומי הייצור, השיווק, המכירות והשירות ובעל תודעת שירות גבוהה. חלק ממוצרי תחום הפעילות הינם מוצרים טכניים הדורשים ידע הנדסי ומיומנות גבוהה, בשלבים שונים של הממשק מול הלקוח.

היכולת להציע סל מוצרים מגוון ורחב ללקוחות תוך הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים.

7 ראו החלטת ממשלה מספר 1838 מיום 11 באוגוסט 2016 בנושא תכנית השקעה רב שנתית לפיתוח התחבורה הציבורית במטרופולינים.
8 ראו מסמך תשתית לצמיחה לשנת 2021 שפרסמה ממשלת ישראל :
<https://infrastructure.pmo.gov.il/media/1131/%D7%AA%D7%A9%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%97%D7%94-2021.pdf>

כושר ייצור ותפוקות גבוהות, המושגים באמצעות איכות גבוהה של אמצעי ייצור וחומרי גלם, כמו גם ציוד מתאים ומתקדם.

איתנות פיננסית ויכולת גישה למקורות כספיים זמינים.

היכרות ושיתופי פעולה עם חברות בינלאומיות מובילות בתחומן המאפשר להמשיך ולהרחיב את סל המוצרים ולפתח טכנולוגיות מתקדמות.

6.1.5 ספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

חומרי הגלם העיקריים הנרכשים על ידי הקבוצה לפעילותה בישראל הם מלט, חול, אגרגטים וברזל. חול ואגרגטים נרכשים מספקים מקומיים (בעיקר מפעילי מחצבות), הברזל מסופק על ידי מספר ספקים מקומיים ואילו המלט נרכש ממספר ספקים – יצרנים מקומיים ויבואנים.

6.1.6 מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

למיטב הערכת הנהלת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

(א) איתור אתרים מתאימים לקיום הפעילות - מוצרי תחום הפעילות מחייבים אתרי ייצור רחבי היקף וכן שטחי אחסנה משמעותיים.

(ב) יכולת עמידה בתנאים לקבלת רישיונות עסק, לרבות אישורים מאת המשרד להגנת הסביבה.

(ג) יכולת עמידה בדרישות איכות וטיב המוצרים לשם עמידתם בדרישות תויהתקן הרלבנטיים.

(ד) הצורך לבסס מוניטין ביחס לאיכות המוצרים ואיכות השירות והצורך להגיע למחזור מכירות מינימאלי ולניסיון עבר המאפשר השתתפות בפרויקטים גדולים ובמכרזים שונים.

(ה) הצורך לבצע השקעות הון ראשוני משמעותיות - עלויות ההקמה וההכשרה הראשוניות של המפעלים והעובדים הינן משמעותיות. בנוסף, התחזוקה ושיפור מערכי הייצור (מכונות וציוד) כרוכים בהשקעות שוטפות ניכרות.

(ו) צורך ביכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה.

להערכת החברה, לא קיימים מחסומי יציאה משמעותיים בתחום הפעילות למעט הקושי ביציאה מהתחייבויות חוזיות ארוכות טווח מול לקוחות והקושי במימוש ההשקעות הייחודיות הנעשות בתחום כגון ציוד ייעודי מיוחד.

6.1.7 תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לחלק ממוצרי תחום הפעילות קיימים מוצרים תחליפיים שאינם מיוצרים מבטון, אשר העיקריים שביניהם הינם: חיפויי קרקע מאספלט, בטון מובא, רעפי חרס, צינורות פלסטיק וצינורות פוליאית'לן ופיברגלס, אריחי גרניט פורצלן, קרמיקה ואבן טבעית.

6.1.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

בתחום הפעילות תחרות משמעותית, אשר באה לידי ביטוי במספר רב של שחקנים בשוק – רובם יצרנים מקומיים של מוצרים מתחרים וזאת לאור העובדה שהמוצרים בתחום הפעילות מאופיינים במשקל נפח רב ואין כדאיות כלכלית ליבוא מוצרים מקבילים לאור עלות מרכיב ההובלה (למעט תחום הרעפים, תחום

החיפויים וחלק מתחום הצינורות בהם ישנו יבוא תחרותי) וכן לאור העובדה שבתחום הפעילות נדרשת זמינות גבוהה ואספקה רציפה של מוצרים לאתרי הבניה השונים.

לפרטים נוספים אודות התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 6.6 להלן.

6.2 מוצרים

6.2.1 המוצרים העיקריים של תחום הפעילות

תחום התעשייה כולל מגוון רחב של מוצרים אשר ניתן לחלקם לקבוצות הבאות:

- (א) **מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף** - אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף, פתרונות לחיפוי, אבני גן ושפה, רעפי בטון, מדרגות וקופינגים (שכבת כיסוי עליונה מבטון המונחת בראש קירות או מעקות), קירות תומכים (המשמשים למניעת תזוזות עפר או אדמה).
- (ב) **מוצרי תשתית** - צינורות (לא כולל צינורות דחיקה, הנכללים בתחום ההנדסה) לרבות מוצרים ממוכנים משלימים כגון: תאי בקרה, שוחות, תקרות ועוד המשמשים כפתרון לצנרות ניקוז, ביוב, מים ותשתיות אחרות.

6.2.2 להלן פרטים אודות מוצרי תחום הפעילות לפי מיקום ייצורם באתרי הייצור השונים של הקבוצה:

המפעל	מוצרים עיקריים
צח"ר וירוחם	אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים, צינורות (לא כולל צינורות דחיקה, הנכללים בתחום ההנדסה) לרבות מוצרים משלימים כגון: תאי בקרה, שוחות, תקרות, קירות תומכים ועוד.
אשדוד	אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים, רעפי בטון, בטון אדריכלי, ועוד.

ככלל, עושה הקבוצה שימוש בקבלני משנה וחברות הובלה שונות על מנת לשנע את מוצריה כאשר עלויות ההובלה מגולמות בעלות המוצר. התקשרות הקבוצה עם חברות ההובלה נעשית באמצעות הסכמי מסגרת שנתיים וביצוע הזמנות ספציפיות מכוחם או לחילופין באמצעות הסכמים ספציפיים לאחר קבלת מספר הצעות מחיר מחברות הובלה שונות.

6.2.3 השווקים העיקריים של המוצרים ומגמות בביקוש

מוצרי התשתית של הקבוצה מסופקים על פי רוב לקבלני תשתית ובניה המבצעים פרויקטים בתחום הבנייה הציבורית והתשתיות כגון תשתיות מים, ניקוז, ביוב ועוד. מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף מסופקים לרוב לקבלני פיתוח, תשתית ובניה של שכונות ובנייני מגורים, מרכזי מסחר מבני ציבור, משרדים ומבני תעשייה ורעפי הבטון מסופקים על פי רוב למחסני עץ ורעפים.

בשנים האחרונות, ניכרת מגמה של גידול בביקוש למוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף לנוכח צרכי ודרישות הפיתוח הנדרשים לפני, במהלך ולאחר הליך הבניה ולאור הגידול בהיקף הקמת שכונות חדשות והשקעה בתשתיות אחרות וביטחוניות כמפורט בסעיף 6.2.4 להלן.

6.2.4 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות הקבוצה מחיצוניים בגין קבוצות מוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד, בשנים 2021, 2022, ו-2023:

2021		2022		2023		קבוצת מוצרים
שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	
38%	244,482	34%	262,592	30%	312,264	מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף

6.2.5 מוצרים חדשים

הקבוצה שוקדת כל העת על פיתוח מוצרים חדשים ושיפור מוצרים קיימים על ידי שימוש בחומרי גלם חדשים או משופרים וכן שימוש בטכנולוגיות ייצור מתקדמות זאת לשם מתן פתרונות מתקדמים לצרכי לקוחותיה ולשוק המתפתח באופן שוטף ורציף.

בשנים האחרונות הרחיבה הקבוצה את סל המוצרים בתחום הפעילות ופיתחה מוצרים חדשים כגון: אבן לינארית חדשה המשמשת לריצוף חוץ, אבני ריצוף בגימור ונראות חדשניים (סדרות אומבריאנו ונח), אבן חיפוי מתועשת אינטגרלית, אבן חיפוי מתועשת כחלופה לאבן טבעית ומגוון פתרונות לתחום מעטפת הבניין. ביחס לחלק מהמוצרים החדשים כאמור נמצאת החברה בהליכים שונים לרישום פטנטים.

6.3 לקוחות

מזמיני העבודות במגזר התעשייה הינם בעיקר גופים ציבוריים וממשלתיים או ממשלתיים למחצה (כגון: רשויות מקומיות וחברות ממשלתיות). לקוחות הקבוצה בתחום פעילות זה, הינם בעיקרם גופים פרטיים הפועלים בתחומי התשתיות והבניה כגון: קבלני ביצוע או קבלני משנה המבצעים פרויקטים בתחום התשתיות והבניה הציבורית.

אין בתחום הפעילות תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

בנוסף, תחום הפעילות אינו כולל לקוח אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים של החברה.

6.3.1 אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות

כאמור לעיל, מרבית לקוחות הקבוצה בתחום הפעילות הינם קבלנים הפועלים בתחומי התשתיות והבניה. רובם של לקוחות אלו הינם לקוחות קבועים שמקיימים קשרי סחר שוטפים עם הקבוצה לאורך שנים רבות. על פי רוב, החברה אינה נדרשת להשתתף במכרז לצורך התקשרות עימם. ככלל, לקוחות הקבוצה מתמודדים במכרזים של גופים ציבוריים או פרטיים להקמת פרויקטי תשתית ובניה שונים ברחבי הארץ, ולאחר זכייתם ולצורך ביצוע הפרויקטים, מתקשרים עם הקבוצה בהסכמים לאספקת מוצריה שלעיתים (בעיקר ביחס לפרויקטים גדולים) מהווים הסכמי מסגרת מכוחם יוצאות הזמנות עבודה ספציפיות (הכוללות התייחסות לתמורה, תנאי התשלום, לוחות הזמנים וכדומה). בנוסף, מבצעת הקבוצה מעת לעת מכירות ישירות ללקוחות מזדמנים (לקוחות פרטיים) ו/או רשויות וגופים אשר מבצעים מעת לעת רכישה ישירה של מוצרי הקבוצה (שלא דרך קבלן מבצע) ואולם היקפם של מכירות כאמור אינו מהותי ביחס למכירות הקבוצה בתחום הפעילות.

להלן ריכוז תנאים עיקריים שלרוב נכללים בהסכמי מסגרת כלליים לאספקת מוצרים בהם עושה הקבוצה שימוש בהתקשרויות מול מרבית לקוחותיה(מערב לפרטי המוצרים, כמויות, מחירים, מועדי אספקה ותנאי תשלום):

(א) **איכות המוצרים** - תכונות המוצרים לרבות איכותם, צבעם, מידותיהם, חוזקם, משקלם וכד' יהיו כנהוג וכמקובל אצל הקבוצה במועד האספקה, לרבות שינויים אפשריים בגוון, טקסטורה ואחידות בביקוע.

(ב) **תנאי תשלום** - במרבית ההסכמים, תנאי התשלום מוגדרים באופן ספציפי להזמנת עבודה בהתאם לזהות הלקוח, תנאי האשראי של הלקוח ובטחונות להבטחת התשלום. לקוחות פרטיים לרוב נדרשים לתשלום מלוא תמורת ההזמנה כתנאי לאספקתה.

(ג) **שינוי תנאי התשלום** - הקבוצה רשאית לשנות בכל עת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, בהודעה מראש בת 30 יום, את תנאי התשלום. בנוסף, הקבוצה רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, בכל עת וללא הודעה מראש, גם לאחר התחלת אספקת המוצרים, לשנות את תנאי התשלום ו/או לצמצם את ההיקף הכספי של אספקת המוצרים בתנאי התשלום שסוכמו ואף להפסיק את האספקה במצב בו לדעתה של הקבוצה קיים סיכון לקבלת תשלום מאת הלקוח.

(ד) **הובלת המוצרים** - הובלת המוצרים לאתר האספקה המבוקש על ידי הלקוח, תיעשה על ידי הקבוצה ובאחריותה עבור הלקוח, כאשר רכיב ההובלה משוקלל במחיר ההזמנה. לפרטים נוספים אודות הובלת המוצרים ראו סעיף 6.2.2 לעיל.

(ה) **בדיקת המוצרים** - הלקוח מתחייב לבדוק את המוצרים שסופקו לו בכל אספקה, את טיבם והתאמתם להזמנה תוך זמן סביר ממועד האספקה ולציין במפורט כל אי התאמה, אם קיימת והוא מוותר על כל טענת פגם או אי התאמה שלא צוינה על ידו בכתב תוך זמן סביר ממועד האספקה כאמור.

(ו) **העדר אחריות** - לקבוצה אחריות לטיב מוצריה על פי דין. לקבוצה אין כל אחריות בכל הנוגע לשימוש במוצריה לאחר אספקתם, לרבות בכל הנוגע לאופן השימוש במוצריה, היישום והבניה בהם. האחריות בכל הנוגע לאופן השימוש והיישום במוצרי הקבוצה חלה על הלקוח ו/או מי מטעמו בלבד וכן, ממועד האספקה בפועל הלקוח יהא אחראי בלעדי לכל נזק שיגרם במישרין או בעקיפין, מהמוצרים ו/או בגינם.

(ז) **שמירה על קניין רוחני** - הלקוח מתחייב לא להפר כל זכות קניינית של הקבוצה בכל הנוגע למוצריה, לרבות כל פטנט, מדגם או סימן מסחרי ולשפות את הקבוצה בגין כל נזק והוצאה שיגרמו לה בעקבות פגיעה בזכות כאמור.

כאשר מתקשרת הקבוצה עם קבלנים גדולים בתחומי התשתיות והבנייה, לרוב כוללים ההסכמים התייחסות לנושאים הבאים כדלקמן:

(א) **אספקה** - מועד האספקה של המוצרים יהיה בתאום עם הלקוח. אספקת המוצרים תתבצע על ידי הקבוצה לאתר כפי שיוגדר בהזמנת העבודה והובלת המוצרים לאתר ופריקתם תהא באחריות הקבוצה במועדים הקבועים בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם/ הזמנת העבודה.

(ב) **תמורה** - בתמורה לאספקת המוצרים, באיכות ועל פי לוח הזמנים, ישולם לקבוצה סכום כולל וסופי בהתאם למחירים הנקובים בהזמנת העבודה בתנאי תשלום שוטף +.

(ג) **פיצויים מוסכמים** - כל עיכוב בזמני אספקת המוצרים מסיבות התלויות בקבוצה יחייבו את הקבוצה בפיצוי מוסכם. הקבוצה פועלת לעמוד בהתחייבויותיה ביחס ללוחות הזמנים ועל כן אינה נדרשת לרוב לתשלום פיצויים מוסכמים בגין עיכובים כאמור.

(ד) **אחריות לטיב המוצרים** - הקבוצה מעניקה ללקוחותיה אחריות מלאה לטיב מוצריה למשך תקופה הקבועה בהסכם ונמנית ממועד מסירת המוצרים או ממועד השלמת הפרויקט. למזמין עומדת הזכות לתקן או להחליף את המוצר על חשבונו במידה שהחברה לא עומדת באחריותה כאמור, והקבוצה מחויבת להשיב לו את עלויות התיקון/ההחלפה, לעיתים גם בתוספת של 10%-15% מההוצאות. לאור טיב השירות שמעניקה הקבוצה ללקוחותיה והחלפת מוצרים על ידי הקבוצה במידת הצורך, סעיף זה מופעל לעיתים נדירות.

(ה) **הגדלת או הקטנת היקף אספקת המוצרים והפסקת ההסכם** - בהתקיימות תנאים מסוימים, בין היתר, בהתקיים הפרה יסודית על ידי הקבוצה או במקרה בו הפרויקט נעצר שלא על ידי הלקוח, הלקוח יהא רשאי לסיים את ההסכם. כמו כן, ללקוח קיימת הזכות לערוך שינויים בהיקף וכמות המוצרים אשר יסופקו על ידי הקבוצה בהתאם לצרכיו. לעיתים שמורה ללקוח גם הזכות לסיים את ההתקשרות מטעמי נוחות. על פי רוב זכות זו ממומשת על ידי לקוחות רק ביחס לשינוי כמויות המוצרים המוזמנים ולא לשם סיום ההתקשרות מול הקבוצה.

(ו) **אחריות ושיפוי** - הקבוצה תהא אחראית לטיב ואיכותם של המוצרים בהתאם לקבוע בהסכם ועל פי דין ותשפה ותפצה את הלקוח בגין כל נזק אשר באחריותה ואשר יגרם כתוצאה מאספקת המוצרים וכן בגין הוצאה שעלול לשאת בו הלקוח בגלל או בקשר לכל הפרה של הקבוצה או של מישו מעובדיה את הוראות הדין וההסכם.

(ז) **ביטוח** - הקבוצה מתחייבת לערוך ולקיים על חשבונה ביטוח צד ג', חבות מעבידים וחבות מוצר.

(ח) **מעמד הספק** - ההסכמים כוללים התייחסות לעובדה כי הקבוצה, כספק, הינה ספק עצמאי, וכי לא מתקיימים בינה או מי מעובדיה לבין מזמין המוצרים יחסי עובד - מעביד.

6.3.2. להלן התפלגות הכנסות הקבוצה על פי סוג לקוחותיה של הקבוצה בתחום הפעילות:

2021	2022	2023	סוג לקוח
שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	
96%	97%	98%	יזמים, קבלנים וחברות קבלניות
4%	3%	2%	סוחרים, מפיצים ולקוחות אחרים

לפרטים אודות ממוצע ימי אשראי לקוחות לשנים 2021 עד 2023 ראו סעיף 13.1.4 להלן.

6.4. שיווק והפצה

השיווק והמכירה של מוצרי תחום הפעילות נעשים באמצעות מחלקת השיווק והמכירות של אקרשטיין תעשיות. המחלקה פועלת כל העת למיפוי וניתוח מגוון הפרויקטים הרלוונטיים באותו מועד לתחום הפעילות ומהם בוחרת את אלו בהם ירוכזו מאמצי השיווק, הכוללים השתתפות במכרזים או בהתמחרויות, ייזום פגישות הכרות והצגת מוצרי החברה למשרדי תכנון ואדריכלות, יזום ותאום פגישות מכירה עם לקוחות פוטנציאליים וכו'. אנשי השיווק והמכירה של אקרשטיין תעשיות הינם עובדים מקצועיים המלווים את לקוחות החברה משלבי התחלת הפרויקט ועד לסופו, לרבות בשלב היישום.

קידום המוצרים מבוצע בין היתר באמצעי מדיה שונים, לרבות רשתות חברתיות ואתרי אינטרנט וכן באמצעות הפקת והפצת קטלוגים ועלוני פרסום. בנוסף משתתפת אקדמיית תעשיות בכנסים מקצועיים בנוכחות בעלי מקצוע (אדריכלים, מהנדסים, מפקחי בניה, יזמים, קבלנים וכד') וכן, משתתפת בתערוכות שונות, מעניקה פרסי מציאות במסגרת פורום אדריכליהנוף ואף מעניקה חסויות מעת לעת. כמו כן, מפעם לפעם, מזמינה אקדמיית תעשיות בעלי מקצוע שונים למפגשים מקצועיים וכן לסדורים במפעלי הקבוצה במהלכם הם נחשפים למוצרי הקבוצה ולפיתוחים חדשים.

מרכיב חשוב נוסף במאמצי השיווק שמבוצעים מול לקוחות קיימים וחדשים הוא השמירה והשיפור המתמיד של רמת השירות וכמובן - שמירה על איכותם הגבוהה של המוצרים.

להערכת הקבוצה, אין לאקדמיית תעשיות תלות בערוץ שיווק ומכירה שאובדנו עלול להשפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שהחלפתו כרוכה בתוספת עלות מהותית.

6.5. צבר הזמנות

ההזמנות בתחום פעילות זה מאופיינות ברובן המכריע באופי שוטף – קרי הזמנות שמועד אספקתן, ברובו המכריע, אינו עולה על שלושה חודשים. חלקן של ההזמנות מסופקות ממלאי המצוי בידי החברה וחלק אחר מיוצר באופן שוטף בהתאם להזמנות ומסופקזמן קצר לאחר ייצורו. לאור האמור, הנהלת ודירקטוריון החברה אינם בוחנים את צבר ההזמנות כנתון מהותי.

6.6. תחרות

6.6.1. נכון למועד הדוח ולהערכת אקדמיית תעשיות, קיימים בשוק מתחרים רבים לחברה בתחום הפעילות אשר מייצרים ומשווקים מוצרים דומים לסל מוצרי החברה (קרי מוצרים מבוססי בטון). להלן פרטים לגבי מתחרים משמעותיים של החברה בתחום פעילות זה בישראל:

(א) מוצרי פיתוח סביבתי ועיצוב נוף - "איטונג" (מקבוצת אינרום תעשיות בנייה בע"מ), וולפמן תעשיות בע"מ, "רדימיקס" (מקבוצת תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ), סלע הנדסה תעשיה וייצור מוצרי בטון בע"מ. התחרות בתחום הרעפים ובתחום החיפויים היא בעיקר מייבוא.

(ב) מוצרי תשתית – "רדימיקס" (מקבוצת תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ), וולפמן תעשיות בע"מ, "איטונג" (מקבוצת אינרום תעשיות בנייה בע"מ), סלע הנדסה תעשיה וייצור מוצרי בטון בע"מ וערד הארץ תעשיות בע"מ.

6.6.2. אין בידי הנהלת הקבוצה את היכולת להעריך את נתח השוק של הקבוצה בתחום הפעילות אולם היא מעריכה, כי הקבוצה נמנית על הגורמים המובילים בארץ ביחס למוצר העיקרי בתחום פעילות זה.

6.6.3. להערכת הקבוצה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה בתחום הפעילות ניתן לכלול כושר ייצור גבוה במפעלי הקבוצה; פיזור גיאוגרפירחב התואם את אזורי הביקוש העיקריים במדינת ישראל; שימוש במתקנים חדשים, בטכנולוגיות מתקדמות ובמערכות בקרת איכות; חדשנות, ניסיון עתיר שנים ומוניטין וידע נצבר.

6.6.4. הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות, בין היתר, על ידי שיפור מתמיד של תהליכי הייצור במטרה לצמצם עלויות, תוך שיפור איכות והרחבת מגוון המוצרים הנמכרים ושימוש בשיטות ייצור מתקדמות, זמינות גבוהה ועמידה בלוחות זמנים. כמו כן, הקבוצה פועלת, מעת לעת ובהתאם לצרכי השוק, להרחבת כושר הייצור של הקבוצה ולפיזור תיק לקוחותיה לשם הקטנת החשיפה ללקוחות גדולים.

6.6.5. הנהלת הקבוצה סבורה כי מערך הייצור האיכותי והמאסיבי בשילוב כוח האדם המקצועי והאיכותי העומד לרשות הקבוצה, יחד עם היכולות הפיננסיות והכלכליות של הקבוצה, המוניטין והניסיון רב השנים שנצבר בקבוצה לאורך השנים הם הבסיס לפעילות אקדמית תעשיתית בתחום הפעילות ומאפשרים את התמודדות הקבוצה עם התחרות האמורה.

6.7. עונתיות

להערכת הנהלת הקבוצה, הגורמים העיקריים המשפיעים על שינוי בהכנסות במהלך שנה קלנדרית בתחום הפעילות הם מספר ימי הגשם ברבעון מסוים (שגורמים לעיכוב בהתקדמותם של פרויקטים) וכן עיתוי תקופות החגים במגזר היהודי ובמגזר הערבי והנוצרי (בהיבטי זמינות כח אדם).

6.8. כושר ייצור

6.8.1. כושר הייצור של מוצרי תחום הפעילות נמדד במספר המ"ק (מטר מעוקב) שניתן לייצר על בסיס שנתי באתרי הייצור של הקבוצה.

6.8.2. להלן פירוט כושר הייצור הפוטנציאלי והערכת אחוז כושר הייצור המנוצל בתחום הפעילות בשנים 2021, 2022, ו-2023:

2021		2022		2023		
שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	
86%	414,200	78%	414,200	77%	444,200	סה"כ בתחום התעשייה

6.8.3. בין אתרי הייצור של הקבוצה קיימת תחליפות בהיבט סוגי המוצרים המיוצרים, כזו המאפשרת לקבוצה לערוך התאמות בין אתרי הייצור על מנת לעמוד בכושר הייצור הדרוש לה וכן במטרה למקסם את הרווח ולנצל את הקרבה הגיאוגרפית ללקוח. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד דוח זה, כושר הייצור של אתרי הייצור של הקבוצה מאפשר לה לעמוד בכל הדרישות לייצור מוצריה והינו מתאים ומספק ביחס להיקף פעילותה של הקבוצה.

לפרטים בדבר אתרי הייצור של הקבוצה ראו סעיף 19 להלן.

6.9. מחקר ופיתוח

6.9.1. לקבוצה תכניות עבודה שוטפות בתחום פיתוח מוצרים חדשים. על פיתוח המוצרים החדשים אמונים צוותים שונים המורכבים מעובדי החברה, לעיתים בשיתוף עם גורמים מומחים חיצוניים.

6.9.2. הקבוצה נוהגת מעת לעת להגיש בקשות לקבלת מענקים וסיוע מאת מרכז ההשקעות הפועל מכוח הרשות להשקעות ולפיתוח הכלכלה והתעשייה תחת משרד הכלכלה והתעשייה ("מרכז ההשקעות") וכן מהרשות הלאומית לחדשנות. במסגרת זו, מעורבת הקבוצה למועד הדוח בתכניות כדלקמן:

(א) בחודש דצמבר 2018, התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת אקדמית תעשיתית, לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפרייה באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מזהה של כ-8.9 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק מקסימלי של כ-2.67 מיליון ש"ח), בכפוף לעמידה בתנאי התכנית והשלמתה. חברת הבת החלה בביצוע התכנית כאמור תוך שביקשה לבצע שינויים בבקשה שהוגשה וכן לקבל ארכה ביחס למועדים הקבועים באישור לנוכח משבר הקורונה ועיכובים באספקות ספקים מחו"ל. מרכז ההשקעות אישר את בקשת החברה לשינויים ביום 27 בפברואר 2021, ואישר את הארכת

המועד לביצוע התוכנית עד ליום 10 בדצמבר 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה בתנאי התכנית ודוח הביצוע נשלח לבדיקה ואישור לרשות ההשקעות. החברה דיווחה על סך השקעות כולל של כ- 6.6 מיליון ש"ח.

(ב) בחודש יולי 2019, התקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות לבקשת אקרשטיין תעשיות, שהוגשה בחודש מרץ 2019, לאישור תכנית לפיתוח אבן חיפוי מתועשת בתקציב של כ-3 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר 2023, התקבלה בקבוצה סכום של כ- 854 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי התכנית, כנגד המענק תשלם הקבוצה תמלוגים שנתיים בשיעור של כ- 5% מההיקף המכירות של המוצר עד לסכום המענק ששולם, בתוספת ריבית שנקבעה בתכנית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה שילמה בפועל תמלוגים בסך של 18 אלפי ש"ח.

(ג) בחודש פברואר 2024 התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת הקבוצה לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפיריון באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מזכה של כ-10 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק של כ-3 מיליון ש"ח).

6.10. חומרי גלם וספקים

6.10.1. למועד הדוח, חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש לצרכי פעילותה בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (א) מלט המסופק על ידי מספר ספקים מקומיים – חלקו מייצור מקומי וחלקו מייבוא. (ב) ברזל המסופק על ידי מספר ספקים מקומיים; (ג) אגרגטים וחול מחצבה המסופקים על ידי מספר ספקים מקומיים ו- (ד) פיגמנטים.

6.10.2. המלט, הברזל, וכן, האגרגטים והחול מהווים כ- 30%, כ-27% כ- 35% בהתאמה, מהיקף רכש חומרי הגלם של החברה בתחום פעילות זה ובתחום פעילות ההנדסה לשנת 2023.

6.10.3. בשנת 2021 לא היו לקבוצה רכישות מספקים אשר שיעור הרכישות מהם עולה על 5% הרכישות מכלל הספקים. בשנת 2022 היה לקבוצה רכישות מספק המהווה כ- 6% מכלל הרכישות של הקבוצה בתחום פעילות זה ובתחום פעילות ההנדסה לשנת 2022. בשנת 2023 לא היו לקבוצה רכישות מספקים אשר שיעור הרכישות מהם עולה על 5% מסך הרכישות מכלל הספקים.

6.10.4. ככלל, הקבוצה מתקשרת עם ספקיה בהתקשרויות לתקופות קצרות מועד שלעיתים מתחדשות אוטומטית אלא אם אחד מהצדדים הודיע בכתב על ביטולה התקשרות. ההתקשרויות מסדירות לרוב את תנאי התשלום, מחירים, תנאי אספקה ואופן ביצוע ההזמנות על ידיה הקבוצה למשך תקופה קצובה, כאשר הקבוצה לרוב אינה מתחייבת לרכישת כמויות מינימאליות.

6.10.5. לפרטים אודות ימי אשראי ספקים ממוצעים בשנים 2021 עד 2023 ראו סעיף 13.1.4 להלן.

6.11. מגבלות ופיקוח על הפעילות

6.11.1. פעילות הקבוצה בייצור מוצריה באתרי הייצור של הקבוצה חייבת ברישיונות עסק לפי חוק רישוי עסקים והתקנות והכללים על פיו.

נכון למועד דוח זה, לקבוצה ההיתרים והרישיונות המהותיים הנדרשים לצרכי פעילותה בתחום הפעילות ולהערכת הקבוצה, היא עומדת ו/או יש ביכולתה לעמוד בכל התנאים המהותיים של דרישות ההיתרים והרישיונות כאמור ואין מניעה לחידוש ו/או עילה לביטול ההיתרים והרישיונות המהותיים כאמור.

6.11.2. הקבוצה, באמצעות אקדמיים תעשיות הינה בעלת הסיווג הגבוה ביותר ברשם הקבלנים (ג'5) ביחס לתחום "בנייה", בעלת סיווג (ג'2) ברשם הקבלנים ביחס לתחום "כבישים, תשתית ופיתוח" וכן הינה קבלן מוכר של משרד הבטחון ומכוח זאת, עליה לעמוד בהוראות ותנאים שונים ולאמץ סטנדרטים והליכי עבודה מסוימים.

6.11.3. בנוסף, לקבוצה תוויתקן שונים ממכון התקנים והסמכות הנוגעים לפעילותה (לפי העניין), כמפורט להלן: תקינה של מערכות ניהול ואיכות, ניהול סביבתי, ניהול בטיחות וגיהות בתעסוקה. מכח התקינה כאמור על הקבוצה לעמוד בסטנדרטים גבוהים בתחומים הרלוונטיים הנבדקים אחת לתקופה על ידי מכון התקנים ומשרד הכלכלה והתעשייה.

בחודש מרס 2022, נכנס לתוקף תקן בניה ירוקה 5281 המתייחס לבניה ציבורית וקובעניקוד "ירוק" שעל פרויקט בניה להשיג. במסגרת זו ניתן ניקוד בגין רכישות ושימוש במוצרים או מהיצרנים הבאים: (א) שימוש במוצרים בעלי תו תקן ירוק; (ב) רכישת מיצרן שמצהיר כי בייצור המוצר נעשה שימוש בשיעור מסוים של חומר ממוחזר; (ג) רכישת מיצרן מקומי (ולא מייבוא) ומיצרנים העומד בתקני ניהול ואיכות סביבה; (ד) שימוש במוצרים מלאכותיים (שאינם נכרים מן הטבע); (ה) רכישת מוצרים חדשניים בתחום הקיימות כגון: ריצוף מחלחל.

בהיבט זה, לחלק ממוצרי הקבוצה תוויתקן ירוקים, ביחס למרבית מוצריהפיתוח הסביבתינעשה על ידי הקבוצה שימוש בחומרים ממוחזרים בשיעורים משתנים, מוצריה של הקבוצה במהותם הינם מוצרים מתועשים שאינם נכרים מן הטבע ובנוסף – לקבוצה מוצרים חדשניים בתחום הקיימות (ריצוף מחלחל).

6.11.4. על הקבוצה חלות הוראות רגולטוריות שונות, לרבות ההוראות הבאות, שתמציתן להלן:

(א) חוק התקנים, התשי"א-1953

על פי חוק זה, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמוכן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה הקבוצה שימוש בפעילותה וכן למוצרים אותם הקבוצה מייצרת נקבעו תקנים. להלן פירוט אודות חלק מן התקנים בהם הקבוצה, במסגרת תחום הפעילות, נדרשת לעמוד:

- (1) תקן לייצור אלמנטים טרומיים מבטון בהתאם לת"י 1923 חלק 2.
- (2) תקן לצינורות גליליים מבטון ומבטון מזוין בהתאם לת"י 27.
- (3) תקן הישראלי והבינלאומי ISO – 9001/2015 בתחום המוצרים אשר מיוצרים באתר הייצור של הקבוצה.
- (4) תקן מוצרי בטון טרומיים לריצוף בהתאם לת"י 8.
- (5) תקן רעפי בטון משתלבים בהתאם לת"י 215 חלק 2.
- (6) תקן מכסים ותקרות טרומיים לתאי בקרה: מערכות מים, ביוב, ניקוז ותיעול בהתאם לסדרת התקנים ת"י 489.
- (7) תקן אבני שפה, גן, אי תנועה ואבני תיחום אחרים בהתאם לת"י 19.
- (8) תקן לחוליות טרומות מבטון לתאי בקרה בהתאם לת"י 658.

נכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בכל התקנים החלים עליה בתחומי פעילותה.

(ב) חוק האחיות למוצרים פגומים, התש"ס-1980

החוק קובע, כי יצרן העוסק בייצור מוצרים למטרות מסחריות, אחראי לפיצוי בגין נזק גוף כתוצאה מפגם במוצר שייצר, לרבות במקרים בהם אין אשם מוכח מצד היצרן. לקבוצה פוליסה בגין אחריות מוצר, לפרטים נוספים בדבר ביטוחי הקבוצה, ראו סעיף 15.2 להלן.

(ג) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה")

החוק הינו החוק העיקרי המסדיר את ההתנהלות מול מוסדות התכנון והבניה בישראל, לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, שימור אתרים, סלילת כבישים, ועוד. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון אורך זמן וכרוך לעיתים בהוצאות רבות (לרבות בגין עמידה בתנאים המפורטים בהיתר). על פי חוק התכנון והבניה, בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

(ד) חוק להסדרת הטיפול באריות, תשע"א-2011

ביום 1 במרס 2011, נכנס לתוקפו חוק להסדרת הטיפול באריות, התשע"א-2011 ("חוק האריות"). מטרתו של חוק האריות הינה קביעת הסדרים לעניין ייצור אריות וטיפול בפסולת אריות, שנועדו לצמצם את כמות פסולת האריות, למנוע הטמנתן ולעודד שימוש חוזר באריות. חוק האריות מטיל על יצרנים ויבואנים של מוצרים הנמכרים בסוגים שונים של אריות חובה לבצע מחזור של פסולת האריות של אותם מוצרים בשיעורים שונים הקבועים בחוק האריות וקובע קנסות בגין אי עמידה ביעדי המחזור האמורים. כמו כן, קובע חוק האריות מנגנונים לביצוע המחזור באמצעות גופים ייחודיים שיוקמו לצורך כך ואשר יהיו אחראים למימון כל העלויות הדרושות לטיפול בפסולת האריות שהופרדה ונאספה בתחומן של רשויות מקומיות עמן יתקשר כל גוף כאמור. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בהוראות חוק זה.

6.11.5. להוראות הנוגעות לרגולציה וסיכונים סביבתיים ראו סעיף 14 להלן.

6.12. הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח הקבוצה אינה צד להסכמי שיתוף פעולה מהותיים או להסכמים מהותיים אחרים בתחום, שלא במהלך העסקים הרגיל.

7. תחום ההנדסה

7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הקבוצה, באמצעות אקדמיה תעשיות, פועלת בתחום ההנדסה האזרחית בתכנון, ייצור, שיווק, מכירה והתקנה של מגוון רחב של מוצרי בטון ופתרונות שונים לתחום התשתיות, הפיתוח, הבניה והבניה המתועשת.

במסגרת זו, הקבוצה מייצרת, משווקת ומוכרת פתרונות הנדסיים של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח. מוצרים אלו ברובם מתוכננים ומותאמים לפרויקט ספציפי ומיוצרים בהתאם לפתרון הכולל שתוכנן לצרכי הלקוח וכוללים, בין היתר, מבנים מרחביים שלמים המיוצרים במפעלי הקבוצה וכן מוצרים הנדסיים טרומיים שונים כגון: קירות אקוסטיים (המסייעים בהפחתת הרעש הסביבתי), אלמנטי קבורה, צינורות דחיקה בקטרים שונים (המוטמנים באדמה בשיטת

הדחיקה חלף חפירה והנחה) וצינורות בטון בקטרים גדולים ובאפיון מיוחד המשמשים לתשתיות ביוט וניקוז, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, מובלים טרומיים (המשמשים להעברת תשתיות מים, חשמל, ניקוז, גישה וכו'), מנהרות שירות תת קרקעיות (המשמשות, בין היתר, להובלת חומרים שונים, אנרגיה ומערכות מידע, דרך קו צנרת ייעודית), מגדלי שמירה ממוגנים (פילבוקסים), קירות מיגון (העשויים מבטון מזוין ומשמשים להגנה מפני איומים ביטחוניים), אדני רכבת (המשמשים בסיס להנחת מסילות רכבת), גידור דקורטיבי, מוצרי הגנה, אבטחה ומיגון כגון: מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, קונסטרוקציות מתכת, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים.

בנוסף, במסגרת הפתרונות המוצעים ללקוחותיה מספקת הקבוצה עבודות משלימות הקשורות לאספקת מוצריה. במסגרת זו, מבצעת הקבוצה עבודות הכנה, הצבה והרכבה של מוצריה, וכן עבודות גמר, לרוב באמצעות קבלני משנה שהקבוצה שוכרת את שירותיהם.

בהזמנות מוצרים מתחום זה, הלקוח מלווה בצוות מקצועי של הקבוצה הכולל לרוב, מהנדסים ומתכננים אשר מלווים את הלקוח משלב איפיון המוצר, ליווי השלב התכנוני וההזמנה ועד לשלב הגמר וכן תומך ומלווה את מערך הייצור המותאם לייצור המוצר הנדרש. בהקשר זה יצוין כי לקבוצה מערכי ייצור ומיכון קבועים המאפשרים התאמתם לייצור קשת רחבה של מוצרים מתחום זה.

הקבוצה מספקת את מגוון מוצריה ושירותיה לקהל רחב של לקוחות בסקטור הציבורי והפרטי. בסקטור הציבורי עיקר הלקוחות הינם זכיינים אשר זכו במכרזי תשתית אשר פורסמו על ידי משרדי ממשלה, רשויות מקומיות וחברות ממשלתיות. בנוסף, לעיתים מתקשרת הקבוצה ישירות מול לקוחות בסקטור הציבורי (מזמיני העבודות).

בסקטור הפרטי-עסקי, נמנים עם לקוחותיה של הקבוצה חלק ניכר מיזמי הנדל"ן, קבלנים וחברות תשתית ובנייה המבצעים פרויקטי תשתיות מגוונים, עבודות הנדסה אזרחית וכן, הקמת מבני תעשייה, מבני ציבור, מרכזי מסחר, בנייני מגורים, משרדים ועוד.

הביקוש למוצרים השונים בתחום פעילות זה תלוי בהיקף ביצוע פרויקטים בתחומי התשתית והבנייה השונים, ומושפעים, בין היתר, מהמצב הכלכלי במשק, מהמצב הביטחוני ומהחלטות הממשלה והרשויות המקומיות בקשר להשקעות בפרויקטים ביטחוניים, בקידום בניה למגורים, בקידום, פיתוח והקמה של תשתיות חדשות ובחידוש, שיקום ושיפור של תשתיות קיימות.

כך למשל, מדיניות הממשלה בנושא פיתוח תשתיות ובנייה ציבורית, לרבות החלטות ביחס להיקף פרויקטי תשתיות לאומיים, בניה ציבורית למסחר ולמגורים, מדיניות שיווק קרקעות ופעולות להקלת התכנון והרישוי של פרויקטים עשויה להוביל לגידול בביקוש למוצרי תחום הפעילות.

במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי גופים ציבוריים לביצוע פרויקטים שונים, נדרשת לעיתים התקשרות עם קבלן ראשי אחד שיהיה אחראי על ביצוע הפרויקט במלואו. לאור דרישה זו ובשל היותה בעלת סיווג קבלני (ג'5) (הסיווג הגבוה ביותר ברשם הקבלנים) ביחס לתחום "בנייה" ובעלת סיווג (ג'2) ברשם הקבלנים ביחס לתחום "כבישים, תשתית ופיתוח", אשר לרוב הינם תנאי סף להשתתפות במכרזים, משמשת הקבוצה מעת לעת כקבלן ראשי או משני בפרויקטים בהם יש לחברה פתרונות ומענה באמצעות מוצריה השונים ויתרון יחסי כחברה תעשייתית. השתלבות הקבוצה כקבלן ראשי כאמור מאפשרת לקבוצה הזדמנות לשווק את מוצריה באותם פרויקטים. הפעילות הקבלנית של הקבוצה הינה פעילות בלעדית ומשלימה ואינה פעילות עיקרית בתחום הפעילות.

לפרטים אודות אתרי הייצור של הקבוצה ראו סעיף 19 להלן.

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

לנוכח מאפיינים דומים במהותם, ראו הפירוט ביחס לנושאים אלו הניתן בסעיף 6.1.2 לעיל, במסגרת הפירוט הניתן בתחום פעילות התעשייה.

7.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

היקף הפעילות בתחום זה מושפע באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים ותכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים כמו גם תכניות ממשלתיות לביצוע פרויקטי תשתית לאומיים כגון: העתקת בסיסי צה"ל מאזור המרכז (לאזור הנגב בעיקר) תשתיות תחבורתיות כגון סלילת מסילות רכבת ורכבת קלה ופיתוח תשתיות מטרו בגוש דן. כמו כן, הכנסות הקבוצה מהפעילות תלויות, בין היתר, בזמינות המימון על ידי גורמי מימון, החלטות מדיניות של הגופים הציבוריים ובקיומם של תקציבים ממשלתיים לקידום פרויקטים.

כמו כן, לנוכח מאפיינים דומים במהותם, ראו הפירוט ביחס לנושאים אלו הניתן בסעיפים 6.1.1 ו- 6.1.3 לעיל, במסגרת הפירוט הניתן בתחום פעילות התעשייה.

7.1.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ושינויים טכנולוגיים

בענף הבניה נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: שיטת הבניה המתועשת (בניה טרומית) (שבה, בין היתר, נעשה שימוש במוצרי בטון המיוצרים במפעלי הקבוצה ומשונעים להרכבה, באתרי הבניה השונים) ושיטת בניה קונבנציונלית (בניה מסורתית), שגם בה משמשים מוצריה השונים של הקבוצה, בעיקר בבניית התשתיות ופיתוח השטח באתר. בפרויקטים רבים, ובמיוחד בפרויקטים בהם נדרשת עמידה בלוחות זמנים קצרים יחסית ופרויקטים בהם יש חזרתיות של אלמנטים, משתמשים בישראל בשיטת הבניה המתועשת, בעיקר בשל היותה מהירה יותר לביצוע וחסכונית בתשומות כוח אדם.

עם קידום ביצועם של פרויקטי תשתית ובינוי רבים – ציבוריים ופרטיים, הגידול בפיתוח ובניה של מגדלי משרדים ומגורים והמחסור בכח אדם בענף הבניה, גדל השימוש בשיטת הבניה המתועשת וכפועל יוצא חל גידול בביקוש למוצרי בטון טרומיים. כחלק ממגמה זו החברה מייצרת ומשווקת אלמנטים טרומיים ייעודיים לענף הבניה ואף מבנים שלמים המיוצרים ומוכנים במפעליה, תוך שימוש בטכנולוגיות בידוד טרמי.

גידול בביקוש בשנים האחרונות מגיע גם לאור השקעות גדולות בתשתיות לאומיות וביטחוניות כגון תכנית העתקת בסיסי צה"ל מאזור המרכז (לאזור הנגב בעיקר) ופרויקטים ביטחוניים נוספים (אקדמיים) תעשיות משמשת כספק מוכר של משרד הביטחון במגוון רחב של מוצרים) כגון: העתקת פעילות תע"ש מערכות בע"מ לרמת בקע, מיגון הישובים בצפון ועוד וכן הרחבת תשתית הרכבות והמטרו במדינת ישראל, רישות שבילי הולכי רגל ואופניים ונתיבי תחבורה ציבוריים.

כמו כן, מדיניות הממשלה לעניין הרחבת היצע דירות המגורים בישראל ושיווק קרקעות לבניה למגורים בהיקף מוגבר בשנים האחרונות, מגבירים אף הם את הביקוש למוצרי תחום הפעילות.

בשנים האחרונות גוברת המודעות ל"בניה ירוקה" ובניה איכותית החוסכת באנרגיה, המובילה לעליה בביקוש לשימוש במוצרי תחום הפעילות, ובפרט בקירות טרומיים ומבנים שלמים המיוצרים ומוכנים במפעלי הקבוצה. על כן פיתחה החברה, תוך יישום טכנולוגית בידוד טרמי שפותחה על ידי הקבוצה בשיתוף אוניברסיטת בן גוריון, קירות כפולים עם קישור וחומר בידוד טרמי ביניהם, לצורך יצירת בידוד טרמי ואקוסטי וחיסכון באנרגיה לצרכי חימום או קירור. אקדמיים תעשיות מעמיקה את השקעותיה בתחום זה, תוך הרחבת סל מוצריה והתאמתם לתקני הבניה הירוקה.

7.1.5 גורמי הצלחה, ספקים וחומרי גלם, חסמי כניסה ויציאה

לנוכח מאפיינים דומים במהותם, ראו פירוט בסעיפים 6.1.4 עד 6.1.6 לעיל, במסגרת הפירוט הניתן בתחום פעילות התעשייה.

7.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות

למוצרי תחום הפעילות קיימים מספר מוצרים תחליפיים, אשר העיקריים שביניהם הינם יציקות בטון באתר. כמו כן, בניה בשיטת הבניה הקונבנציונלית מהווה תחליף לבניה המתועשת ולמוצרי הבטון הטרומיים של החברה ובפרט למבנים השלמים המיוצרים ומוכנים במפעלי החברה (מבנים מרחביים, מבני מגורים ועוד).

7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום הפעילות תחרות משמעותית יחסית, אשר באה לידי ביטוי במספר רב של שחקנים בשוק – רובם יצרנים מקומיים של מוצרים מתחרים.

היות ובתחום הפעילות נדרשת זמינות גבוהה ואספקה רציפה של מוצרים לאתרי הבניה השונים, לגביהם מרכיב ההובלה יקר יחסית, לא מורגשת תחרות משמעותית מצד מוצרים מיובאים.

לפרטים נוספים אודות התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 7.6 להלן.

7.2 מוצרים ושירותים

7.2.1 המוצרים והשירותים העיקריים של תחום הפעילות

את המוצרים אותם מציעה הקבוצה בתחום פעילות ההנדסה ניתן לחלק לארבע קבוצות:

(א) **מוצרי בטון טרומיים** - פתרונות הנדסיים של מוצרי בטון המתוכננים, מיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת לקוחות הקבוצה, אשר כוללים, בין היתר, רכיבים טרומיים, קירות טרומיים, מבנים טרומיים המיוצרים ומוכנים במפעלי הקבוצה וכן מוצרים הנדסיים טרומיים שונים - במסגרת זו ניתן למנות את המוצרים הבאים: קירות אקוסטיים המסייעים בהפחתת הרעש הסביבתי, אלמנטי קבורה, מגדלישמירה ממוגנים (פילבוקסים), קירות מיגון (העשויים מבטון מזוין ומשמשים להגנה מפני איומים ביטחוניים) וגידור דקורטיבי.

(ב) **צנרת ומנהור** - צינורות דחיקה בקטרים שונים (המוטמנים באדמה בשיטת דחיקה מנקודה אחת חלף חפירה והנחה) וצינורות בטון בקטרים גדולים ובאפיון מיוחד לתשתיות ביוב וניקוז, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, מובלים טרומיים (המשמשים להעברת תשתיות מים, חשמל, ניקוז, גישה וכו'), תעלות ניקוז, מנהרות שירות תת קרקעיות (המשמשות בין היתר להובלת חומרים שונים, אנרגיה ומערכות מידע, דרך צנרת הערוכה באופן שיטתי).

(ג) **מוצרי בטון ייעודיים** - אלמנטי בטון אדריכלי (custom made concrete) אשר מותאמים באופן ייעודי לפרויקטים ספציפיים בהתאם לדרישת לקוחות הקבוצה. אופן ייצור המוצרים מבא לידי ביטוי את יכולות החברה בתערובות בטון מיוחדות המעניקות למוצרים טקסטורות רוב גוניות. בנוסף כולל תחום זה מוצרים שונים המיוצרים על ידי החברה ואשר לאור דרישת הלקוח נדרשת להם התאמה ספציפית. כמו כן, כולל תחום זה מוצרי ריהוט חוצות המעוצב ומיוצר בהתאם לצרכי העיצוב והיישום של הלקוח וכן, כוללת קבוצת מוצרים זו אדני רכבת מבטון הנמכרים בעיקר לרכבת ישראל, חברת נתיבי ישראל לב"מ/או קבלנים מטעמה. יוהר

כיהקבוצה הינה ספק מאושר של רכבת ישראל בע"מ ואתר ייצור הקבוצה אשר שוכן באשדוד ובו מיוצרים אדני רכבת, יכול להתאים את קו הייצור ליצירת מגוון רחב של אדני רכבת לפתרונות הסעת המונים.

(ד) **מוצרי הגנה, אבטחה, מיגון וקונסרוקציות מתכת** - מערכות כניסה להולכי רגל, שערים חשמליים, מחסומים, מערכות גידור ומעקות.

ביצוע עבודות באתר הפרויקט - מעת לעת, בפרויקטים בהם יש לחברה פתרונות ומענה באמצעות מוצרי השונים ויתרון יחסי כחברה תעשייתית, מבצעת הקבוצה עבודות משלימות בפרויקט ובמסגרת זו מתקשרת בהסכם עם מזמין העבודה או עם הקבלן הראשי בפרויקט. עבודות אלו במהותן כוללות הצעה של מוצרי הקבוצה, הרכבתם באתר, שילוב עם תשתיות קיימות בפרויקט וכן עבודות גמר באתר.

7.2.2 להלן פרטים אודות מוצרי תחום הפעילות לפי ייצורם באתרי הייצור השונים של הקבוצה:

מוצרים עיקריים	אתר הייצור
אדני רכבת	אשדוד
מבנים טרומיים מרחביים, אלמנטים טרומיים, מגדלי שמירה ממוגנים (פילבוקסים), קירות מיגון וגידור דקורטיבי, מוצרי צנרת ומינהור, אלמנט בטון אדריכלי (באתר צח"ר בלבד), אלמנטי קבורה, תעלות ניקוז וקירות אקוסטיים ומוצרים משלימים להנדסה אזרחית.	ירוחם וצח"ר
מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, קונסטרקציות מתכת מורכבות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים.	ציפורית

לפרטים אודות שינוע מוצרים המיוצרים על ידי הקבוצה מאתרי הייצור של הקבוצה לאתרים השונים ראו סעיף 6.2.2 לדוח זה.

7.2.3 השווקים העיקריים של המוצרים ומגמות בביקוש

מוצרי הבטון הטרומיים ומוצרי הבנייה הייעודיים של הקבוצה מסופקים לרוב לקבלני תשתית ובניה שונים המבצעים פרויקטי תשתית מגוונים, עבודות הנדסה אזרחית והקמת מבני תעשייה, מבני ציבור, מרכזים מסחריים, בנייני מגורים ומשרדים כאשר אדני הרכבת מסופקים לרכבת ישראל ולחברת נתיבי ישראל. בנוסף, מוצרים רבים מבין מוצרי הבטון הטרומיים מסופקים למדינת ישראל באמצעות משרדה השונים. מוצרי הגנה, אבטחה ומיגון מסופקים לרוב ללקוחות מהמגזר הציבורי כגון: משרד הביטחון, כנסת ישראל, חברת החשמל, רכבת ישראל, רשות הנמלים, רשות שדות התעופה ועוד.

בשנים האחרונות, בעקבות חוסר בכוח אדם מקצועי ושאיפת הלקוחות לקיצור לוחות הזמנים של הליך הבנייה ומקסום יכולות הבקרה והשליטה, ניכרת מגמה של עלייה בהיקפי הבנייה המתועשת וכפועל יוצא מכך ניכרת עלייה בביקוש למוצרי בטון טרומיים ובפרט לפתרונות בניה מתועשת והבנייה ה"ירוקה".

הקבוצה שוקדת באופן קבוע על פיתוח מוצרים חדשים לרבות התמקדות במוצרי הבטון הטרומיים ופיתוח אלמנטים מתועשים לענף הבנייה המיוצרים ומוכנים באתרי הייצור של הקבוצה ומוצבים באתר הפרויקט.

7.2.4 פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות הקבוצה (מחיצוניים) בגין המוצרים המיוצרים על ידה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד בשנים 2021, 2022 ו-2023:

2021		2022		2023		קבוצת מוצרים
שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	
16%	104,183	24%	186,786	36%	372,146	מוצרי בטון טרומיים

7.2.5 מוצרים חדשים

הקבוצה שוקדת על פיתוח מוצרים חדשים ושיפור מוצרים קיימים על ידי שימוש בחומרי גלם חדשים או משופרים וכן שימוש בטכנולוגיות ייצור מתקדמות, זאת לשם מתן פתרונות מתקדמים לצרכי לקוחותיה ולשוק המתפתח באופן שוטף ורציף.

בעקבות זכייתה של הקבוצה במכרז של רכבת ישראל בע"מ לייצור ואספקת אדני רכבת, הוקם בשנת 2015, קו ייצור ייחודי לאדני רכבת באתר הייצור אשדוד.

בשנים האחרונות הרחיבה הקבוצה את סל המוצרים בתחום הפעילות באמצעות פיתוח מוצרים חדשים במסגרת הבנייה המתועשת והלא קונבנציונאלית: מבנים שלמים המיוצרים ומכונים במפעלי הקבוצה, אשר באמצעות טכנולוגיה מיוחדת שפותחה על ידי הקבוצה בשיתוף אוניברסיטת בן גוריון מאופיינים בתכונות טרמיות ויכולת בידוד טמפרטורה משופרות ובכך מאפשרים חיסכון באנרגיה ('בנייה ירוקה'), קירות המיוצרים בשיטת "הקיר הכפול" המגבירים את הבידוד הטרמי ומשמשים לבנייה מודולרית של מעטפת הבניין, גרמי מדרגות מתועשים, טריבוטות לאצטדיונים, אלמנטים דקי דופן לחיפוי בניינים ועוד.

בנוסף, החברה פיתחה ורשמה פטנט, לסדרת אריחי חיפויים חדשניים המיוצרים עם עוגנים ארוכים וקצרים, שתולים אינטגרלית, המוכנים להטמעה ישירה המאפשרים פתרון בלעדי של יישום בידוד טרמי אינטגרלי בגב החיפוי לבנייה ירוקה.

7.3 לקוחות

7.3.1 רובם המכריע של לקוחות הקבוצה בתחום פעילות ההנדסה הינם גופים פרטיים הפועלים בתחומי התשתיות והבניה כגון: קבלני ביצוע או קבלני משנה המבצעים פרויקטים בתחום התשתיות והבניה וחברות בנייה גדולות וכן קבלנים אשר זכו במכרזים של גופים ציבוריים וממשלתיים (לרבות חברות ממשלתיות ורשויות מקומיות). בנוסף מבצעת הקבוצה התקשרויות ישירות עם גופים ממשלתיים (משרדים ממשלתיים, חברות ממשלתיות, רשויות מקומיות, חברות כלכליות, איגודי ערים וכו').

7.3.2 בתחום פעילות זה, למעט מדינת ישראל, אין לקוח שהכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך ההכנסות של הקבוצה בדוחותיה הכספיים. להלן פרטים אודות היקף הכנסות הקבוצה ממדינת ישראל בשנים 2021 עד 2023:

הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2021	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2022	הכנסות (באלפי ש"ח) לשנת 2023	הלקוח
64,187	129,070	308,563	מדינת ישראל ⁹
שיעור מכלל הכנסות הקבוצה לשנת 2021	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה לשנת 2022	שיעור מכלל הכנסות הקבוצה לשנת 2023	
10%	17%	30%	

7.3.3 לקבוצה קיימת תלות במדינת ישראל כלקוח בתחום הפעילות ואובדנו עלול להשפיע, בטווח הקצר, באופן מהותי על היקף פעילות החברה בתחום הפעילות. יובהר בהקשר זה כי בשונה מהתקשרויות לגבי פרויקט אחד או מספר מצמצם של מוצרים, התקשרויות הקבוצה עם מדינת ישראל כמפורט להלן, מבוססת על

⁹ "מדינת ישראל" או "המדינה" – משרדי ממשלה ויחידות ממשלתיות הכפופות במישרין למשרדי ממשלה.

השתתפות במספר רב של מכרזים לאספקת מגוון רחב של מוצרי החברה עבור פרויקטים רבים, לפיכך תלות החברה כאמור הינה בהתייחס למצב בו באחת יופסקו כלל התקשרויותיה של הקבוצה, במגוון הפרויקטים השונים ומתייחסת להשפעות לטווח קצר של מצב כאמור.

7.3.4. אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות:

(א) התקשרויות מול מדינת ישראל

הקבוצה נוהגת להתקשר, מעת לעת, עם מדינת ישראל בהסכמים שונים לאספקת מוצרים ושירותים על ידה וזאת לאחר השתתפות וזכיה במכרז פומבי אשר מתפרסם על ידי משרד הממשלה הרלוונטי ("המכרז הפומבי"). ההתקשרות מתבצעת באמצעות הזמנות מכוח הסכמי מסגרת (הסכם מחירים) ו/או באמצעות הסכמים ספציפיים לפרויקט או עבודה מוגדרים, כמפורט להלן:

התקשרות במסגרת הסכמי מסגרת (הסכמי מחירים)

ככלל, הסכמי המסגרת בהם מתקשרת החברה עם מדינת ישראל, נחתמים לאחר זכייתה של הקבוצה במכרז פומבי. במסגרת מכרזים כאמור לרוב ניתן דגש על מסגרת מחירי המוצרים הרלוונטיים ודרישות טכניות ואיכותיות שונות, ולמזמין שמורה הזכות להזמין את המוצרים האמורים בכמות הנדרשת לו במחיר שאינו עולה על המחיר שהוגש במסגרת המכרז.

במסגרת המכרזים כאמור זכות לרוב מספר מצומצם של חברות, שנכללות מעת זכייתן במכרז, בקבוצה סגורה שלה תהיה הזכות להגיש הצעות בהליכי התמחרות ספציפיים לאספקה של מוצרים שיפורסמו על ידי המזמין בתקופת הסכם המסגרת – בהתאם לצורך ולמקור תקציבי ויכול ושתי חברות יזכו במכרז, באופן בו כל הזמנת עבודה מכח המכרז יינתן לאחת משתייהן, על פי בחירת המזמין.

התקשרות במסגרת הסכמים ספציפיים

הסכמים ספציפיים נחתמים לאחר ולאור זכייתה של הקבוצה במכרז פומבי, הפתוח לכל חברה שחפצה לספק את מוצריה או להעניק את שירותיה במסגרת המכרז. החברה הזוכה במכרז הפומבי, מתקשרת עם המזמין בהסכם בקשר עם הפרויקט הספציפי ובמסגרתו מוסדרות הוראות הדומות במהותן להוראות המפורטות להלן. יצוין כי בחלק מן ההסכמים כאמור, מדרשת הקבוצה להציע אף תכנון של המוצר שיוספק בהתאם לדרישות כלליות שמגדיר המזמין וזאת בנוסף להתחייבותה לספק את המוצר.

בהסכמים מול מדינת ישראל, הן הסכמי המסגרת והן ההסכמים הספציפיים, מוסדרים, בין היתר, הנושאים הבאים:

- 1) **תקופת ההסכם** - לרוב עומדת תקופת ההסכמים על תקופה שנעה בין שנה לשלוש שנים עם אופציות הארכה.
- 2) **תמורה** - ההסכמים כוללים מחירים קבועים פר מוצר, על פי כתבי הכמויות או תמונה פאושלית לפי מחיר סופי, קבוע ומחלט כאשר ביצועהתשלום לקבוצה ייעשה אך ורק עבור עבודה שבוצעה בשטח ואושרה על ידי המזמין.
- 3) **הצמדות** - ההסכמים כוללים סעיפי הצמדה של התמורות לפיהם במקרה בו חל פער זמנים בין המועד שבו סוכם מחיר היסוד (כהגדרתו בהסכמים) של החומר או המוצר לבין מועד

רכישתו בפועל, יוצמד המחיר למדד שנקבע בהסכם וישולם ההפרש הנובע משינוי המדדים בין שני המועדים הנ"ל.

(4) **ערבויות -** ברוב ההסכמים נדרשת הקבוצה להפקיד ערבות להבטחת ביצוע העבודות ואו לקיום החוזה על ידה, בדרך כלל בשיעור שנע בין 5% עד 10% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט שעומדת בתוקפה עד מועד סיום העבודה ותקופת הבדק.

(5) **מימון על חשבון החוזה -** בחלק מההסכמים, לקבוצה קיימת זכות לבקש מימון (מקדמה) על חשבון התמורה הקבוצה בהסכם בשיעור שלא יעלה על 10% מערך ההסכם כנגד המצאת ערבות בנקאית.

(6) **עמידה בזמנים ופיצויים בגין איחורים -** ככלל, בהסכמים אלה נקבע מנגנון פיצויי שעל הקבוצה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכמים.

(7) **הפסקת עבודה -** מזמין העבודות רשאי, על פי רוב, לשנות את לוח הזמנים של ביצוע הפרויקט, וכן להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמיתות. ההסכם כולל לרוב מנגנוני פיצוי לקבוצה במקרה של הפסקת העבודות לצמיתות וכן החזר הוצאות במקרה של הפסקת עבודה זמנית.

(8) **בדק ותיקונים -** הקבוצה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות לעבודות המבוצעות על ידה, לתקופה קצובה (לרוב לתקופה של שנה עד שבע שנים) ממועד סיום העבודות ("תקופת הבדק"). על פי אחריות זו, מתחייבת הקבוצה לבצע על חשבונה את התיקונים בתקופת הבדק, בתוך זמן סביר, ביחס לנזקים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר בתחום אחריותה של הקבוצה. במידה והליקויים אינם ניתנים לתיקון, חלה על הקבוצה חובת תשלום פיצויים למזמין. בנוסף, לרוב אחראית הקבוצה גם לתיקון פגמים או ליקויים הנובעים מביצוע שלא בהתאם לתנאי ההתקשרות, במשך תקופה של שש שנים לאחר מועד סיום העבודות.

הקבוצה נוהגת לתת ערבויות למזמין העבודות בקשר עם תקופת הבדק בשיעור ממוצע של כ- 5% מערך העבודות כפי שנקבע בחוזה ("ערבות בדק"). כמו כן, ככל שהקבוצה אינה ממלאת את התחייבויותיה לתיקון הנזקים, רשאי מזמין העבודות לבצע את התיקונים ולנכות את הוצאותיו בתוספת של כ- 15% מכל סכום שיגיע לקבוצה או לגבותן מהקבוצה בכל דרך אחרת לרבות מימוש הערבויות.

(9) **מניעת רווח מופרז -** ככל שלמזמין יש יסוד להניח ששכר החוזה שעומד להיות משולם לקבוצה, מניח רווח מופרז, רשאי המזמין להורות על חקירה שבמידה וממסקנותיה יעלה כי התמורה הכספית מעניקה רווח מופרז לקבוצה, המזמין יהיה רשאי להפחית את התמורה כך שהרווח של הקבוצה יהיה הוגן, כפי שיקבע על ידי המזמין.

(10) **ביטוח -** לאור אחריות הקבוצה לנזק לרכוש או לגוף, הקבוצה מתחייבת לערוך ביטוחים על חשבונה, לרוב ביטוח אחריות קבלנים הכולל ביטוח נגד הסיכונים לגבי הרכוש וביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח אחריות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית.

(11) **השגחה מטעם המבצע -** במרבית ההתקשרויות, נדרשת הקבוצה למנות מטעמה מהנדס מנוסה ורשום (הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים) ו/או מנהל עבודה מדווח על פי דין

בקביעות במשך כל תקופת הפרויקט אשר ימצאו במקום הפרויקט וישגחו עליו ברציפות לצורך ביצועו של הפרויקט, לרבות ניהול יומן עבודה.

12) **העסקת קבלני משנה** - הקבוצה רשאית להעסיק קבלני משנה לצורך הפרויקט, מקצתו או כולו, לרוב בכפוף לקבלת הסכמת מזמין העבודה. מסירת העבודה לקבלן המשנה אינה פוטרת את החברה מאחריותה הכוללת כלפי המזמין.

13) **סודיות** - הקבוצה מתחייבת כי במשך תקופת ביצוע השירותים על ידה ולאחריה, היא תשמור בסודיות, לא תגלה, לא תעביר ולא תעשה שימוש ללא הסכמה מראש ובכתב מהמזמין כל מידע, ידיעה, מסמך וכיו"ב על הנעשה אצל המזמין ו/או הקשור במזמין וכד.

14) **זכות עיכבון וקיצוץ** - בחלק מההסכמים למזמין קיימת זכות עיכבון על ציוד הקבוצה ו/או כספים אשר מגיעים לקבוצה, זאת במקרה בו ולקבוצה חוב כלפי המזמין.

15) **תיקון נזקים לכביש, למתקנים סמוכים, תשתיות וכיו"ב** - בחלק מההסכמים הקבוצה מתחייבת לתקן כל נזק או קלקול שייגרם למתקנים ותשתיות כגון: כביש, דרך, מדרכה, שביל, רשת מים, ביוב, חשמל וכיו"ב תוך כדי ביצוע העבודה נשוא החוזה, בין שהנזק או הקלקול נגרמו באקראי ובין שהיו מעשה הכרחי וצפוי מראש לביצוע העבודה.

16) **פגיעה בנוחיות הציבור והעדר הפרעה** - בחלק מההסכמים, הקבוצה מתחייבת כי לא תהיה פגיעה שלא לצורך בנוחיות הציבור וכי לא תהא כל הפרעה שלא לצורך בזכות השימוש והמעבר של כל אדם בכביש, דרך, שביל וכיו"ב או בזכות השימוש והחזקה ברכוש ציבורי כלשהו.

17) **הסבת חוזה** - לרוב הקבוצה מתחייבת כי היא אינה רשאית להסב את החוזה או כל חלק ממנו וכי היא אינה רשאית להעביר או למסור לאחר כל זכות על פי החוזה, אלא בהסכמה מראש של המזמין.

18) **שינויים בהיקף העבודה ובצורתה** - ברוב ההסכמים למזמין שמורה הזכות להביא לשינויים בהיקף העבודה ובתכולתה ובכלל זה להורות על ביטול, הפסקה, הגדלה או שינוי של כל חלק מהעבודה או כל יחידת עבודה.

עוד מוסדרים בהסכמים סמכויותיו ותפקידיו של מפקח מטעם המזמין, דרישות בקרת איכות, דרכי ביצוע ולוחות זמנים, הוראות ביחס לאספקת ציוד, כוח אדם ותנאי עבודה, הוראות ביחס למקור וטיב המוצרים והחומרים ועוד.

(ב) **התקשרויות מול גופים ציבוריים ופרטיים אחרים**

כפי שצוין לעיל, מרבית מזמיני העבודות בתחום הפעילות הינם גופים ציבוריים, לרבות חברות ממשלתיות (דוגמת חברת נמלי ישראל, רכבת ישראל, מע"צ, ונ.ת.ע) וכן רשויות מקומיות וחברות כלכליות עירוניות, אשר המאפיינים העיקריים שלהם, הינם יציבות כלכלית ומוסר תשלומים גבוה יחסית. לרוב, מתקשרת הקבוצה בהסכם מול הגורם שזכה במכרז או בהליך התחרותי כאמור, ולעיתים, ישירה מול הגוף המזמין. תנאי ההתקשרויות עם גופים ציבוריים אלה, דומים במהותם לתנאים העיקריים המפורטים בס"ק (א) לעיל.

בנוסף, כאמור לעיל, הקבוצה נוהגת, מעת לעת, להתקשר עם לקוחות שהינם גופים פרטיים הפועלים בתחומי התשתיות והבניה. רובם של לקוחות אלו הינם לקוחות קבועים שמקיימים קשרי סחר שוטפים עם הקבוצה לאורך שנים רבות. ככלל לקוחות הקבוצה מתמודדים

במכרזים של גופים ציבוריים או פרטיים להקמת פרויקט תשתית ובניה שונים ברחבי הארץ, ולאחר זכייתם ולצורך ביצוע הפרויקטים, מתקשרים עם הקבוצה בהסכמים לאספקת מוצריה. לריכוז תנאים עיקריים בהסכמי מסגרת והסכמים ספציפיים לאספקת מוצרים הם מתקשרת הקבוצה עם לקוחותיה ראו סעיף 7.3.4 לעיל וכן, התנאים העיקריים כדלקמן:

(א) **ציות להוראות הפיקוח ויועץ הבטיחות** - המפקח ו/או יועץ הבטיחות ו/או נציג מטעם המזמין רשאים לבדוק את העבודה ולהשגיח על ביצועה וכן לבדוק את טיב החומרים שהקבוצה משתמשת בהם.

(ב) **העסקת מנהל פרויקט** - הקבוצה תעסיק באתר הפרויקט מנהל פרויקט מנוסה מטעמה, במשך כל תקופת הפרויקט. מנהל הפרויקט ילווה את העבודה, יבקר באתר הפרויקט ויהיה זמין במהלך שעות העבודה ובמשך כל תקופת ביצוע העבודה וכן ינוהל יומן עבודה.

(ג) **בטחונות** - על מנת להבטיח את מילוי התחייבותיה על פי ההסכם לרוב נדרשת הקבוצה להמציא למזמין העבודה, ערבות בנקאית אוטונומית צמודה למדד הקבוע בהסכם בשיעור של כ-5% משכר החוזה ו/או עיכבון בשיעור של 5% משכר החוזה וכן ערבות בדק בשיעור של 5%.

(ד) **הגדלת או הקטנת היקף אספקת המוצרים וזכות המזמין לסיום ההסכם** - למזמין קיימת הזכות לערוך שינויים, לרבות מהותיים, בהיקף וכמות המוצרים ו/או השירותים אשר יסופקו על ידי הקבוצה, זאת בהתאם לצרכי הפרויקט, לקצב התקדמות העבודות ולעמידת הקבוצה בהתחייבותיה על פי ההסכם. כמו כן, בחלק מההסכמים למזמין הזכות לסיים את ההתקשרות מטעמי נוחות ועל פי שיקול דעתו הבלעדי כנגד תשלום תמורת המוצרים ו/או השירותים שסופקו עד למועד סיום ההתקשרות ובחלק מן המקרים גם כנגד פיצויים הקבועים בהסכם.

(ה) **הימנעות מניגוד עניינים ותחרות** - הקבוצה מתחייבת כי כל עוד היא מבצעת עבודות עבור המזמין על פי ההסכם, היא תמנע מלהיות במצב של ניגוד אינטרסים כלשהו עם המזמין אלא אם קיבלה את הסכמתו המפורשת של המזמין מראש ובכתב וכן, הקבוצה מתחייבת כי לאחר שתחדל מביצוע העבודות עבור המזמין תהא מנועה למשך תקופה הקבועה בהסכם, מלהתחרות במישרין או בעקיפין במזמין.

7.3.5. להלן התפלגות הכנסות הקבוצה על פי סוג לקוחותיה של הקבוצה בתחום הפעילות:

סוג לקוח	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2023	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2022	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות בשנת 2021
יזמים וחברות קבלניות	64%	72%	65%
מדינת ישראל	33%	20%	27%
גופים ציבוריים וחברות ממשלתיות	1%	5%	7%
לקוחות אחרים	2%	3%	1%

לפרטים אודות ממוצע ימי אשראי לקוחות לשנים 2021 – 2023 ראו סעיף 13.1.4 להלן.

7.4. שיווק והפצה

הקבוצה מתקשרת עם לקוחותיה בתחום זה בעיקר באמצעות השתתפות במכרזים ובהליכים מעין מכרזיים של הסקטור הציבורי. ככלל, בסקטור זה, ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של מכרז, בדרך של הליכי התמחרות בפרויקטים שבהם המזמין אינו כפוף לחוק חובת מכרזים או בדרך של משא ומתן ככל שהקבוצה משמשת כקבלן משנה של הזוכה במכרז.

כמו כן, נסמכת הקבוצה על קשרי העבודה שנצברו בקבוצה עם מזמיני העבודה השונים ועם קבלני בנייה ותשתית גדולים ומניסיונה חלק גדול מלקוחותיה הינם לקוחות חוזרים.

7.5. צבר הזמנות

בשל העובדה שלפי מרבית ההסכמים עימם מתקשרת הקבוצה בתחום הפעילות עם מזמיני עבודה קבועות הוראות לפיהן למזמין העבודה שמורה הזכות לשנות מועד האספקה, את כמויות המוצרים שסוכם שיסופקו על ידי הקבוצה ואף לבטל את המשך ההתקשרות עד לשלב מתקדם בביצוע הפרויקט, צבר ההזמנות בתחום זה אינו מהותי והינו לטווח קצר יחסית (שברובו אינו עולה על ארבעה חודשים). משכך, צבר כאמור אינו משמש ככלי ניהולי להחלטת החברה ולדירקטוריון.

7.6. תחרות

7.6.1. נכון למועד הדוח ולהערכת החברה, קיימים בשוק מספר מתחרים לקבוצה בתחום הפעילות אשר מייצרים ומשווקים מוצרים דומים לסל מוצרי הקבוצה. להלן פרטים לגבי מתחרים משמעותיים של הקבוצה בתחום פעילות זה:

(א) מוצרי בטון טרומיים - רמט טרום בע"מ, אשטרום בע"מ, דניה סיבוס בע"מ, סוללבונה בע"מ, ולפמן תעשיות בע"מ, ערד הארץ תעשיות בע"מ.

(ב) צנרת ומנהור - ולפמן תעשיות בע"מ, 'רדימיקס' (מקבוצת תעשיות רדימיקס (ישראל) בע"מ), סלע הנדסה תעשייה וייצור מוצרי בטון בע"מ, 'איטונג' (מקבוצת אינרם תעשיות בנייה בע"מ).

(ג) מוצרי בטון ייעודיים – 'איטונג' (מקבוצת אינרם תעשיות בנייה בע"מ), קבוצת אשטרום בע"מ, רמט טרום בע"מ, ולפמן תעשיות בע"מ וערד הארץ תעשיות בע"מ.

(ד) מערכות גידור אלקטרוני, מעקות, קונסטרוקציות מתכת, מערכות כניסה להולכי רגל, שערים חשמליים – המתחרות העיקריות בפעילויות בהן עוסקת קלרם הינן – ב.ג. אילנית שערים, עופר שערים, רום טכנולוגיות, והגבעה י.ח.

7.6.2. אין בידי הנהלת הקבוצה את היכולת להעריך את נתח השוק של הקבוצה בתחום הפעילות אולם היא מעריכה, כי הקבוצה נמנית על הגורמים המובילים בארץ ביחס למוצר העיקריים בתחום פעילות זה.

7.6.3. לפרטים אודות דרכי ההתמודדות של הקבוצה עם התחרות והגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה ראו סעיפים 6.6.3 עד 6.6.5 לעיל.

7.7. עונתיות

לנוכח מאפיינים דומים במהותם, ראו פירוט בסעיף 6.7 לעיל, במסגרת הפירוט הניתן בתחום פעילות התעשייה.

7.8. כושר ייצור

7.8.1. כושר הייצור של מוצרי תחום הפעילות נמדד במספר המ"ק (מטר מעוקב) שניתן לייצר על בסיס שנתי באתרי הייצור של הקבוצה.

7.8.2. להלן פירוט כושר הייצור הפוטנציאלי והערכת אחוז כושר הייצור המנוצל בתחום הפעילות בשנים 2021, 2022, ו-2023* :

2021		2022		2023		
שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (מ"ק)	
58%	141,740	68%	141,470	81%	259,305	סה"כ בתחום ההנדסה

* כושר הייצור כמפורט בטבלה לעיל (לרבות השיעור המנוצל), מבוסס על תמהיל המוצרים אשר יוצרו בפועל בשנה הרלוונטית במגזר זה.

לפרטים בדבר אתרי הייצור של הקבוצה וכן, התחליפיות בהיבט סוגי המוצרים המיוצרים המאפיינת אותם ראו סעיף 6.2.2 וסעיף 6.8.3 לעיל.

7.9. מחקר ופיתוח

לקבוצה תכניות עבודה שוטפות בתחום פיתוח מוצרים חדשים. על פיתוח המוצרים החדשים אמונים צוותים שונים המורכבים מעובדי החברה, לעיתים בשיתוף עם גורמים מומחים חיצוניים. לפרטים אודות מוצרים חדשים ראו סעיף 7.2.5 לעיל.

לפרטים אודות תכניות להשקעות ולפיתוח, מטעם מרכז ההשקעות, שהקבוצה נוטלת בהן חלק, ראו סעיף 6.9 לעיל.

7.10. חומרי גלם וספקים

לנוכח מאפיינים דומים במהותם, למעט שימוש באבזרים משולבים עליו יורחב להלן, ראו פירוט אודות חומרי הגלם העיקריים בהם עושה הקבוצה שימוש לצרכי פעילותה בישראל בסעיף 6.10 לעיל, במסגרת הפירוט הניתן בתחום פעילות התעשייה.

נוסף על חומרי הגלם המפורטים בסעיף 6.10 לעיל, בתחום פעילות זה, הקבוצה עושה שימוש באבזרים משולבים אשר משתלבים במוצרי תחום הפעילות כגון מחברים, מעקות, חלונות, זכוכיות משוריינות וכד' המסופקים על ידי מספר ספקים מקומיים והיקף הרכש בגינם, אינו מהותי.

לפרטים אודות אופן התקשרות החברה עם ספקיה ואודות ימי אשראי ספקים ממוצעים ראו סעיפים 6.10.5 ו-13.1.4 לדוח זה.

7.11. מגבלות ופיקוח על הפעילות

בנוסף, לנוכח מאפיינים דומים במהותם, ראו גם פירוט ביחס לנושאים המפורטים בסעיף 6.11 לעיל, במסגרת הפירוט הניתן בתחום פעילות התעשייה.

7.12. הסכמים מהותיים

7.12.1. לתיאור אופן התקשרות הקבוצה עם מדינת ישראל בהסכמי מסגרת ובהסכמים ספציפיים ראו סעיף 7.3.4 לעיל.

7.12.2. ביום 11 במאי 2021, התקשרה הקבוצה עם תאגיד ייעודי שהתקשר בהסכם זיכיון ("הזכיון") עם מדינת ישראל - משרד הביטחון ("המזמין") למימון, תכנון, הקמה ותפעול ואחזקה של פרויקט קרית המודיעין של צה"ל בנגב בהסכם לביצוע ואספקה של גדר וחומה היקפית וכל אלמנטי הבטון בהן וכן בהסכם

לאספקה וביצוע של מבני מגורים שונים בפרויקט ("העבודות"), בתמורה לסכום כולל (פאוול) של 92 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ, צמודה בחלקה למדד תשומות הבניה) ("התמורה"), שתשולם בהתאם לאבני דרך והתקדמות הביצוע. העבודות תתבצענה בתנאי גב-אל-גב לדרישות המזמין. הזכיין העריך במועד ההתקשרות כי תקופת ההקמה של הפרויקט תעמוד על כחמש שנים כאשר טווח הזמן שהוערך על ידי הזכיין להקמת החומה ההיקפית ומבני המגורים עמד על שנה ושנתיים, בהתאמה. להבטחת התחייבויותיה בהתאם להסכם נתנה הקבוצה את הסכמתה לביצוע עיכובן בשיעור של 5% מכל תשלום המשולם עם השלמת כל מקטע בעבודות הגדר והחומה והשלמת כל בניין לפי העניין וכן העמידה ערבות בנקאית לשלב הביצוע בסכום השווה ל-5% מהתמורה והתחייבה להעמיד ערבות בדק בסכום השווה ל-5% מסכום החשבון הסופי חלף ערבות הביצוע להבטחת תקופת הבדק.

בחדש ינואר 2023, ולאור חלוף הזמן בין מועד חתימת ההסכם למועד תחילת ביצוע העבודות בפרויקט, הגיעו הצדדים להסכמות מעודכנות ביחס לתחולת הפרויקט ולתמחורו, באופן בו מחד יעודכנו מחירי המוצרים שסופקו על ידי החברה ומאידך יופחת היקף העבודה, בעיקר ביחס להתקנת המוצרים. לאור האמור, יעמוד היקף הפרויקט לאחר העדכונים כאמור על סך של 52 – 60 מיליון ש"ח.

7.12.3 ביום 31 בינואר 2022, קיבלה הקבוצה הודעת זכייה במכרז בו השתתפה לביצוע עבודות תשתית בינוי והקמה של מבני משרדים, מנהלה ומרלוג לחברה מהמגזר הביטחוני ("המזמין" או "ההסכם" או "הפרויקט", לפי העניין). במסגרת הפרויקט, החברה תספק למזמין מוצרים, שירותים ועבודות אשר כוללות בין היתר, ייצור מבנים מתועשים ואספקתם, הצבתם וחיבורם למערכת התשתיות לרבות ביצוע עבודות פיתוח, גמרים, מערכות ועבודות משלימות ("העבודות והשירותים"). תקופת הביצוע של הפרויקט הינה כ-18 חודשים ממועד קבלת צו התחלה, אשר התקבל בסמוך להודעת הזכייה. למועד הדוח, היקף ההכנסות הצפויות של החברה בגין ביצוע העבודות והשירותים בפרויקט מוערך בסך של כ-90 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לחברה עם התקדמות הביצוע. למזמין קיימת בהסכם האפשרות לביטול, שינוי או צמצום היקף השירותים והעבודות (לרבות סיום ההתקשרות בכל עת בהתראה של 30 יום מראש). ההסכם כולל הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה ביחס להתחייבויות הצדדים ובכלל זאת בין היתר, ערבות ביצוע (בסכום של כ-3 מיליון ש"ח למועד הדוח) וערבות בדק (בסכום השווה ל-5% מסכום החשבון הסופי כולל התייקרות), הוראות בדבר אחריות ושיפוי, ביטוחים, פיצויים מוסכמים בגין איחורים וכיו"ב. כמו כן, לאור זהות המזמין, ההסכם כולל גם דרישות ביטחון שונות והתחייבות לרכש גומלין.

7.12.4 ביום 13 באפריל 2022, קיבלה אקרשטיין תעשיות, הזמנת עבודה ממדינת ישראל לייצור ואספקה של אלמנטי חומה עבור פרויקט מיגון גבול הצפון. נכון למועד הדוח, מוערך היקף ההכנסות הצפויות של החברה בגין אספקת המוצרים כאמור (כולל תוספות והתייקרות) לעיל בסך של כ-185 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לחברה לאורך תקופת האספקה (14 חודשים ממועד קבלת הזמנת העבודה, בהתאם להערכת המזמין). יצוין, כי עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל בחודש אוקטובר 2023, והמתיחות בצפון הארץ, הושהתה, בהוראות רשויות הבטחון, העבודה בפרויקט ולמועד הדוח טרם חודשה.

7.12.5 ביום 23 במאי 2022 קיבלה אקרשטיין תעשיות, הזמנת עבודה ממדינת ישראל לייצור ואספקה של אלמנטי חומה עבור פרויקט מיגון קו התפר. נכון למועד הדוח, מוערך היקף ההכנסות הצפויות של החברה בגין אספקת המוצרים כאמור (כולל תוספות והתייקרות) לעיל בסך של כ-158 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, אשר ישולמו לחברה לאורך תקופת האספקה.

7.12.6 עד ליום 31 בדצמבר 2023, עמד היקף ההכנסות שזקפו מהפרויקטים המפורטים בסעיפים 7.12.3-7.12.5 לעיל על כ-433 מיליון ש"ח.

7.12.7. שיעור הרווחיות הצפוי בכלל הפרויקטים המתוארים בסעיף 7.12 זה אינו שונה באופן מהותי מהמקובל בתחום הפעילות של החברה ודומה לשיעורי הרווחיות לפיהם החברה נוהגת לתמחר פרויקטים דומים במהותם ובהיקפם.

הערכות ותחזיות החברה בדבר שיעור הרווחיות והיקף ההכנסות הצפויות מן ההזמנה מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה נכון למועד דיווח זה. הערכות ותחזיות אלה יכולות שלא להתממש (כולן או חלקן) או להתממש באופן שונה מהותיות, בין היתר, גם כתוצאה מסיבות ו/או נסיבות שאינן תלויות בחברה ושאינן החברה יכולה לצפות במועד הדיווח ובכלל זאת עקב, בין היתר, שינוי היקף ההזמנה על ידי המזמין, שינוי במחירי תשומות, שינויים בגורמים מאקרו כלכליים במשק והשלכות של גורמי סיכון אחרים החלים על פעילותה של החברה.

8. תחום התעשייה בחו"ל

8.1. מידע כללי על תחום התעשייה בחו"ל

8.1.1. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

הקבוצה פועלת בחו"ל בארה"ב (באזור החוף המערבי), בתחום מוצרי הפיתוח הסביבתי ועיצוב נוף באמצעות חברת Acker Stone Industries, Inc., חברה בת של אקרשטיין תעשיות שהתאגדה בשנת 1987 במדינת קליפורניה, ובאמצעות חברת Acker Stone Arizona Inc., חברה שהתאגדה במדינת אריזונה בשנת 2007 ומוחזקת במלואה על ידי Acker Stone Industries, Inc. (שתי החברות יחד יקראו להלן: "אקרסטון").

נכון למועד הדוח, המוצרים אותם מייצרת ומשווקת אקרסטון הינם אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים ומוצרים משלימים.

ככלל מוצרים מתחום זה הינם מוצרים ממוכנים המיוצרים באופן חזרתי ותבניתי ועל כן מהווים מעין "מוצרי מדף", וניתנים להזמנה על ידי לקוחות החברה באופן שוטף ועל פי צורך ודרישה. מוצרים אלו אינם דורשים התאמה הנדסית ספציפית לפרויקט מסוים.

הקבוצה מייצרת ומספקת את מגוון מוצריה ושירותיה בתחום זה לשני ערוצים:

א. מסחרי (Commercial) – המתאפיין בפרויקטים עבור השוק המסחרי כגון מרכזי קניות, מרכזי תעסוקה/משרדים, בניה ציבורית וכיו"ב.

ב. מגורים (Residential) – המתאפיין בפרויקטים המיועדים למגורים בעיקר ללקוחות סופיים. המכירות בפועל מתבצעות למגוון לקוחות סיטונאים וקמעונאים כגון: סוחרים סיטונאים, מפיצים, מגרשים למכירת חומרי בניין ועוד.

הביקוש למוצרים השונים בתחום פעילות זה תלוי בהיקף ביצוע פרויקטים בענף הבניה המסחרית והבניה למגורים ומושפע, בין היתר, מהמצב הכלכלי במשק האמריקאי, במספר התחלות הבניה והתקדמות הפרויקטים, באיתנות הכלכלית האזורית והרחבת משקי הבית, במצב הסוציו-אקונומי ובמצב הכלכלי-עסקי השורר במדינות בהן פועלת החברה בארצות הברית.

כך למשל, מדיניות הממשל האמריקאי (פדרלי ומקומי) בנושא פיתוח תשתיות ובניה ציבורית, לרבות החלטות ביחס להיקף פרויקטי תשתית, בניה ציבורית ופעולות להקלת התכנון והרישוי של פרויקטים עשויה להוביל לגידול בביקוש למוצרי תחום הפעילות.

8.1.2. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות

באזורים בהם פועלת אקרטון קיימת מגמה בשנים האחרונות של עלייה בשימוש באבני ריצוף ואבנים משתלבות כדוגמת המוצרים אותם מייצרת אקרטון - לצורכי מגורים בבתים פרטיים לכיסוי שטחי החצר, סביב בריכות השחייה, דרכי הגישה לבית מהכבישים הראשיים וכדומה. בדומה לכך, גדלה שימוש במוצרי החברה לריצוף שטחים ציבוריים בשטחי מסחר ומתחמים ציבוריים של בנייני משרדים בשנת 2023 עקב המשבר הפיננסי ועליית הריבית בשוק האמריקאי, חלה ירידה מהותית בהתחלות הבנייה באזורים בהם פועלת אקרטון, שהובילה לקיטון משמעותי בביקושים למוצרים אותם מייצרת אקרטון. לאור האמור, הכנסותיה של אקרטון קטנו משמעותית והחברה מדווחת על הפסדים במגזר זה. בחודשים האחרונים גיבשה החברה תכנית מפנה לשיפור משמעותי בביצועיה ותוצאותיה הכספיות של אקרטון. למועד הדוח התכנית נמצאת בשלבי יישום ראשוניים.

אקרטון משקיעה, באופן שוטף, במכונות ובקווי המוצרים הקיימים והחדשים על מנת להגביר את יכולת הייצור ולשפר ללא הרף את איכות המוצרים שהיא מייצרת ושוקדת באופן קבוע על השקת מוצרים חדשים לרבות דגמים חדשים לאריחי ריצוף מבוססי ידע (כדוגמת האומבריאנו).

ההשקעות ברכוש קבוע הסתכמו בשנים 2023, 2022 ו-2021 בסכום של 2,857 אלפי ש"ח (774 אלפי דולר ארה"ב), 2,967 אלפי ש"ח (843 אלפי דולר ארה"ב) ו-1,172 אלפי ש"ח (377 אלפי דולר ארה"ב), בהתאמה.

8.1.3. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום

למיטב הערכת הנהלת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

8.1.3.1. ידע, ניסיון, וותק בתחום, מוניטין, אמינות ומקצועיות, תוך בקרה קפדנית על תהליכי העבודה.

8.1.3.2. כוח אדם מקצועי ומיומן בתחומי הייצור, השיווק, המכירות והשירות ובעל תודעת שירות גבוהה. השוק בארה"ב מחייב שירותיות ברמה גבוהה ועל כן זהו גורם משמעותי בהתמודדות מול מתחרים.

8.1.3.3. היכולת להציע מגוון מוצרים רחב ללקוחות תוך הקפדה על לוחות זמנים ואיכות המוצרים, לרבות אך לא רק, מוצרים שאינם קיימים אצל המתחרים.

8.1.3.4. קשרים יציבים עם מפיצים, אדריכלים וקבלנים.

8.1.3.5. כושר ייצור ותפוקות, המושגים באמצעות איכות גבוהה של אמצעי ייצור וחומרי גלם, כמו גם ציוד מתאים ומתקדם.

8.1.3.6. היכולת לשמור על חדשנות טכנולוגית לאורך זמן כדי ליצור בידול מהמתחרים.

8.1.3.7. איתנות פיננסית ונגישות למקורות כספיים זמינים.

8.1.3.8. היכרות ושיתופי פעולה עם חברות בינלאומיות מובילות בתחומן המאפשר להמשיך ולהרחיב את סל המוצרים ולפתח טכנולוגיות מתקדמות.

8.1.4. ספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות

חומרי הגלם העיקריים הנרכשים על ידי אקרטון לפעילותה הם מלט, חול, אגרגטים ופיגמנטים. חול ואגרגטים נרכשים מספקים מקומיים (בעיקר מפעילי מחצבות), ואילו המלט נרכש ממספר ספקים.

8.1.5. מחסומי כניסה ויציאה עיקריים

למיטב הערכת הנהלת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

- (א) איתור אתרים מתאימים לקיום הפעילות - מוצרי תחום הפעילות מחייבים אתרי ייצור רחבי היקף וכן שטחי אחסנה משמעותיים, אותם יש לרכוש או לשכור לתקופות ארוכות לשם קיום הפעילות.
- (ב) יכולת עמידה בתנאים לקבלת היתרי בניה ורישיונות עסק, לרבות אישורים מאת רשויות וגורמים שלטוניים ואזוריים.
- (ג) יכולת עמידה בדרישות איכות וטיב המוצרים לשם עמידתם בדרישות תווי התקן הרלבנטיים.
- (ד) הצורך לבסס מוניטין ביחס לאיכות המוצרים ואיכות השירות והצורך להגיע למחזור מכירות מינימאלי ולניסיון עבר המאפשר תחרותיות והשתלבות בפרויקטים גדולים.
- (ה) הצורך לבצע השקעות הון ראשוני משמעותיות - עלויות ההקמה וההכשרה הראשוניות של המפעילים והעובדים הינן משמעותיות. בנוסף, התחזוקה ושיפור מערכי הייצור (מכונות וציוד) כרוכים בהשקעות שוטפות ניכרות.
- (ו) צורך ביכולת הפעלת מערכות טכניות ולוגיסטיות מורכבות הדורשות ידע ומיומנות גבוהה.
- (ז) צורך בידע והתמקצעות בייצור של טווח המוצרים.

להערכת החברה, לא קיימים מחסומי יציאה משמעותיים בתחום הפעילות למעט הקושי במימוש ההשקעות הייחודיות הנעשות בתחום כגון ציוד ייעודי מיוחד.

8.1.6. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לחלק ממוצרי תחום הפעילות קיימים מוצרים תחליפיים שאינם מיוצרים מבטון, אשר העיקריים שביניהם הינם: יציקות בטון באתר, בטון מובא, מוצרי אספלט, אריחי גרניט פורצלן, קרמיקה ואבן טבעית, משטחי בטון מוטבע, שימוש בחומרים חלופים כגון עץ וחומרי כיסוי קרקע נוספים המקובלים בשוק האמריקאי.

8.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות

בתחום הפעילות תחרות משמעותית, אשר באה לידי ביטוי במספר רב של שחקנים בשוק – רובם יצרנים אזוריים של מוצרים מתחרים וזאת לאור העובדה שהמוצרים בתחום הפעילות מאופיינים במשקל ונפח רב ואין כדאיות כלכלית להובלת מוצרים מקבילים או לרכוש מוצרים מאזורים מרוחקים בארה"ב, לאור עלות מרכיב ההובלה וכן לאור העובדה שבתחום הפעילות נדרשת זמינות גבוהה ואספקה רציפה של מוצרים לאתרי הבניה השונים.

לפרטים נוספים אודות התחרות בתחום הפעילות ראו סעיף 8.1.12 להלן.

8.1.8. מוצרים

התחום כולל מגוון רחב של מוצרים בתחום פיתוח הסביבה ועיצוב הנוף כגון: אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף, פתרונות לחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות וקופינגים (שכבת כיסוי עליונה מבטון המונחת בראש קירות או מעקות).

ככלל, הלקוח הוא הגורם אשר מטפל בהובלת המוצר ממפעלי אקסטון. לעיתים, כאשר לקוח מעוניין בכך, הקבוצה עושה שימוש בקבלני משנה ובחברות הובלה שונות להובלת מוצריה, כאשר עלויות ההובלה משולמות על פי רוב על ידי הלקוח.

8.1.8.1. השווקים העיקריים של המוצרים ומגמות בביקוש

כאמור לעיל, השווקים העיקריים של המוצרים אותם מייצרת אקסטון הינם השוק המסחרי – הכולל פרויקטים של מרכזי מסחר, משרדים, מרכזי תעסוקה, מבני ציבור וכו' ולצדו – השוק למגורים – הכולל פרויקטים שונים בתחום הבניה למגורים.

באופן זה, מוצרי פיתוח הסביבה ועיצוב הנוף של אקסטון מסופקים לרוב לקבלני פיתוח, תשתית ובניה של שכונות ובנייני מגורים, מרכזי מסחר מבני ציבור, משרדים ומבני תעשייה וכן למשווקים ומפיצים אזוריים.

בשנים האחרונות, ניכרת ככלל מגמה של גידול בביקוש למוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף לנוכח צרכי ודרישות הפיתוח הנדרשים עבור הקמת שכונות מגורים חדשות והרחבת בניה קיימת ושיפוצים של בתים, כמו גם שימוש באבני ריצוף בשטחים ציבוריים במרכזי קניות, בנייני משרדים וכד'. כאמור לעיל, בשנת 2023 עליית הריבית המשמעותית העיבה על מגמה זו.

8.1.8.2. פילוח הכנסות ממוצרים ושירותים

להלן פירוט אודות הכנסות הקבוצה מחיצוניים בגין קבוצות מוצרים המיוצרים על ידיה במסגרת תחום הפעילות, אשר שיעור ההכנסות מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה במאוחד, בשנים 2021, 2022, ו-2023:

2021		2022		2023		קבוצת מוצרים
שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מסך הכנסות הקבוצה	סכום (באלפי ש"ח)	
12%	75,887	12%	91,866	6%	59,084	מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף

8.1.9. מוצרים חדשים

בשנים האחרונות הרחיבה אקסטון את סל המוצרים בתחום הפעילות ושילבה מוצרים חדשים כדוגמת אבן לינארית המשמשת לריצוף, אריחי ריצוף Coastal ומוצרי "אומבריאנו".

8.1.10. לקוחות

לקוחות אקסטון מתחלקים לשני סוגים: א. קבלני תשתיות לסוגיהן ו/או קבלנים העוסקים בפיתוח סביבתי (Contractors /Developers) ב. מפיצים העוסקים במכירת חומרי בניין ו/או מפיצים ייעודיים בתחום הפעילות של אקסטון (Dealers). עיקר ההסכמים בפעילות כאמור הינם הזמנות ספציפיות לטווח קצר לאספקת מוצרים.

אין בתחום הפעילות תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה. בנוסף, תחום הפעילות אינו כולל לקוח אשר ההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה בדוחות הכספיים.

8.1.10.1 אופן ההתקשרות עם לקוחות בתחום הפעילות

עיקר ההסכמים הינם הסכמים לזמן קצר, לתקופה של שנה לרוב, ואשר במסגרתם נקבעים תנאי תשלום למוצרי החברה (לעיתים עם שיעורי הנחה קבועים מראש בכפוף לרכישות מעל סכום מסוים), מכוחם הלקוחות מתקשרים עם החברה מעת לעת.

8.1.10.2 להלן התפלגות הכנסות הקבוצה על פי סוג לקוחותיה של הקבוצה בתחום הפעילות:

2021	2022	2023	סוג לקוח
שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	שיעור מסך הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות	
24%	12%	38%	קבלנים לסוגיהם
76%	88%	62%	מפיצים

ממוצע ימי אשראי לקוחות לשנים 2021, 2022 ו-2023 עמד על 38 ימים, 46 ימים ו-33 ימים, בהתאמה.

8.1.11 שיווק והפצה

השיווק והמכירה של מוצרי תחום הפעילות ללקוחות הסופיים מתבצעים באמצעות קבלני פיתוח בתחום הפרויקטים ומפיצים הפועלים גם מול צרכנים וקבלנים פרטיים. אקסטרטון עצמה מקיימת ימי עיון ללקוחותיה אלו במסגרתם ניתנים הסברים על המוצרים, תכונותיהם וייחודם. כמו כן משתתפים אנשי השיווק והמכירות בכנסים ותערוכות ייעודיים בתחום הפעילות.

בנוסף פועלים עובדי מחלקת השיווק של אקסטרטון מול אדריכלים ויזמים לספק פתרונות ומוצרים לרבות אומדני מחירים ותקציב.

מרכיב חשוב נוסף במאמצי השיווק שמבוצעים מול לקוחות קיימים וחדשים הוא השמירה והשיפור המתמיד של רמת השירות וכמובן - שמירה על איכותם הגבוהה של המוצרים.

להערכת הקבוצה, אין לאקסטרטון תלות באפיק שיווק ומכירה שאובדנו עלול להשפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות או שהחלפתו כרוכה בתוספת עלות מהותית.

8.1.12 צבר הזמנות

ההזמנות בתחום פעילותה מאופיינות ברובן המכריע באופישוטף – קרי הזמנות שמועד אספקתן, ברובו המכריע, אינו עולה על שלושה חודשים. חלקן של ההזמנות מסופקות ממלאי המצוי בידי החברה וחלק אחר מיוצר באופן שוטף בהתאם להזמנות ומסופק זמן קצר לאחר ייצורו. לאור האמור, הנהלת ודירקטוריון החברה אינם בוחנים את צבר ההזמנות כנתון מהותי.

לאקסטרטון תחרות רבה במדינות בהן היא פועלת ולהערכתה היא מחזיקה בנתח שוק שאינו מהותי בשווקי המוצרים שהיא מייצרת. השחקנים העיקריים בתחום הינם יצרנים מקומיים באזורים הרלוונטיים, חלקם בבעלות קונצרנים גדולים. אין ביכולתה של אקסטרטון להעריך את חלקה בשוק אולם היא מעריכה כי חלקה זניח.

בין מתחרותיה העיקריות של אקססטון בקליפורניה ניתן למנות את - 'Belgard', 'Angelus', 'Pavestone', 'Paving Stones', 'Orco Block & Hardscape', 'RCP Block and Brick'. מתחרותיה העיקריות של אקססטון באריזונה הינן - 'Belgard', 'Pavestone', 'Phoenix Pavers', 'Artistic Paver Mfg'.

להערכת אקססטון, בין הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי בתחום הפעילות ניתן לכלול שימוש בטכנולוגיות מתקדמות ובמערכות בקרת איכות, פתוח תהליכי ייצור חדשניים, המשך פתוח מוצרים חדשים שתומכים בבידול מהמתחרים, ניסיון עתיר שנים ומוניטין וידע נצבר.

אקססטון מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות, בין היתר, על ידי שיפור מתמיד של תהליכי הייצור במטרה לצמצם עלויות, תוך שיפור איכות והרחבת מגוון המוצרים הנמכרים ושימוש בשיטות ייצור מתקדמות, זמינות גבוהה ועמידה בלוחות זמנים. כמו כן, אקססטון פועלת, מעת לעת ובהתאם לצרכי השוק, להרחבת כושר הייצור ולפיזור תיק לקוחותיה לשם הקטנת החשיפה ללקוחות גדולים.

הנהלת הקבוצה סבורה כי מערך הייצור האיכותי בשילוב כוח האדם המקצועי והאיכותי העומד לרשות הקבוצה, יחד עם היכולות הפיננסיות והכלכליות, המוניטין והניסיון רב השנים שנצבר בקבוצה לאורך השנים, כמו גם היכולת להעביר ידע הנצבר בישראל במשך עשרות שנים לארה"ב, הם הבסיס לפעילות אקססטון בתחום הפעילות ומאפשרים את התמודדות אקססטון עם התחרות האמורה.

8.1.13. עונתיות

להערכת הנהלת הקבוצה, הגורמים העיקריים המשפיעים על שינוי בהכנסות במהלך שנה קלנדרי בתחום הפעילות הם מספר ימי הגשם ברבעון מסוים (שגורמים לעיכוב בהתקדמותם של פרויקטים) וכן עיתוי תקופות החגים הנוצריים (בהיבטי זמינות כח אדם).

8.1.14. כושר ייצור

כושר הייצור של אתרי הייצור בארה"ב נמדד במספר הרגל הרבועים (Square Feet - SQF) שניתן לייצר על בסיס שנתי באתרי הייצור של הקבוצה. להלן פרטים אודות כושר הייצור של אתרי החברה בארה"ב:

2021		2022		2023		מוצרים עיקריים
שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (SQF)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (SQF)	שיעור כושר הייצור המנוצל	כושר ייצור פוטנציאלי (SQF)	
53%	21,000	54%	21,000	28%	21,000	אבנים משתלבות, אריחים לריצוף ומוצרים משלימים

נכון למועד הדוח, כושר הייצור של אתרי הייצור של הקבוצה בארה"ב מאפשר לה לעמוד בכל הדרישות לייצור מוצריה והינו מתאים ומספק ביחס להיקף פעילותה של הקבוצה בארה"ב.

8.1.15. מחקר ופיתוח

ככלל, פיתוח המוצרים ותהליכי הייצור החדשים מבוצע בחלקו הגדול במתקני הקבוצה בישראל. בשלב שני, מועבר הידע לאקססטון ומבוצעת לו הטמעה והתאמה מקומית בארה"ב.

8.1.16. חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם העיקריים בהם עושה אקססטון שימוש לצרכי פעילותה בתחום הפעילות הינם מלט, אגרגטים וחול מחצה, כמו גם פיגמנטים.

המלט והאגרגטים מהווים כ- 36%, וכ- 25% בהתאמה, מהיקף רכש חומרי הגלם של החברה בתחום פעילות זה.

בשנים 2021 עד 2023 לא היו לקבוצה רכישות מספקים אשר שיעור הרכישות מהם עולה על 5% הרכישות מכלל הספקים.

ככלל, הקבוצה מתקשרת עם ספקיה בהתקשרויות לתקופות קצרות מועד שלעיתים מתחדשות אוטומטית אלא אם אחד מהצדדים הודיע בכתב על ביטולה התקשרות. ההתקשרויות מסדירות לרוב את תנאי התשלום, מחירים, תנאי אספקה ואופן ביצוע ההזמנות על ידי הקבוצה למשך תקופה קצובה, כאשר הקבוצה לרוב אינה מתחייבת לרכישת כמויות מינימאליות.

בשנים 2021 עד 2023 ימי אשראי ספקים ממוצעים היו 62 ימים 50 ימים, ו- 47 בהתאמה.

8.1.17. מגבלות ופיקוח על הפעילות

הפעילות בארה"ב כפופה למספר חוקים, הנחיות ותקנות שונות של הממשלה בנושאים שונים לרבות: חוקים ותקנות של הסוכנות להגנת הסביבה האמריקאית; חוקים ותקנות של מנהל הבריאות והבטיחות התעסוקתית; הוראות מכח חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות. בנוסף כפופה הפעילות לחקיקה בנושאים כלליים כגון – הגבלים עסקיים, תקנות בדבר ייבוא וייצוא, חקיקה ביחס לזכות התאגדות של עובדים וחקיקה ביחס להחזקה ושימוש במקרקעין.

לסוכנות להגנת הסביבה, למינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית, לסוכנויות פדרליות אחרות ולסוכנויות ממשלתיות מסוימות יש סמכות להתקין תקנות שיש להן השפעה על פעילות אקוסטון כאשר רבות מהסוכנויות הפדרליות והמדינתיות הללו עשויות להטיל קנסות ועונשים בגין הפרות של חוקים ותקנות אלה. להלן יובא פירוט תמציתי של חקיקה רלוונטית לפעילות אקוסטון.

8.1.17.1. רגולציה בתחום הסביבה והבריאות

אקוסטון כפופה לחוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים, מחוזיים ומקומיים הנוגעים לסביבה, בריאות ובטיחות, לרבות רעש, פליטות אוויר ומים, ניהול פסולת (לרבות פסולת מסוכנת המשמשת כתחליף דלק במפעלי הקבוצה), טיהור אתרים מזוהמים, תפעול וסגירת מטמנות, בקרת וניטור אבק ושימוש מותר בקרקע. אי עמידת אקוסטון בחוקים ובתקנות אלה עלולה לגרום לסנקציות כגון קנסות או הפסקת חלק מפעילות אקוסטון או מפעליה. מעת לעת אקוסטון עשויה להידרש גם לבצע פעולות חקירה או תיקון. כמו כן, לא ניתן להבטיח כי עלויות ההתאמה לחוקים ותקנות אלה או ההתחייבויות של אקוסטון הקשורות לחוקים ותקנות אלה לא יהיו משמעותיות. בנוסף, פעילות אקוסטון דורשת אישורים והיתרים ממשלתיים רבים.

היתרי הפעלה סביבתיים כפופים לשינוי, חידוש וביטול ויכולים לחייב את אקוסטון לבצע הוצאות שונות כגון הוצאות תחזוקה והוצאות תפעוליות על מנת לעמוד בדרישות החלות עליה מכוח היתרים אלה. חוקים ותקנות מחמירים יותר, או פרשנויות מחמירות יותר של חוקים או תקנות קיימים, עשויים להטיל על אקוסטון התחייבויות חדשות, לצמצם את שעות הפעילות, לדרוש השקעה נוספת של הקבוצה בציד לבקרת זיהום או להקשות על פתיחת המפעלים הקיימים. אקוסטון עוקבת וסוקרת באופן שוטף את פעולותיה, נהליה ומדיניותה לעמידה בחוקים ובתקנות סביבתיים, שינויים בפרשנויות של החוקים ומדיניות האכיפה הקיימים, חוקים חדשים שאומצו וכן דרישות חדשות שאקוסטון צופה כי יאומצו בעתיד ועשויות להשפיע על פעילותה. ההיתרים הרלוונטיים עשויים לכלול היתרי שימוש מותרים

שיאפשרו לקבוצה לפעול באזורים מסוימים ללא אישור ייעוד והיתרים תפעוליים המסדירים, בין היתר, פליטות אוויר ומים, אבק, חומר חלקיקי, וניהול ובקרה של מי נגר. הקבוצה עשויה להידרש להוציא סכומים משמעותיים כדי לעמוד בחוקים ובתקנות הסביבתיות הרלוונטיות. החלים הכוללים בין היתר סכומים בגין ציוד בקרת זיהום הנדרש לניטור הפליטות לסביבה.

כך למשל, חוק אוויר נקי (CAA) ותקנות פדרליות שונות מחייבות כל מקור עיקרי לפליטת מזהמי אוויר קבלת "היתר הפעלה" המאחד את כל דרישות בקרת זיהום האוויר למסמך אחד ומקיף המכסה את כל ההיבטים של פעילות זיהום האוויר של המקור. היתרי זיהום אוויר נדרשים גם לעסקים המקימים מתקנים חדשים הגורמים לזיהום או מבצעים שינויים משמעותיים במקורות זיהום קיימים. היתרי הפעלה מתעדים כיצד מקורות זיהום אוויר יפגינו עמידה במגבלות הפליטה, וכיצד מקורות זיהום אוויר יפקחו, מעת לעת אובאופן שוטף ורציף, על עמידה במגבלות הפליטה ובדרישות אחרות.

בנוסף, לסוכנות להגנת הסביבה (EPA) יש סמכות ליצור ולאכוף תוכניות למניעת זיהום מים. אחת מתוכניות אלה, המכונה מערכת לאומית לחיסול פליטות מזהמות (NPDES) מיועדת לשלוט ולמנוע זיהום מייצור, בנייה ומקורות נקודתיים אחרים. במסגרת תוכנית זו, היתרי הזרמה (במיוחד היתרי NPDES) מונפקים על מנת לצמצם פליטות מזהמים ישירות לכל מקור מים בארצות הברית. מספר סוגים של מתקנים כפופים לדרישות היתר NPDES. כל מתקן שמשחרר מזהמים למקור מים נדרש לפתח וליישם תוכנית למניעת זיהום מהזרמה (SWPPP), להגיש הודעת כוונות (NOI) ולקבל היתר NPDES.

8.1.17.2 תקנות בריאות ובטיחות

מתקני אקוסטון ותפעולה כפופים למגוון דרישות בריאות ובטיחות של עובדים, במיוחד אלה המנוהלות על ידי מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית הפדרלי ("OSHA"). אקוסטון פועלת לעמידה מלאה בתקנות הבטיחות. אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לסנקציות כגון קנסות וקנסות ותביעות בגין נזקי רכוש ונזק לרכוש. דרישות אלה עשויות גם לגרום לעליה בעלויות התפעוליות בעתיד. ענייני בטיחות ובריאות העובדים מפקחים על ידי מחלקת ניהול סיכונים ובטיחות של אקוסטון וכן על ידי מנהלי בטיחות ברמת החברה התפעולית.

8.1.17.3 תקנות ADA (Americans with Disabilities Act)

בהתאם לחקיקת ADA, נדרשת אקוסטון לערוך התאמות במתקניה לאנשים עם מוגבלויות. אי עמידה בדרישות אלה עלולה לגרום לסנקציות כגון קנסות ותביעות של עד 75,000 דולר על ההפרה הראשונה ו-150,000 דולר על הפרות נוספות של החוק. מדינות וממשלות מקומיות מאפשרות הטלת קנסות נוספים ומחייבות עסקים לעמוד בסטנדרט נגישות גבוה יותר מהנדרש בחוק הפדרלי.

נכון למועד הדוח, לאקוסטון ההיתרים והרישיונות המהותיים הנדרשים לצרכי פעילותה בתחום הפעילות ולהערכת הקבוצה, הינה עומדת בכל התנאים המהותיים של דרישות ההיתרים והרישיונות כאמור ואין מניעה לחידוש ו/או עילה לביטול ההיתרים והרישיונות המהותיים כאמור.

8.1.18 הסכמי שיתוף פעולה והסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח הקבוצה אינה צד להסכמי שיתוף פעולה מהותיים או להסכמים מהותיים אחרים בתחום, שלא במהלך העסקים הרגיל.

9.1. מידע כללי על תחום פעילות הנדל"ץ

הקבוצה מחזיקה בשטחי משרדים ומסחר שעיקרם באזור התעשייה הרצליה פיתוח והמשתרעים על כ-18,373 מ"ר (חלק הקבוצה), כאשר כ-1,707 מ"ר משטחים אלו משמשים את הקבוצה לצרכיה (משרדים ומטה) ויתר השטחים מושכרים לצדדים שלישיים לא קשורים.

כמו כן, הקבוצה הינה בעלת זכות הבעלות או החכירה של שטחי תעשייה המשתרעים על כ-410,237 אלפי מ"ר עליהם ממוקמים אתרי הייצור של הקבוצה (בישראל ובארה"ב), כאשר למועד הדוח כ-46,380 אלפי מ"ר משטחים אלו מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים לא קשורים. בנוסף, בבעלות הקבוצה קרקע תעשייתית ברומניה בשטח כולל של כ-153 דונם (אשר ביחס אליה אין לקבוצה תכניות פיתוח למועד הדוח)¹⁰.

להלן פרטים מרכזיים בדבר נכסי הנדל"ץ בבעלות או בחכירה של הקבוצה:

מיקום	מהות הנכס	שטח מקרקעין (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	החלק המיועד להשכרה לצדדי ג' (באחוזים)	הערות
אשדוד	אתר ייצור	60,190	14,378	-	
ירוחם	אתר ייצור	121,022	23,300	-	
צ"ר	אתר ייצור	124,180	18,640	-	
ניצני שלום	שטחים לתעשייה	*31,400	8,635	100	
קליפורניה	אתר ייצור	58,465	2,251	-	
באר שבע	משרדים	1,498	112	100	
רומניה	שטח המיועד לתעשייה	152,940	-	-	
הרצליה (חלק הקבוצה)	מגדלי אקרשטיין – משרדים ומסחר	9,900	12,467	100.00	השטח הבנוי אינו כולל את שטחי החניון (391 חניות)
הרצליה	בית הצומת – משרדים	2,362	5,795	70.5	השטח הבנוי אינו כולל את שטח החניון (133 חניות)
סה"כ		561,957	85,578		

* בנוסף, החברה משכירה בנכס זה שטחים אשר זכויות הקבוצה בהן הן זכויות חזקה בלבד, בשטח נוסף של כ-17 אלפי מ"ר. לפרטים ראה גם סעיף 9.8.3 להלן.

הפרטים והתיאור של תחום הפעילות בסעיפים 9.2 עד 9.14 להלן, מתייחסים לפעילות נדל"ץ מניב של הקבוצה בישראל הכלול בתחום הנדל"ץ והמושכר לצדדים שלישיים לא קשורים (קרי, הקבוצה אינה עושה שימוש בשטחים אלו לצורך פעילותה היצרנית בתחומי פעילותה, לרבות פעילות מטה).

נכסי נדל"ץ אלה מסווגים בדוחות הכספיים כנדל"ץ להשקעה והתיאור להלן הינו בהתאם לטיוטת התקנות שפרסמה רשות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ץ להשקעה בתקנות מחודש דצמבר 2013.

בנוסף לנכסים המפורטים בסעיפים מטה, בבעלות הקבוצה קרקע ברומניה בשטח כולל של כ-153 דונם. השטח ממוקם צפונית מבוקרשט, ובגישה לכביש מהיר, בעל תב"ע מקומית מאושרת לתעשייה. השטח נרכש בעבר לצורך הקמת מפעל תעשייתי ואולם למועד זה אין לקבוצה תכניות פיתוח ביחס לשטח והשטח אינו מושכר על ידי הקבוצה. שווי של הנכס, המסווג בדוחות הכספיים של הקבוצה כנדל"ץ להשקעה, ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023 עמד על כ-1,752 אלפי ש"ח וכ-1,639 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בישראל, בעיקר באמצעות חברת הבת אקרשטיין צבי. למועד דוח זה, פעילותה של הקבוצה בתחום מתרכזת בעיקר בתחום המשרדים להשכרה באזור התעשייה הרצליה פיתוח וזאת באמצעות החזקתה בשני נכסי נדל"ן בעיר וכן בתחום השטחים לתעשייה, בעיקר באזור ניצני שלום.

ליום 31 בדצמבר 2023, החזיקה הקבוצה בכ-13,647 מ"ר של שטחי משרדים להשכרה, כ-669 מ"ר מחסנים, כ-488 חניות, כ-31,400 (*) מ"ר של שטחי תעשייה להשכרה ו-2,693 מ"ר של שטחי מסחר להשכרה.

(*) בנוסף, החברה משכירה שטחי תעשייה נוספים אשר זכויות הקבוצה בהן הן זכויות חזקה בלבד, בשטח נוסף של כ-17 אלפי מ"ר, ראה גם סעיף 9.8.3 להלן.

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

במסגרת פעילותה בתחום פעילות זה, הקבוצה כפופה בעיקר לדיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה. בנוסף הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות.

בין היתר חלים על החברה גם החוקים והתקינה שלהלן:

חוק השכירות והשאיילה, תשל"א – 1971: הוראות חוק זה מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות כולל חובות על המשכיר וחובות על השוכר הכוללים, בין היתר, הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות. בנוסף כולל חוק השכירות הוראות כלליות אשר כוללות, בין היתר, הוראות בדבר תקופת השכירות, העברת השכירות והעברת המושכר.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965: חוק התכנון והבניה הינו החוק העיקרי להסדרת פעולתם של מוסדות התכנון והבניה בישראל ברמה ארצית וברמה אזורית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, סדרי רישוי שונים וכיו"ב. חוק התכנון והבניה קובע עיצומים כספיים על הפרת הוראותיו, ובנוסף אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות וקובע כי בניה ללא היתר כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 206 עד 255 לחוק התכנון והבניה.

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג – 1963: התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני המס הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין. לפיכך, החברה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו.

התקשרות בהסכם לניוד זכויות בניה – בחודש דצמבר 2023, התקשרה אקרשטיין צבי בהסכם עם צדדי ג' (להלן: "**המוכרים**") לפיו, אקרשטיין צבי תרכוש מהמוכרים זכויות בניה בהיקף שבין 3,000 מ"ר ל-4,564 מ"ר, על דרך של ניוד זכויות מנכס מקרקעין בבעלות המוכרים לו הוקנו הזכויות האמורות (להלן: "**הסכם הניוד**"). השלמת הסכם הניוד מותנית בהתקיימות תנאים מתלים אשר פורטו בהסכם האמור ובהם קבלת החלטת הוועדה המקומית לאשר תב"ע אשר תיזום אקרשטיין צבי, ולפיה ניתן יהיה לנייד את זכויות הבניה האמורות למגרש אחר לפי בחירתה ושיקול דעתה של אקרשטיין צבי (להלן: "**התנאי המתלה**"). במועד חתימת הסכם הניוד הפקידה אקרשטיין צבי בנאמנות שיק בנקאי בסך של כ-7.35 מיליון ש"ח, כנגד קבלת ערבות בנקאית בסכום זה. נכון למועד הדוח, נרשמה על זכויות המוכרים הערת אזהרה לטובת אקרשטיין צבי.

בכפוף להתקיימות התנאי המתלה והשלמת ההתקשרות בהסכם הניוד, סך התמורה בגין ניוד הזכויות תעמוד על סך של כ-21 מיליון ש"ח, כפוף למגוונים והתאמות שנקבעו בהסכם.

9.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בשנים האחרונות, הנדל"ן המניב בישראל ובפרט ענף המשרדים מאופיינים ביציבות רבה אשר באה לידי ביטוי ברמת ביקושים גבוהה, יציבות או עליה מתונה בדמי השכירות ושיעורי תפוסה גבוהים של כ- 90% באזור העיקרי בו פועלת הקבוצה.

בשנת הדוח הורגשו ביקושים לענף המשרדים, בעיקר באזורי הביקוש, כשבראשם אזורי ת"א והרצליה. חלק גדול מהביקושים נובע כתוצאה מדרישה גוברת של חברות ההייטק, וזאת על אף ההאטה בענף וגלי הפיטורים. הצורך של ענקיות הטכנולוגיה בנדל"ן ברמה גבוהה ובהון אנושי איכותי לא נפגע ובתקופת הדוח המשיכו ביקושים מצד חברות ההייטק בינלאומיות, המבקשות להרחיב את פעילותן בישראל בכלל ובאזורי הביקוש בפרט.

האטת הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל וכן האטה כלכלית, עלולה להשפיע על הגדלת רמות הסיכון, אליהן חשופים בעלי נכסים, עקב קיטון באכלוס שטחים מושכרים וברידה בגובה דמי השכירות, וכתוצאה מכך להשפיע על הסיכון והתשואות הנדרשות בעסקאות נדל"ן ולגרום לירידה בביקושים. גם העלאת שיעורי הריבית במשק והקושי בגיוס הון להשקעה עלולים להשפיע על הפחתת הביקושים בתחום. מלאי שטחי המשרדים אשר הולך וגדל בהיקף גבוה עלול להשפיע גם כן על רווחיות חברות נדל"ן מניב בענף זה.

9.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

הקבוצה מעריכה כי הגורמים המפורטים להלן הינם גורמי ההצלחה העיקריים בקשר עם הפעילות בתחום :

- א. מיקום עיקר הנכסים להשכרה באזור ביקוש (אזור התעשייה בהרצליה) שהינו אחד ממרכזי העסקים הטובים והמבוקשים למשרדים, היי-טק, מסחר ולתעשייה ;
- ב. איתנות פיננסית וגישה למקורות אשראי נוחים המאפשרת מענה מיידי להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות ;
- ג. מוניטין וידע נצבר בהקמת נכסים איכותיים וניסיון רב במתן שירותי אחזקה ברמה גבוהה ;
- ד. מוניטין וידע בבנייה וניהול של נכסים מניבים ;
- ה. שירות ושימור קשרים יציבים ומתמשכים עם שוכרים אסטרטגיים ;
- ו. הפעלת מערך גביה אפקטיבי ;
- ז. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול והתפעול.

9.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי כניסה לתחום הפעילות הינם בעיקרם היכולת לנצל הזדמנויות עסקיות ולאחר השקעות רווחיות, נגישות למקורות מימון ויכולת פיננסית וממונית (לשם מימון הרכישות ו/או הפרויקטים), ידע, ניסיון ומוניטין חיובי בתחום הנדל"ן המניב ויכולת ניהול של נכסים.

חסם היציאה מתחום פעילות זה הינו בעיקר היכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

9.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק הנדל"ן המניב בישראל הינו שוק רב משתתפים המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה הן בשלב איתור ורכישת נכסים מניבים חדשים והן בשלב השכרת הנכסים. התחרות מבוססת על מספר פרמטרים אשר העיקריים שבהם

הינם מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש להם, גובה דמי השכירות, איכות הבנייה של המבנים המושכרים, רמת השירותים הנלווים והמוניטין של המשכירים.

למיטב ידיעת הקבוצה, באזורי הפעילות של הקבוצה, פועלים מספר רב של גורמים ובכללם חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות, גורמים פרטיים המחזיקים בנכסי נדל"ן וגופים מוסדיים המשקיעים בנדל"ן בישראל. לאור מספר המתחרים הגדול, לא ניתן להעריך את חלקה של הקבוצה בשוק אולם הקבוצה מעריכה אותו כזניח.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות באמצעות מתן שירות איכותי, עמידה בלוחות זמנים, זמינות גבוהה, אמינות, ניסיון ומוניטין חיובי.

9.8. אופן התקשרות עם לקוחות ותמהיל שוכרים

9.8.1. מגדלי אקרשטיין

לאור אופיו היוקרתי של הפרויקט, גודלם של השטחים המושכרים ועבודות ההתאמה המשמעותיות שמבוצעות ע"י הלקוח לשם התאמתו לצרכיו, הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים לרוב לתקופות ארוכות וכוללים, בדרך כלל, אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות. בנוסף, הואיל וחלק מהשוכרים מבצעים על חשבונם עבודות התאמה בשטחים המושכרים, להערכת הקבוצה, עשויות השקעות אלה להפחית את הכדאיות של השוכרים במעבר לשטחים אחרים.

לאור האמור, הקבוצה מתקשרת, לרוב, עם לקוחותיה בפרויקט מגדלי אקרשטיין בחוזי שכירות לתקופות בינוניות וארוכות. חוזי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות הנקבעים בהם צמודים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מעת לעת בהתאם לתקופת השכירות ולתקופות האופציה של השוכר, ככל שישנן.

מדיניות הקבוצה הינה להתקשר, ככל האפשר, בחוזים ארוכיטווח עם שוכרים איכותיים. בין לקוחותיה ניתן למנות גופים מובילים, כגון מדינת ישראל קרנות הון סיכון, חברות טכנולוגיה ועוד.

לפרטים נוספים בדבר שיעור התפוסה בנכס ליום 31 בדצמבר 2023, ובדבר הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים ראו סעיפים 9.14.3 ו- 9.14.5 להלן.

9.8.2. בית הצומת

גודל השטחים המושכרים בבית הצומת (שהינו בניין ותיק) נע בין כ-80 מ"ר לכ-650 מ"ר, ולרוב אלו מתאימים לשימוש ואכלוס מידי, ובשל כך הנכס מתאים גם לחברות שאינן מעוניינות לבצע השקעה בעבודות התאמה וגמר (ובמקרה בו נדרשות עבודות התאמה, מדובר על פי רוב בעבודות זניחות). לאור האמור, הפיזור ומספר השוכרים בנכס גדול יחסית לשטחו. הסכמי השכירות למבנים מסוג זה נחתמים, לרוב, לתקופות של שנה עד שלוש שנים עם אופציות הארכה לתקופות דומות. לאור האמור, הקבוצה מתקשרת עם מרבית לקוחותיה בבית הצומת בחוזי שכירות לתקופות קצרות-בינוניות. הסכמי השכירות הינם לדיירות בלתי מוגנת ודמי השכירות הנקבעים בהם צמודים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים מעת לעת בהתאם לתקופת השכירות ולתקופות האופציה של השוכר, ככל שישנן.

למועד הדוח, כ-29.5% משטח בית הצומת משמש את הקבוצה עצמה ובו שוכנים משרדיה של אקרשטיין תעשיות ומטה הקבוצה. יתרת השטח מושכר לצדדים שלישיים שהינם ברובן חברות העוסקות במסחר, שירותים וטכנולוגיה.

לפרטים אודות שיעור התפוסה בנכס ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיף 9.13.1 להלן. נכון למועד הדוח כ-918 מ"ר שטחי משרדים מיועדים לשיווק.

9.8.3. אזור תעשייה ניצני שלום

הקבוצה מחזיקה בשטחי תעשייה המושכרים לצדדים שלישיים לא קשורים לקבוצה לצורך פעילות תעשייתית לתקופות שכירות שעתידות להסתיים בין השנים 2024-2027 (לא כולל תקופות אופציה אשר קבועות בהסכמים). מרבית השוכרים הינן חברות תעשייתיות מקומיות אשר שוכרות מהקבוצה שטחים אלה לטובת פעילותן השוטפת בדגש על פעילות ייצור, אחסנה והפצה. לפרטים נוספים אודות שיעור השטחים המושכרים לצדדים שלישיים ראו סעיף 9.1 לעיל.

יובהר כי כ- 17 דונם מבין השטחים המושכרים על ידי החברה לצדדים שלישיים, הינם שטחים אשר רשומים על שם בעלים פלשתינאים עוד משנות ה-40. ביחס לחלקות 21, 57, 62 ומגרש 20 הגישה בשנת 2022 אקרשטיין צבי בע"מ תביעות לביטול פסקי דין שנתנו תוקף להסכמי פשרה בין צד ג' שטען כי רכש את זכויות הבעלות בחלקות אלו לבין כביכול הבעלים הפלשתינאים הרשומים של חלקות אלו. כמו כן התבקשו סעדים הצהרתיים ומניעתיים. בחודש ינואר 2022 התקבל צו מניעה זמני (שהפך בהמשך לצו קבוע עד לתום ההליכים) המונע מצד ג' כניסה לחלקה 21. כתב הגנה ותביעה שכנגד (תביעה לפינוי מהמקרקעין) הוגשה על ידי אותו צד ג' בחודש יולי 2022 כנגד אקרשטיין צבי בע"מ. הקבוצה, על דעת יועציה המשפטיים, דוחה את טענותיו של הצד השלישי כאמור והינה בדעה כי אין לצד ג' כל זכויות בקרקע. בנוסף, ביום 6 באוקטובר 2022 הוגשה כנגד החברה, וכנגד צד ג' תביעה בביהמ"ש המחוזי בלוד ע"י צד ד' שעיקרה בקשת סעד הצהרתי בדבר זכויות הבעלות של התובעים-צד ד' בחלקה 21 וכן בקשה לביטול הסכם הפשרה שקיבל תוקף במסגרת פסק הדין שניתן בהליך שמנהל צד ג'. בחודש יולי 2023 הגיש צד ד' כנגד החברה תביעה נוספת לסילוק יד מחלקות 54 – 55 ותביעה כספית עקב טענות בעלות לכאורה גם בחלקות אלו. כל ההליכים נמצאים בשלבים מקדמיים.

9.8.4. אזור תעשייה עמק שרה

הקבוצה מחזיקה בשטח של כ- 1,498 מ"ר הממוקם באזור התעשייה עמק שרה, באר שבע ביחס אליו התקשרה הקבוצה בהסכם חכירה מהוון מול רמ"י לתקופת חכירה אשר צפויה להסתיים בשנת 2037, אשר עליו בנוי מבנה משרדים חד קומתי המשתרע על שטח בנוי של כ- 112 מ"ר (בסעיף זה "הנכס"). בנוסף, ישנה תב"ע על הנכס אשר מאפשרת בניה של עד 900 מ"ר בקומת הקרקע וסה"כ בניה שתי קומות של עד 1,500 מ"ר. החל מאפריל 2020, הנכס מושכר על ידי הקבוצה לצד שלישי לא קשור לתקופת שכירות שצפויה להסתיים בחודש אפריל 2026.

9.8.5. פעילות נלוות בתחום האנרגיה הסולארית

לחברה הסכם השקעה עם צדדים שלישיים לא קשורים ("השותפים"), להקמת שותפות ("השותפות") בתחום הפוטו-וולטאי אשר תקים מתקני ייצור חשמל, בטכנולוגיה פוטו וולטאית על חלק מגגות אתרי הייצור של הקבוצה בישראל ("המתקן" ו/או "המתקנים") ותספק לאקרשטיין תעשיות חשמל בתשלום. בהתאם להסכם, ביום 1 במרס 2022 (עם מסירת תעודות השלמה ביחס למתקנים במפעל ירוחם ואשדוד ("מועד ההשלמה")) הוקצו לחברה זכויות בהון השותפות המהוות 79.95% מהזכויות בה וכן 80% מהון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בשותפות, כנגד הזרמת הלוואות בעלים ע"י החברה לשותפות בסך של 3.4 מיליון ש"ח. החל ממועד ההשלמה השקעות כספים נוספות שיידרשו בקשר למתקן כמו גם השקעות כספים שיידרשו לצורך מימון פעילות השותפות יועמדו על ידי החברה בהתאם לחלקה בהון השותפות. בשנת 2023, עם קבלת תעודת השלמה עבור המתקן במפעל צח"ר, החברה הזרימה הלוואה נוספת בסך של 2.6 מיליון ש"ח לשותפות. הלוואות אלה משקפות את חלקה של החברה בשותפות.

פעילות השותפות, המאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה, נכללת במסגרת מגזר הנדל"ן המניב.

כאמור לעיל, פעילותה העיקרית של הקבוצה בתחום הנכסים המניבים בישראל, נמצאת באזור תעשייה הרצליה פיתוח והיתר - באזור התעשייה ניצני שלום ובאזור התעשייה עמק שרה בבאר שבע.

ישראל			
לשנה שנתיימה ביום			משתנים כלכליים
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1,451	1,760	1,868	תוצר מקומי גולמי (PPP) * (מיליארד ש"ח)
165,942	184,266	191,500	תוצר לנפש (PPP) ** (ש"ח)
8.1%	6.5%	2.0%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) **
6.3%	4.4%	0.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) **
5.0%	4.3%	7.5%	שיעור אבטלה ***
2.8%	5.2%	3.3%	שיעור אינפלציה ****
0.1%	4.25%	4.50%	שיעור ריבית בנק ישראל
1.215%	3.38%	4.3%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך *****
AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך *****
3.110	3.519	3.627	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה - ש"ח/דולר

* תוצר מקומי גולמי (PPP) לפי אתר בנק ישראל, לוח אינדיקטורים:
<https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/IndicatorsDynamic>
 ** צמיחה בישראל לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <http://www.bea.gov.il>
 *** שיעור האבטלה לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <http://www.cbs.gov.il>
 **** שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <http://www.cbs.gov.il>
 ***** תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: <http://www.boi.org.il>
 ***** לפי דוח דירוג S&P בכתובת: <http://www.standardandpoors.com>

9.10. **תמצית תוצאות הפעילות**

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
26,319	28,829	28,342	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
26,918	31,679	2,725	רווחים משערוכים (מאוחד)
5,960	5,859	5,692	עלות השכרת נכסים (מאוחד)
9,004	9,859	9,629	הוצאות הנהלה וכלליות מיוחסות (מאוחד)
38,273	44,790	15,748	רווחי הפעילות (מאוחד)
17,497	22,970	22,819	NOI ⁽¹⁾ מנכסים זהים (NOI Same Property) (מאוחד) לשתי תקופות דיווח אחרונות
20,359	22,970	22,819	סה"כ NOI (מאוחד)

(1) NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין המבנה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההוגן לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת אם ישנן. לגבי תחום הפעילות: סכום ה-NOI של כל נכסי תחום הפעילות (כהגדרת המונח "נכס" בטיטות התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך (פרטי הדוח וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה").

9.11. **מדיניות רכישה ומימוש**

למועד הדוח לקבוצה אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישות ומימושים וכל עסקה פוטנציאלית נבחנה לגופה, נוכח ההזדמנות העסקית והפוטנציאל הגלום בה. עם זאת, הקבוצה פועלת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנכסים המניבים בישראל. בימים אלה הקבוצה שוקדת על גליבוס תוכנית אסטרטגית לתחום הנדל"ן של הקבוצה. במקביל פועלת הקבוצה להשבחת הנכסים הקיימים ולמיצוי זכויות קיימות ועתידיות בפרויקטים.

11 בהתאם לגישת הנהלת החברה, הקבוצה מתייחסת לכל מדינת ישראל כאזור פעילות אחד בתחום הנדל"ן המניב לאור העובדה שמרבית נכסיה המניבים (בהיבטי שווי והכנסות) נכון למועד זה מרוכזים באזור אחד בישראל. בנוסף לנכסי הנדל"ן המניב בישראל כמפורט בסעיף זה להלן, בבעלות החברה קרקע ברומניה אשר אינה מניבה לחברה כל הכנסות שהן, שכן השטח אינו מושכר לצד שלישי, הנהלת החברה בחרה להחריגו מאזורי הפעילות של החברה בתחום הנדל"ן המניב. שווי של הנכס האמור ברומניה ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2023, עמד על 1,752 אלפי ש"ח ו-1,639 ש"ח, בהתאמה.

9.12.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים:

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023					
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ
חניות	כמות	במ"ר			
מדינת ישראל	במאחד	14,428	8,635	2,696	25,759
אחוז מסך שטח הנכסים		56.0%	33.5%	10.5%	100%
488					

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022					
אזור	שימושים	משרדים	תעשייה	מסחר	סה"כ
חניות	כמות	במ"ר			
מדינת ישראל	במאחד	14,295	8,635	2,696	25,523
אחוז מסך שטח הנכסים		55.8%	33.7%	10.5%	100%
488					

9.12.2. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים:

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2023					
אזור	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	274,095	63,770	53,928	33,657	425,450
אחוז מסך שטח הנכסים	64.4%	15.0%	12.7%	7.9%	100%

(*) כולל מחסנים ושווי שניתן לזכויות הבנייה במגדלי אקרשטיין, ראה גם שומת מקרקעין מקיפה למגדלי אקרשטיין המצורפת לדוח זה.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2022					
אזור	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	271,864	63,770	50,593	34,603	420,830
אחוז מסך שטח הנכסים	64.6%	15.2%	12.0%	8.2%	100%

(*) כולל מחסנים ושווי שניתן לזכויות הבנייה במגדלי אקרשטיין, ראה גם שומת מקרקעין מקיפה למגדלי אקרשטיין המצורפת לדוח זה.

9.12.3. פילוח NOI¹³ לפי אזורים ושימושים:

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023					
אזור	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	14,547	4,730	1,840	1,702	22,819
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	63.7%	20.7%	8.1%	7.5%	100%

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022					
אזור	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
באלפי ש"ח					
מדינת ישראל	12,658	3,802	4,418	2,092	22,970
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	55.1%	16.6%	19.2%	9.1%	100%

12 הפילוחים בפרק זה משקפים את חלקה של הקבוצה (42%) בפרויקט מגדלי אקרשטיין.
 13 NOI לגבי נכס מניב: כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין המבנה, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד, ובניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים של החברה בגין הנכס, למעט הוצאות פחת אם ישנן.

מילוח NOI לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021					
אזור	משרדים	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ
	באלפי ש"ח				
מדינת ישראל אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	11,432	2,734	4,370	1,823	20,359
	56.2%	13.4%	21.5%	8.9%	100%

9.12.4. רווחי או הפסדי שיערוך לפי אזורים ושימושים:

מילוח רווחי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023							
אזורים	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שיערוך	אחוז מסך הפסדי שיערוך
	באלפי ש"ח						%
מדינת ישראל	1,778	(175)	2,442	(1,320)	2,725	100%	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	53.3%	11.7%	46.7%	88.3%	100%	100%	100%

(*) כולל מחסנים

מילוח רווחי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022							
אזורים	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי שיערוך	אחוז מסך הפסדי שיערוך
	באלפי ש"ח						%
מדינת ישראל	47,600	7,850	(21,513)	(2,259)	31,679	100%	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	86%	14%	90%	10%	100%	100%	100%

(*) כולל מחסנים

מילוח רווחי שיערוך לפי אזורים ושימושים, לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021						
אזורים	משרדים(*)	תעשייה	מסחר	חניונים	סה"כ	אחוז מסך רווחי או הפסדי שיערוך
	באלפי ש"ח					%
מדינת ישראל	4,058	21,148	(1,143)	2,855	26,918	100%
אחוז מסך כל רווחי או הפסדי השערוך	14.4%	75.4%	100%	10.2%	100%	100%

(*) כולל מחסנים

9.12.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (לחודש) בפועל בש"ח:

אזור	שימושים:		משרדים		תעשייה		מסחר	
	בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום		בש"ח לחודש, לשנה שנתיימה ביום	
מדינת ישראל	ממוצע: 95.7	ממוצע: 90.0	ממוצע: 90.0	ממוצע: 90.0	ממוצע: 90.0	ממוצע: 90.0	ממוצע: 90.0	ממוצע: 90.0
ישראל	טווח: 51.3-119.8	טווח: 63-115	טווח: 51.3-119.8	טווח: 63-115	טווח: 51.3-119.8	טווח: 63-115	טווח: 51.3-119.8	טווח: 63-115

9.12.6

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימוש (לחודש) לגבי החוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח :

שימושים:		משרדים		תעשיה		מסחר	
אזור		בש"ח לחודש, לשנה שנסתיימה ביום					
		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2023	
מדינת ישראל		ממוצע: 101.0		ממוצע: 94.7		10.7	12.4
		טווח: 60-101.7		טווח: 66.5-100.1			

9.12.7

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים :

שימושים			משרדים			תעשייה			מסחר		
אזור	באחוזים (%)										
	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2023	ליום 31.12.2022	ליום 31.12.2021		
	92.1	97.7	93.7	100	100	100	73.9	41.3	91.9		
מדינת ישראל											

9.12.8

מספר המבנים המניבים לפי אזורים ושימושים :

שימושים:		משרדים		תעשיה		מסחר		חניונים	
אזורים		ליום:							
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
מדינת ישראל		3	3	1	1	1	1	2	2

9.12.9

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים (*):

שימושים:		משרדים		תעשיה		מסחר	
אזורים	לשנה שנסתיימה ביום, באחוזים (%)						
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	
	6.0	5.3	7.2	6.0	3.4	6.1	
מדינת ישראל							

(*) שיעורי התשואה בטבלה זו חושבו על ידי חלוקת ה- NOI בשווי בסוף שנה ואינם משקללים תשואה בגין שיעורי תפוסה בנכס, זכויות בניה נוספות וללא הפחתה של שווי השטחים הפנויים.

9.12.10

הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים :

תקופת הכרה בהכנסה		בהנחת אי- מימוש תקופת אופציות שוכרים		בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		מספר חוזים מסתיימים		מספר חוזים מסתיימים		שטח נוסא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)	
		הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נוסא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (אלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נוסא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נוסא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	שטח נוסא ההסכמים המסתיימים (אלפי מ"ר)
2024	רבעון 1	4,670	7	377	4,674	3	377				
	רבעון 2	4,470	11	2,541	4,549	6	468				
	רבעון 3	4,102	6	3,417	4,406	3	3,005				
	רבעון 4	3,710	18	5,390	4,097	4	5,390				
שנת 2025		13,150	18	28,943	15,692	13	742				
שנת 2026		8,327	16	3,256	14,142	14	3,927				
שנת 2027		4,688	4	12,297	12,410	14	597				
שנת 2028 ואילך		8,763	9	3,102	44,912	32	44,816				
סך הכל		51,880	89	59,323	104,883	89	59,323				

9.12.11. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, במתחם בית הצומת הסתכמו לכ-1,000 מ"ר לפרטים נוספים ראה גם סעיף 9.13 לדוח זה.

שווי הזכויות האמורות הוערך על ידי מערך השווי, לתאריכים האמורים לעיל, בסך של כ-2,500 אלפי ש"ח (הכוללים בשווי הנכס לתאריכים הנ"ל).

לעניין זכויות נוספות במתחם עליו בנויים מגדלי אקרשטיין (בקשר עם תוכנית המתאר הכוללנית מס' 504-0856054), ראה סעיף 12.21 להערכת השווי בעניין מגדלי אקרשטיין מיום 22 לפברואר 2024 המצורפת לדוחות הכספיים בפרק ג' לדוח זה.

9.12.12. רכישת ומכירת נכסים

לשנה שנתיימה ביום			משתנים	אזור	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023		נכסים שנמכרו	מדינת ישראל
-	-	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו השנה		
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (אלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח בנוי של הנכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במ"ר)		

9.13. מבנים מניבים של הקבוצה

9.13.1. בית הצומת

בית הצומת הינו בניין משרדים הממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח. הקבוצה הינה בעלת הבניין, שהינו בשטח כולל של כ-9,000 מ"ר (5,795 מ"ר שטח משרדים, שתי קומות של חניון תת קרקעי הכולל 133 מקומות חניה, כ-786 מ"ר מחסנים, ויתרת זכויות של כ-1,000 מ"ר לניצול). הקבוצה משתמשת בכ-29.5% מהבניין לצרכיה (משרדים ומטה) כאשר יתרת הנכס מושכר לצדדים שלישיים. ליום 31 בדצמבר 2023 הנכס מושכר בשיעור תפוסה של 77.5%.

הקבוצה פעלה לקידום תב"ע חדשה לנכס ואולם ביום 14 ביולי 2021, התקבל בידה מכתב הערות ממתכנת מחוז תל אביב ביחס לתב"ע שקודמה, בעקבותיו משכה הקבוצה את התב"ע (ככלל, בשל אי התאמתה, לשיטת רשויות התכנון, לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית לאזור).

הקבוצה הגישה התנגדות לתכנית המתאר הכוללנית המקודמת לאזור. ביום 3 באפריל 2023 התקבלה החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (הוועדה המחוזית) אשר אישרה למתן תוקף בתנאים, תוכנית מתאר כוללנית לאזור התעשייה הרצליה (להלן: "התוכנית הכוללנית") החלה גם על הנכס. בכפוף לכניסת התוכנית הכוללנית לתוקף ובהתאם למסגרת התכנונית שהיא מתווה, פועלת החברה לקדם תוכנית מתאר מפורטת (תב"ע) שתחול על המקרקעין. על פי התוכנית הכוללנית היקף הבניה המרבי (מעל הקרקע, שטח עיקרי ושטח שירות) אותו ניתן לאשר במסגרת התב"ע בתחומי הנכס הינו כ-23,000 מ"ר שטחים בעירוב שימושים שבעיקרם כוללים משרדים כ-500 מ"ר שטחי מסחר וכ-50 דירות מתוכם 20% בשטח של כ-80 מ"ר והיתרה בתמהיל שנקבע הצפוי להיות בין 50 ל-60 מ"ר בממוצע, וכן שטח ציבורי מבוה ושטח ציבורי פתוח. זאת, בדרך של הריסת בניין בית הצומת הקיים והקמת בניין חדש כאמור, הכל בהתאם לזכויות הסופיות שיאושרו במסגרת התב"ע ובכפוף להוראותיה של התב"ע ותנאיה של התוכנית הכוללנית לרבות לעניין שלביות אישור תוכניות מפורטות. יודגש, כי אישור התב"ע האמורה כפוף לאישור הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית ולשיקול דעתן לעניין זה וכי במועד הדוח טרם הוגשה לאישור תב"ע כאמור.

פריט מידע										שנה	שם הנכס ומאפייניו		
דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים (בש"ח)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)				
71	77.5	(1,975)	אין חוב ייעודי לנכס	5.3	4.5	3,346	4,600	62,600	62,600	2023	הרצליה פיתוח	אזור	בית הצומת
											אלפי ש"ח	ציון המטבע המסחרי	
63	93.5	1,386	אין חוב ייעודי לנכס	4.7	5.1	2,953	4,383	64,400	64,400	2022	משרדים	שימוש עיקרי	
											63,083	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (באלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023)	
60	88	(3,857)	אין חוב ייעודי לנכס	3.7	4.4	2,318	3,886	62,100	62,100	2021	100%	חלק התאגיד [%]	
											משרדים 4,088 מ"ר חניות - 105 (כמות)	שטח (במ"ר, לפי שימושים)	

9.14.1 מגדלי אקרשטיין

מתחם מגדלי אקרשטיין ממוקם באזור התעשייה הרצליה פיתוח. המתחם כולל ארבעה מגדלי משרדים (A,B,C,D), שטחי מסחר, וחניונים ("המתחם", "המקרקעין" ו- "הפרויקט", לפי העניין). הקבוצה (באמצעות אקרשטיין צבי) מחזיקה ב-42% מחלק המתחם המורכב ממגדלים A ו-B. ב-58% הנותרים ממגדלים A ו-B מחזיקה מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ, צד שלישי, לא קשור לחברה ("החברה השותפה"). שני המגדלים כוללים כ-29,172 מ"ר שטח עילי (מסחר ומשרדים) ללא שטחי רכוש משותף, כ-6,413 מ"ר קומת מסחר, ללא רכוש משותף, 932 חניות ו-510 מ"ר שטחי אחסנה.

המתחם מנוהל על ידי חברת מגדלי אקרשטיין בע"מ אשר הינה חברה בבעלות משותפת, בחלקים שווים, של הקבוצה ושל מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ-94.7% במשרדים ושיעור תפוסה של כ-73.9% במסחר.

ביום 2 באוקטובר 2019, התקשרה הקבוצה עם החברה השותפה בהסכם לצורך יזום, תכנון וקידום תכנית לתוספת של זכויות בניה במקרקעין לפיו החברה השותפה תהא זכאית להירשם כבעלים הרשום של 53% מזכויות הבניה הנוספות והקבוצה תהא זכאית להירשם כבעלים הרשום של 47% מזכויות הבניה הנוספות.

ביום 3 באפריל 2023 התקבלה החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (הוועדה המחוזית) אשר אישרה למתן תוקף בתנאים, תוכנית מתאר כוללנית לאזור התעשייה הרצליה (להלן: "התוכנית הכוללנית") החלה גם על הנכס. בכפוף לכניסת התוכנית הכוללנית לתוקף ובהתאם למסגרת התכנונית שהיא מתווה, מתעתדת החברה לקדם תוכנית מתאר מפורטת (תב"ע) שתחול על המקרקעין לטובת הקמת שני מבנים עיקריים חדשים במתחם בשטח של כ-65 אלפי מ"ר שעיקרם בייעוד לתעסוקה ואשר יכללו כ-160 יחידות דיור בשטח של כ-50 מ"ר לכל יחידה. להערכת הקבוצה במסגרת ההליכים לקידום התב"ע כאמור, יידרשו הקבוצה והחברה השותפה להתחייב להקים שטחים לצרכי ציבור בשטח של כ-4,250 מ"ר. יודגש, כי כניסת התב"ע האמורה לתוקף כפופה לאישור רשויות התכנון.

יודגש בהקשר זה כי שיעור של כ-16% מהחזקותיה של הקבוצה בפרויקט (לרבות החזקות עתידיות אם וככל שיהיו בהתאם להסכם המכר), מוחזק עבור אקרשטיין צבי בנאמנות על ידי חברת לובה בע"מ (חברה פרטית המוחזקת בשיעור של כ-80% על ידי מר גיורא אקרשטיין, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה ובשיעור של 20% על ידי אקרשטיין צבי) וזאת מכוח הסכמי נאמנות שנחתמו בין לובה בע"מ לבין אקרשטיין צבי ועל פיהם רכישת הזכויות בהתאם להסכם המכר על ידי לובה בע"מ, הינה בנאמנות עבור אקרשטיין צבי וכי החלקה הרלוונטית בקרקע עליה הוקם הפרויקט, הרשומה על שם לובה בע"מ, מוחזקת בנאמנות עבור אקרשטיין צבי ועומדת לרשותה הבלעדית ללא כל תמורה ותועבר לבעלות אקרשטיין צבי עם דרישתה הראשונה ללא תמורה. הסכמי הנאמנות אינם קצובים בזמן.

9.14.2 כללי

כאמור לעיל, הפרויקט מצוי על שטח המשתרע בין הרחובות המקבילים אבא אבן (ציר הכניסה הראשי לא.ת. הרצליה פיתוח) והמנופים בהרצליה פיתוח וכולל ארבעה מגדלי משרדים, ארבעה מפלסי חניה וכן סדרה מסחרית המחברת בין רחוב אבא אבן לרחוב המנופים.

בעבר שימשו המקרקעין לפעילותה היצרנית של הקבוצה כאשר לאחר פינויה התקשרה הקבוצה בחודש דצמבר 1995 בהסכם קומבינציה עם החברה השותפה, לפיו מכרה הקבוצה לחברה השותפה 58% מזכויותיה במקרקעין, בתמורה לקבלת 42% מהשטחים הבנויים בפרויקט, שיוקם על ידי החברה השותפה (ואשר תוכנן לכלול הקמה של ארבעה מגדלים משרדים (A,B,C,D) ("הסכם הקומבינציה").

בד בבד עם חתימת הסכם הקומבינציה נחתם הסכם נוסף בין הצדדים, להקמתה של חברה ניהול משותפת בשם מגדלי אקרשטיין בע"מ ("הסכם הניהול") שתכליתה השכרה במשותף של שטחי הפרויקט וניהול הפרויקט לרבות אחזקתו, תוך חלוקת התמורות בהתאם לאחוזי הבעלות בין הקבוצה והחברה השותפה. בהסכם הניהול נקבע, בין היתר, כי החברה השותפה תנהל את שיווק הפרויקט בפועל והשכרתו, לרבות ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים, הכנת הסכמי שכירות, גביית דמי השכירות ועוד, זאת בתמורה לתשלום דמי ניהול בשיעור חודשי של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ (צמוד למדד שפורסם באוקטובר 1995). למועד זה כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול לידי סיום ובלבד שניתנה הודעה על כך מראש ובכתב מצד אחד למשנהו. במועד סיום הסכם הניהול תבוצע חלוקה בעין בין הצדדים בהתאם לקביעת שמאי מוסכם, כל צד יקבל לרשותו את חלקיו בפרויקט ויהיה בעל שיקול דעת בלעדי בכל הנוגע להשכרת חלקיו כאמור.

בחודש מאי 2001, נחתם הסכם המחאה ("הסכם המחאה") לפיו כל שירותי הניהול והאחזקה בפרויקט יוענקו בפועל על ידי החברה השותפה. במסגרת הסכם המחאה, נקבע כי, ככלל דמי הניהול שישולמו על ידי השוכרים לחברה השותפה עבור שירותיה יהיו בגובה עלות מתן השירותים בתוספת של 15% וכי 40% מדמי הניהול האמורים (דהיינו 6% מסך דמי הניהול נטו) יועברו לחברת מגדלי אקרשטיין בע"מ והיתרה תיוותר בבעלות החברה השותפה.

בחודש פברואר 2004, התקשרו הקבוצה והחברה השותפה בתוספת להסכם הקומבינציה ועל פיה שטחי הקבוצה בהיקף של 42% מכלל השטחים שהיו אמורים להיבנות במגדלים C ו-D יחדיו, ירוכזו במלואם בבניין C ובנייתם תושלם במועד הקבוע בתוספת האמורה. בהמשך לכך, אכן רוכזו מלוא זכויותיה של הקבוצה במגדלים C ו-D על פי הסכם הקומבינציה, במגדל C בלבד.

בשנת 2005, במהלך בנייתו של מגדל C נחתם הסכם מכר למכירת מלוא חלקה של הקבוצה (87.7%) במגדל C לידי כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח") תוך שהובהר כי המכירה אינה כוללת זכויות בנייה נוספות ובלבד שמימוש הזכויות לא יהיה על גבי מגדל C.

בחודש אוגוסט 2006, חתמה הקבוצה על הסכם מכר עם החברה השותפה, במסגרתו מכרה את יתרת זכויותיה נכון לאותו מועד (זכויות שנוספו לאחר חתימת התוספת מחודש פברואר 2004), במגדל D בפרויקט (חלק מקומה 12 במגדל) לחברה השותפה באופן בו, נכון למועד הדוח, אין לקבוצה אחזקות כלשהן בבניין D. בנוסף, במסגרת ההסכם הובהר כי הקבוצה שומרת את זכויותיה לכלל זכויות בניה נוספות, קיימות ועתידיות, בבניין D, וזכויות הבניה הנוספות תהיינה שייכות לצדדים בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה.

יצוין, כי נכון למועד הדוח, הושלם הליך הפרצלציה במקרקעין אולם טרם נרשם הפרויקט כבית משותף. משכך, מלוא המקרקעין רשומים בבעלות אקרשטיין צבי¹⁴ וטרם הועברו זכויות החברה השותפה, כלל ביטוח ורוכשי שטחים בבנין D במקרקעין על שמם בלשכת רישום המקרקעין.

14 למעט חלקה 43 בגוש 6592 (מספרה טרם איחוד החלקות) (המהווה כ-16% משטח המקרקעין) הרשומה על שם חברת לובה בע"מ ומוחזקת בנאמנות על ידה עבור אקרשטיין צבי בע"מ (ראו גם סעיף 9.14.1 לדוח זה).

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 42%)
שם הנכס:	מגדלי אקרשטיין
מיקום הנכס:	רחוב המנופים 11, אזור התעשייה הרצליה פתוח
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים	מגדל A (משרדים): 11,784 מ"ר מגדל B (משרדים): 10,975 מ"ר מסחר: 6,413 מ"ר חניות: 932 מקומות אחסנה: 510 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס:	הקבוצה מחזיקה ישירות בנכס באמצעות אקרשטיין צבי ¹⁵
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	42%
ציון שמות השותפים בנכס:	58% על ידי שותף שאינו צד קשור
תאריך הקמה:	27.09.2001
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות פרטית משותפת לאקרשטיין צבי ולובה בע"מ (42%) ולחברה שותפה (58%)
מצב רישום זכויות משפטיות:	הבעלות רשומה על שם אקרשטיין צבי ולובה בע"מ (הושלמה הפרצליה וטרם נרשם בית משותף) (ראו גם סעיף 9.14.2 לעיל).
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן.
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	בימים אלו מקדמת הקבוצה יחד עם החברה השותפה תב"ע חדשה בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות במתחם כאמור בסעיף 9.14.1 לעיל.
נושאים מיוחדים:	חשש לזיהום קרקע שמקורו ככל הנראה בזיהום חיצוני ואשר משפיע על קומת חניון מינוס 4 עם השלכות זניחות על הקבוצה. לפרטים נוספים ראו סעיף 12.20 להערכת השווי הכלולה כנספח לדוחות הכספיים בחלק ג' לדוח זה. נכון למועד הדוח, חניון מינוס 4 אינו בשימוש אולם אין לכך השפעה מהותית על יתר שטחי החניונים.

9.14.3 נתונים עיקריים

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 42%)
643,930	692,440	712,440	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
266,475	289,360	295,780	ערך בספרים בסוף שנה (לפי חלק החברה 42%)
9,485	20,913	4,875	רווחי שערוד (באלפי ש"ח) (לפי חלק החברה 42%)
93.9	93	90.1	שיעור תפוסה ממוצע (%)
26,319	25,059	26,294	שטחים מושכרים בפועל (אלפי מ"ר)
48,894	48,331	45,442	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
139.9	148	118	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)
87.1	94.5	99.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (לחודש) (בש"ח)
113.1	134	90.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (בש"ח)
87.6	98	103.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (בש"ח)
36,140	38,296	35,495	NOI בפועל (באלפי ש"ח)
36,140	38,296	35,495	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
5.6%	(*)6.2%	(*) 5.2%	שיעור תשואה בפועל
5.6%	(*)6.2%	(*) 5.2%	שיעור תשואה מותאם
37	38	33	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) שיעור התשואה חושב על ידי חלוקה של ה-NOI בשווי הנכס לתום השנה ולאחר הפחתה של שווי זכויות בסך של 27,000 אלפי ש"ח ו-66,400 אלפי ש"ח הכלול בשווי ההוגן של הנכס לתום שנים 2022 ו-2023 בהתאמה.

9.14.4.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 42%)
באלפי ש"ח			הכנסות:
35,473	34,182	32,429	מדמי שכירות – קבועות
213	-	-	מדמי שכירות – משתנות
7,486	7,918	6,705	הכנסות חשמל
5,722	6,231	6,307	מהפעלת חניונים
48,894	48,331	45,442	סה"כ הכנסות:
			עלויות:
12,754	10,035	9,947	אחזקה ותפעול
12,754	10,035	9,947	סה"כ עלויות:
36,140	38,296	35,495	NOI:

ביום 31 בדצמבר, 2022 הסתיים חוזה שכירות ביחס ל- 3,642 מ"ר המהווה כ- 56% משטחי המסחר. מתוך הסך האמור 2,075 מ"ר הושכרו במהלך שנת הדו"ח. הקבוצה פועלת לשווק את יתרת השטח האמור.

9.14.5.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 42%)
(באלפי ש"ח) (נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 42%)				
28,818	14,229	16,831	19,713	מרכיבים קבועים

לפרטים נוספים בדבר הסכמי שכירות ראו סעיף 9.8.1 לעיל.

9.14.6.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

על זכויותיה של הקבוצה בפרויקט לא קיימים שעבודים.

יצוין, כי במסגרת כתבי התחייבות של אקרשטיין צבי כלפי תאגידים בנקאיים, התחייבה אקרשטיין צבי שלא למכור נדל"ן, שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק כל עוד לא פרעה את מלוא האשראי שניתן לה על ידי התאגידים הבנקאיים וזאת ללא קבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים מראש ובכתב וכן התחייבה שלא ליצור שעבוד מכל סוג שהוא על נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו וזאת ללא קבלת הסכמת התאגידים הבנקאיים מראש ובכתב. לפרטים נוספים אודות כתבי ההתחייבות ראו סעיף 13.1.1 להלן.

9.14.7.

פרטים אודות הערכת השווי

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 42%)
643,930	692,440	712,440	השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ			
כן	כן	כן	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
לא	לא	לא	האם קיים הסכם שיפוי?
30.11.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)
גישת ההכנסה	גישת ההכנסה	גישת ההכנסה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:			
29,173	29,220	29,172	ההערכה בגישת היזון
81.9%	98.4%	94.7%	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (במטרים רבועים)
91.4%	41.3%	73.9%	שיעור תפוסה - משרדים
84%	85.8%	90.1%	שיעור תפוסה - מסחר
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
			מזומנים (Income)

31 בדצמבר 2021	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס – 42%)	
88.2	94.5	99.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר מושכר לצורך הערכת השווי - משרדים (בש"ח)	Approach
144.1	102.7	130.9	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע לצורך הערכת השווי - מסחר (בש"ח)	
101.6	96.3	106.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי (בש"ח)	
35,053	29,711	32,511	תזרים הכנסות מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) מושכר (*)	
4,787	4,199	3,417	תזרים הכנסות מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח) פנוי (*)	
6.4-6.5	6.4-6.5	6.6-6.7	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנקח לצורך הערכת השווי (%) (מתייחס למשרדים, חניון ומסחר)	
			ניתוחי רגישות לשווי:	
598,880	648,940	672,920	עליה של 0.5%	שיעורי היוון
696,580	743,260	758,420	ירידה של 0.5%	
668,160	713,840	736,723	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
619,710	671,030	693,000	ירידה של 5%	

(*) הכנסות מדמי שכירות מייצגות (משרדים ומסחר, ללא חניות וניהול), ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023, מהוונות לתקופת החוזה ולצמיחות.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

10. פעילויות נוספות

לקבוצה פעילויות עסקיות נוספות שאינן עולות כדי מגזר בר דיווח, כדלקמן:

10.1. השקעה ברומניה

10.1.1. הקבוצה מחזיקה שיעור של כ-5.1% בחברת RSK Construction and Development Ltd, חברה אשר התאגדה בקפריסין (להלן: "RSK") בשנת 2007. RSK (באמצעות חברת בת) רכשה במהלך השנים 2007 ו-2008 שלושה מתחמי קרקעות ברומניה בעיר בראשוב, טימישווארה ויאש. הקרקע ביאש נמכרה לצד ג' בשנים 2014 ו-2015.

10.1.2. RSK יזמה באמצעות שיתוף פעולה עם קבלן מקומי, בשיטת מיזם משותף המבוסס על חלוקת רווחים, הקמה של בנייני מגורים בעיר בראשוב השוכנת במרכז רומניה ובעיר טימישווארה השוכנת במערב רומניה. אורך הזמן הרב שעבר ממועד הרכישה של הקרקעות, התארכות הבניה והתנודה בביקושים העיבו על היכולת להשלים את הפרויקט בזמן שתוכנן. בנוסף, השפעת הקורונה ולאחריה המלחמה באוקראינה גררו התייקרויות משמעותיות של עלויות הבניה והשפיעו לרעה על הרווחיות של הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2022 שווי החזקת הקבוצה ב-RSK עמד על כ-245 אלף ש"ח.

10.1.3. בחודש דצמבר 2023, התקשרה RSK בהסכם עם צד ג' בלתי קשור, למכירת החזקותיה בשני פרויקטי הנדל"ן האמורים בתמורה לסך של כולל של 338 אלפי ש"ח, אשר ישולם ל-RSK בין השנים 2024-2029, והכל כמפורט בהסכם האמור.

10.2. בנוסף לאמור לעיל, מתקשרת הקבוצה מפעם לפעם בהסכמי הפצה ו/או הסכמי שיתוף פעולה ביחס למוצרים וא/או טכנולוגיות שונות בתחומים המשיקים לתחומי פעילותה, הסכמים אשר היקפם זניח לפעילות הקבוצה.

11. הון אנושי

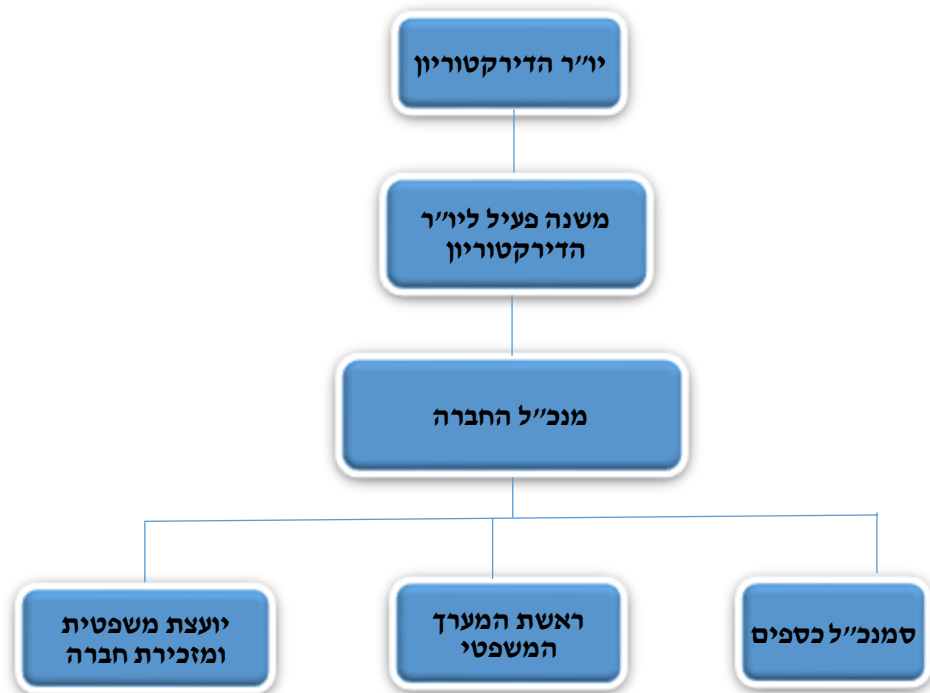
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מועסקים בקבוצה 573 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ליום 31 בדצמבר 2022, וליום 31 בדצמבר 2021:

תחום	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2021
הנהלה מטה	6	6	6
תחום התעשייה	249	270	280
תחום ההנדסה	246	251	180
תחום התעשייה בחו"ל	69	90	86
נדל"ן מניב	3	3	4
סה"כ	573	620	556

הירידה בכמות העובדים בתחום התעשייה בחו"ל בשנת הדוח נובעת בעיקרה מצמצום הייצור והליכי התייעלות. הירידה המסויימת בכמות העובדים בתחום התעשייה נובעת מהליכי התייעלות.

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, אין לחברה תלות מהותית במי מעובדיה.

11.1.1. תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה



11.1.2. השקעת הקבוצה בהכשרות והדרכות

הקבוצה מקיימת הכשרות והדרכות לעובדיה ומנהליה בישראל ובארה"ב בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי הקבוצה, ובין היתר, עובדי הקבוצה יוצאים להשתלמויות מקצועיות, כנסים, ימיעון ופורומים בנושאים מגוונים, מעת לעת ועל פי שיקול הדעת של מנהלם הישיר של אותם עובדים. כמו כן, מקיימת הקבוצה הדרכות תקופתיות לעובדיה בתחומי פעילותה השונים על מנת להביא לשיפור במיומנותם, מקצועיותם ולהבטחת עמידה בתקני איכות וכן על מנת לרענן את הוראות הבטיחות.

11.1.3. התקשרויות עם עובדים וטיבם של הסכמי העסקה

תנאי ההעסקה של עובדי הקבוצה בישראל קבועים, ככלל, בהסכמים אישיים המסדירים, בין היתר, את תנאי השכר, פיצויי הפיטורין, ימי החופשה, ההבראה והמחלה, הפרשות לקופות וקרנות, תנאי סיום העסקה ועוד. ביחס לרוב עובדי תחום פעילות התעשייה וההנדסה, תנאי ההעסקה מוסדרים בהסכם קיבוצי (ראו פירוט בסעיף 11.1.4 להלן).

התחייבויות של חברות הקבוצה בגין הפרשות לפנסיה ובגין סיום יחסי עובד-מעביד, מכוסות על ידי הפקדות בקופות לפיצויים ובפוליסות ביטוח או קרנות פנסיה ו/או על ידי הפרשות הקיימות בספרי הקבוצה. לתיאור התחייבויות אלה של הקבוצה ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

עובדי הקבוצה בארה"ב (תחת חברת הבת אקריסטון), הינם בחלקם עובדים אשר מועסקים על בסיס שכר שעותי ובחלקם מועסקים על בסיס שכר קבוע. תנאי העסקתם של עובדי הקבוצה בארה"ב מוסדרים בהסכמי העסקה אישיים.

11.1.4. הסכמים קיבוציים וצווי הרחבה

על עיקר עובדי הקבוצה בישראל הנמנים על תחום התעשייה ותחום ההנדסה חל הסכם קיבוצי וכן מספר צווי הרחבה כמפורט להלן:

הסכם קיבוצי מיוחד שנחתם בין אקדמי תעשיות לבין הסתדרות העובדים הכללית החדשה, בשנת 2010, אשר תוקן והוארך בהסכמים משנת 2014, משנת 2018 ושנת 2022 (להלן ביחד: "**ההסכם הקיבוצי**"). במסגרת ההסכם הקיבוצי הוסדרו עבור עיקר עובדי אקדמי תעשיות, זכויות מסוימות ונקבעו תנאים שונים כגון: סדרי העבודה, שכר העבודה לרבות גמול עבודה במשמרות, גמול שעות נוספות, מענקי פרמיות ייצור ואי היעדרות, תנאים סוציאליים, לרבות מענקי הסתגלות, חופשה שנתית, ימי מחלה, דמי הבראה, פעילויות רווחה וכיו"ב.

ביום 10 באפריל 2022, נחתם בין אקדמי תעשיות לבין ההסתדרות הכללית וועד העובדים הארצי של אקדמי תעשיות חוזה בדבר חידוש ההסכם הקיבוצי לתקופה של ארבע שנים עד לתום שנת 2025, המאגד בתוכו את תנאי ההסכמים הקיבוציים הקודמים (לרבות הוראות בדבר שקט תעשייתי) וכן עדכון זכויות ותנאים לעובדים כגון: תוספות שכר, הסדרים הנוגעים לחופשה בהתאם לצרכי העבודה, נופש חברה וכיו"ב. צווי הרחבה כלליים במשק.

יצוין כי באתרי הייצור של הקבוצה וכן בפרויקטים בהם היא מעורבת, מקבלת הקבוצה שירותים מקבלי משנה בתחומים שונים. כמו כן, מקבלת הקבוצה שירותים בתחומי השמירה, ההסעדה והניקיון מחברות שירותים בתחומים אלו.

11.1.5. הסכמי העסקה של מנהלים נושאי משרה בכירה בחברה

11.1.5.1. כללי

תנאי העסקתם של מנהלים בכירים ונושאי המשרה הבכירה בקבוצה (הן בישראל והן בארה"ב) מוסדרים בהסכמי העסקה אישיים. בהתאם להסכמי העסקה כאמור, נושאי המשרה הבכירה זכאים על פי רוב לימי חופשה, הבראה ומחלה מעבר לקבוע בדיון. כן, הם זכאים לרוב לקרן השתלמות, החזר הוצאות, רכב צמוד וטלפון נייד כמקובל. על העסקתם של המנהלים הבכירים בחברה בישראל לא חלות הוראות חוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951. במסגרת הסכמי העסקתם המנהלים ונושאי המשרה הבכירה מחויבים לשמירת סודיות כלפי החברה וכן לרוב מתחייבים שלא להתחרות בעסקיה של החברה לתקופה קצובה לאחר סיום העסקתם. לפרטים בדבר הסכמי העסקה של נושאי המשרה בכירים בקבוצה, ראו הפירוט בתקנה 21 בחלקד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי.

הקבוצה נוהגת לתמרץ את מנהליה, חלק מהעובדים ונושאי המשרה הבכירה שלה באמצעות מענקים שנתיים, בהתבסס על יעדים ומצוינות בהתאם לתפקיד ולדרג העובד. היעדים נגזרים מן התוצאות העסקיות של הקבוצה. התגמול האמור אינו קבוע בהסכמי העסקה והוא נתון לשינוי משנה לשנה. סכומי המענקים, עיתוי המענקים והפרמטרים לקבלת המענקים נתונים בד"כ לשיקול דעת ואישור הנהלת החברה, בכפוף להוראות כל דין ו/או לעמידה בסף יעדי המכירות והרווחים שנקבעו למנהל הרלוונטי מראש.

עוד יצוין ביחס לעובדים ומנהלים בארה"ב, כי מרבית ההסכמים בין אקדמי תעשיות לבין עובדיה, הינם הסכמים אישיים לפיהם המעסיק יכול לפטר את העובד באופן מיידי מכל סיבה שהיא. עם זאת, חלק מההסכמים עם עובדי ההנהלה הבכירה של אקדמי תעשיות מעניקים לאותם עובדים

בכירים זכות להודעה מוקדמת או תשלום פיצויים אם פוטרו ללא סיבה כלשהי או ללא סיבה מוצדקת.

לתנאי העסקה של בעלי השליטה בחברה המכהנים כנושאי משרה בכירה בקבוצה ראו ראו הפירוט בתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי.

11.1.5.2. מדיניות תגמול

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

11.1.5.3. תכנית אופציות

ביום 6 במאי 2021, אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הונית להקצאת מניות רגילות של החברה ו/או אופציות למניות רגילות של החברה לגורמים שונים שיאשר דירקטוריון החברה, אשר בעיקרם הינם נושאי משרה ו/או מנהלים בכירים. לפרטים אודות תנאי העיקריים של תכנית האופציות של החברה ראו סעיף 3.7 לתשקיף החברה.

לפרטים אודות אופציות אשר הוקצו למר אהוד דנוך, מנכ"ל החברה, ולמר דורון סלע, אשר כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 31 דצמבר 2023 (אופציות שפקעו עם סיום תפקידו), ראו הפירוט בתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי.

12. נכסים לא מוחשיים

במסגרת פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילותה השונים, היא מחזיקה, בין היתר, בנכסים בלתי מוחשיים כגון רישיונות, פטנטים, היתרים, סימני מסחר וכיו"ב. לקבוצה מדגמים רשומים ביחס לסוגי מוצרים שונים המיוצרים ומשווקים על ידה, לרבות אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מוצרי ריהוט לרחוב ועוד. ככל שעולה צורך, הקבוצה פועלת לרישום סימני מסחר, פטנטים ומדגמים חדשים ולהארכת תוקפם של קיימים. להערכת הקבוצה, אין לקבוצה תלות באלו מהנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה. כמו כן, לא נזקף לנכסים הבלתי מוחשיים של הקבוצה ערך בדוחות הכספיים.

לפרטים אודות הסכמי שיתוף פעולה בתחומי הפעילות ראו סעיף 6.12 לעיל.

13. מימון

נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות: הון עצמי ומסגרות אשראי של החברה וחברות בת של החברה ממספר בנקים בישראל (וביחס לפעילות הקבוצה בארה"ב – בנקים בארה"ב). בנוסף החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם ניכיון לקוחות (פקטורינג) במסגרתו מוכרת החברה מעת לעת לבנק את זכותה לקבלת חלק מהכספים המשתלמים ע"י לקוחותיה והמאושרים ע"י הבנק על דרך של המחאה מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מותנית (non recourse).

להלן נתונים לגבי שיעורי ריבית ממוצעת וריבית אפקטיבית בהתאם לסוג האשראי בגין הלוואות שהיו לקבוצה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2023 (שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה).

ריבית ממוצעת (משוקללת)	ריבית אפקטיבית	הלוואות לזמן קצר
מקורות בנקאיים	6.54%	6.70%
מקורות אשראי לא בנקאיים	-	-
הלוואות לזמן ארוך (לרבות חלויות שוטפות)		
מקורות בנקאיים	2.28%	2.3%
מקורות אשראי לא בנקאיים	-	-

13.1. אשׂראי בריבית משתנה

מנגנון השינוי	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשׂראי ליום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור התוספת למנגנון השינוי	סכום האשׂראי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	טווח הריבית ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הריבית ליום 6 במרס 2024 (סמוך למועד הדוח)
פריים (P)	P+ 0.09%	23,298	P+ 0.09%	P+ 0.09%	17,278	P+ 0.09%	P+ 0.09%
SOFER	Sofer + 2.23%	12,580	Sofer + 2.23%	Sofer + 2.23%	7,708	Sofer + 2.23%	Sofer + 2.23%
מדד	2.35%	3,750	2.35%	2.35%	1,607	2.35%	2.35%

ריבית הפריים והסופר ליום 31 בדצמבר 2023, עמדו על 6.25%-ו-5.32%, בהתאמה.

13.1.1. תנאי אשׂראי

13.1.1.1. התחייבויות אקשטיין צבי

בהתאם לכתבי התחייבות של אקשטיין צבי כלפי תאגידים בנקאיים בקשר עם קבלת אשׂראי ושירותים בנקאיים אחרים, וכן בקשר עם התחייבויות וערבויות שחתמה אקשטיין צבי להבטחת חובות והתחייבויות של גופים אחרים כלפי התאגידים הבנקאיים, התחייבה אקשטיין צבי כלפי התאגידים הבנקאיים, בין היתר, לעמוד בכל התנאים הבאים:

(א) לא ליצור שעבוד/משכון על נכס כלשהו מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, וזאת בכל צורה ודרך שהן, לכל מטרה ומכל סיבה שהן, לטובתו של צד ג' כלשהו, וכן לא להתחייב בכל דרך שהיא לבצע אלו מהפעולות האמורות לעיל, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך מראש ובכתב.

(ב) לא למכור, להעביר, למסור, להחכיר או להשכיר נכס כלשהו מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי לצד ג' כלשהו (לרבות גוף קשור) ולא להתחייב לעשות כן, שלא במהלך העסקים הרגילים ובתנאי שוק, ללא הסכמת התאגיד הבנקאי לכך מראש ובכתב.

(ג) ביצוע, החלטה, הכרזה על ביצוע והתחייבות לחלוקת דיבידנד, או תשלום דיבידנד, מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב, יהיו כפופים להתקיימות כל התנאים המוקדמים הבאים בכל המועדים הרלוונטיים:

(1) לא מתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות), ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות הפעולה.

(2) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון (והומצא לבנק אישור דירקטוריון החברה על כך) והתקבלו אצל החברה כלל האישורים הנדרשים על פי כל דין או הסכם לביצוע החלוקה.

במהלך שנת הדוח הוסרו שעבודים צפים על כלל נכסי אקשטיין צבי אשר נרשמו לטובת התאגידים הבנקאיים בעבר, באופן שלמועד הדוח האשׂראי כאמור אינו מובטח בשעבודים

13.1.1.2. התחייבויות אקרשטיין תעשיות בהתאם לכתבי התחייבות של אקרשטיין תעשיות כלפי תאגידים בנקאיים

בקשר לקבלת שירותים בנקאיים שונים התחייבה אקרשטיין תעשיות, בין היתר, לעמוד בכל התנאים הבאים:

(א) לא ליצור לטובת אדם ו/או גוף משפטי כלשהו שעבודים שוטפים ו/או קבועים על רכושה ונכסיה, כולם או מקצתם, מכל מין וסוג שהוא, כפי שקיימים עתה וכפי שיהיו בעתיד, כל עוד ישנן חובות והתחייבויות כלשהן כלפי התאגיד הבנקאי וזאת ללא הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, מראש ובכתב.

(ב) התחייבות לעמידה באמת מידה פיננסית: ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות¹⁶ על פי הדוחות הכספיים השנתיים (הערוכים לפי תקינה ישראלית), לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח ושיעורו מתוך סך המאזן¹⁷ לא יפחת מ- 23%. ליום 31 בדצמבר 2023, עומד ההון העצמי המוחשי כאמור על 304 מיליון ש"ח ושיעורו מסך המאזן על כ- 41%.

(ג) החברה התחייבה לא ליצור לטובת אדם ו/או גוף משפטי כלשהו שעבודים שוטפים ו/או קבועים על רכושה ונכסיה, כולם או מקצתם, מכל מין וסוג שהוא, כפי שקיימים עתה וכפי שיהיו בעתיד, כל עוד ישנן חובות והתחייבויות כלשהן כלפי התאגיד הבנקאי וזאת ללא הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, מראש ובכתב.

(ד) במהלך שנת הדוח הוסרו שעבודים צפים על כלל נכסי אקרשטיין צבי אשר נרשמו לטובת התאגידים הבנקאיים בעבר, באופן שלמועד הדוח האשראי כאמור אינו מובטח בשעבודים.

לפרטים אודות אשראי בר דיווח ראו סעיף 13.1.6 להלן.

13.1.1.3. התחייבויות אקרסטון

ביום 30 ביולי 2021, התקשרה אקרסטון במסמכי אשראיעם בנק אחר אשר נמצא בניו יורק לקבלת אשראי ומסגרת אשראי של 9.25 מיליון דולר ארה"ב מתוכם 5.25 מיליון דולר ארה"ב אשראי לזמן ארוך והיתרה כמסגרת לזמן קצר. הקבוצה, באמצעות אקרשטיין תעשיות, העמידה לבנק ערבות מוגבלת בסכום של כ- 1.2 מיליון דולר ארה"ב לפירעון התחייבויות אקרסטון בגין האשראי האמור. לפרטים נוספים אודות האשראי האמור ראו ביאור 21(ה2) לדוחות הכספיים.

13.1.2. מסגרות אשראי ויתרות אשראי מנוצלות (במאוחד):

להלן מידע בדבר מסגרות האשראי שהועמדו לקבוצה וניצולן ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ובסמוך למועד הדוח:

16 הון עצמי מוחשי משמעו "ההון העצמי" כמובנו של ביטוי זה בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים, המסוקרים והמתואמים כדין של אקרשטיין תעשיות לסוף כל רבעון בשנה קלנדרית (בהתאם לתקינה ישראלית) בניכוי חובות לבעלים וחברות קשורות.
17 סך המאזן, כמובנו של ביטוי זה בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים, המסוקרים והמתואמים כדין של אקרשטיין תעשיות לסוף כל רבעון בשנה קלנדרית (בהתאם לתקינה ישראלית) בניכוי חובות לבעלים וחברות קשורות.

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	בסמוך למועד הדוח	
682,747	721,820	721,820	סה"כ מסגרת אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
150,000	150,000	150,000	סה"כ מסגרת אשראי לערבויות חוץ בנקאיות
832,747	871,820	871,820	סה"כ מסגרות אשראי
274,222	194,743	190,424	מסגרות מובטחות מתאגידים בנקאיים
408,525	526,077	531,396	מסגרות שאינן מובטחות מתאגידים בנקאיים
			ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים:
12,588	7,707	7,820	הלוואות לזמן קצר
175,979	135,369	130,770	הלוואות לזמן ארוך
85,884	52,667	51,834	ערבויות
274,222	195,743	190,424	סה"כ ניצול אשראי כספי מתאגידים בנקאיים
134,984	55,518	58,400	סה"כ ניצול אשראי לערבויות חוץ בנקאיות

13.1.3. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות ועד סמוך לתאריך הדוח

לא נתקבל אשראי בין תאריך הדוחות ונכון למועד הדוח.

13.1.4. אשראי לקוחות ואשראי ספקים

הקבוצה מעניקה ללקוחותיה בתחומי התעשייה וההנדסה אשראי שהינו לרוב לתקופה של תשלום במזומן ועד לתקופה של שוטף + 120 (בעיקר שוטף + 90) בהתאם ללקוח וסוג ההתקשרות עמו (ובארה"ב תקופה של שוטף + 30 עד 60 ימים). ימי אשראי ממוצעים ללקוחות בשנים 2021, 2022 ו-2023 עמדו על 126 ימים, 117 ימים, ו-97 ימים, בהתאמה.

הקבוצה מקבלת אשראי מספקיה בתחומי התעשייה וההנדסה לתקופה שנעה לרוב בין תשלום במזומן ועד לתקופה של שוטף + 120 (ובארה"ב שוטף + 30 עד 60). ממוצע ימי אשראי ספקים בשנים 2021, 2022 ו-2023 עמד על 90 ימים, 87 ימים, ו-83 ימים, בהתאמה.

13.1.5. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמד סך הערבויות שהועמדו על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים בקשר עם פעילותה על כ- 108 מיליון ש"ח. סמוך למועד הדוח, עומד סך הערבויות כאמור על כ- 110 מיליון ש"ח. רובו המכריע של הסך האמור הינו בגין ערבויות ביצוע ובדק.

13.1.6. גיוס מקורות מימון נוספים בשנה הקרובה

להערכת הקבוצה, נכון למועד הדוח, בשנה הקרובה לא יידרש גיוס מקורות מימון נוספים לצורך תפעול עסקיה השוטף. עם זאת, הקבוצה בוחנת מעת לעת את הצורך בגיוס מקורות נוספים (בנקאיים וחץ בנקאיים) בהתאם לאסטרטגיית העסקית, צורכי הקבוצה כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם להחלטות דירקטוריון החברה.

הערכת החברה בנוגע לצורך בגיוס מקורות מימון נוספים בשנה הקרובה, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכת החברה האמורה מבוססת על מידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח, אך אין כל ודאות אם אכן תתממש, וזאת בין היתר, כתוצאה משינויים בשוק אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה, השקעות ומיזוגים מזדמנים, כניסה לפעילויות חדשות ו/או לפרויקטים חדשים, שינוי וגיוון במוצרים המופצים על ידי החברה וכן יתר גורמי הסיכון המתוארים בפרק זה להלן.

בהתאם לעמדה משפטית 15-104 מיום 13 במרס 2014, של רשות ניירות ערך ("עמדת אשראי בר-דיווח")¹⁸ יובא להלן פירוט של סכום ההלוואות הקשורות זו בזו בתניית הפרה צולבת. יובהר כי למעט כמפורט להלן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה לא קיים הסכם הלוואה או אשראי מהותי המהווה אשראי בר דיווח, כמובנו בעמדת אשראי בר-דיווח לפרטים אודות התחייבויות כלפי התאגידים הבנקאיים המפורטים להלן ראו סעיפים 13.1.1.1 ו- 13.1.1.2 להלן.

תיאור אמת מידה פיננסית	תוצאה של החישוב של אמת המידה הפיננסית ליום 31 בדצמבר 2023	סך האשראי שעלול להיות מועמד לפירעון מיידי בהפרת אמת המידה הפיננסית (אלפ"ש)
ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות ¹⁹ על פי הדוחות הכספיים השנתיים (הערוכים לפי תקינה ישראלית), לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח.	ליום 31 בדצמבר 2023 עומד ההון העצמי המוחשי כאמור על 307 מיליון ש"ח.	121,514
שיעורו של ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות ²⁰ על פי הדוחות הכספיים השנתיים (הערוכים לפי תקינה ישראלית) מתוך סך המאזן ²¹ לא יפחת בכל עת מ- 23%.	ליום 31 בדצמבר 2023 עומד שיעורו של ההון העצמי המוחשי מסך המאזן על כ- 42%.	121,514

13.2. הון חוזר

רכיבי ההון החוזר של החברה כוללים לקוחות, חייבים אחרים, מלאי, ספקים וזכאים אחרים. להלן תמצית הרכב ההון החוזר של הקבוצה, בהתאם לדוחות הכספיים נכון ליום 31 בדצמבר 2023, באלפי ש"ח:

סה"כ במאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	הרכיב
	נכסים שוטפים
133,861	מזומן
297,381	לקוחות
117,816	מלאי
38,991	נכסים ויתרות חובה שוטפים אחרים
588,049	סך כל הנכסים השוטפים
	התחייבויות שוטפות:
41,775	אשראי לזמן קצר
139,998	ספקים
185,820	התחייבויות ויתרות זכות שוטפות אחרות
367,593	סך כל ההתחייבויות השוטפות
220,456	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

לאור העובדה שעיקר המחזור התפעולי של החברה אינו ארוך מ- 12 חודשים, לא קיימים פערים בין ההון החוזר להון החוזר לתקופה של 12 חודשים.

13.3. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס הרלבנטיים לחברות הקבוצה ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

18 כפי שעודכנה ביום 2 בפברואר 2023.
 19 הון עצמי מוחשי משמעו "ההון העצמי" כמובנו של ביטוי זה בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים, המסוקרים והמתואמים כדן של אקרשטיין תעשיות לסוף כל רבעון בשנה קלנדרית (בהתאם לתקינה ישראלית) בניכוי חובות לבעלים וחברות קשורות.
 20 הון עצמי מוחשי משמעו "ההון העצמי" כמובנו של ביטוי זה בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים, המסוקרים והמתואמים כדן של אקרשטיין תעשיות לסוף כל רבעון בשנה קלנדרית (בהתאם לתקינה ישראלית) בניכוי חובות לבעלים וחברות קשורות.
 21 סך המאזן, כמובנו של ביטוי זה בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים, המסוקרים והמתואמים כדן של אקרשטיין תעשיות לסוף כל רבעון בשנה קלנדרית (בהתאם לתקינה ישראלית) בניכוי חובות לבעלים וחברות קשורות.

14.1. פעילות הקבוצה באתר הייצור של הקבוצה ובפרויקטים בהם הקבוצה לוקחת חלק ומשפיעים על הסביבה, כרוכה בסיכונים סביבתיים והינה בעלת השפעות על הסביבה בתחומים הבאים: שפכים, אבק וזיהום אוויר, רעש, פינוי פסולת ואריוזות ועוד. הקבוצה מחזיקה ברישיונות ובהיתרים המהותיים הנדרשים לפעילותה ומשקיעה משאבים לצורך עמידה בתנאים הקבועים בהיתרים וברישיונות האמורים.

כמו כן, הקבוצה נוקטת אמצעים לצמצום ההשפעה הסביבתית של פעילותה בתחומים שונים כגון: גריסת עודפי ייצור לצורך מחזור, הפרדת ומחזור פסולת, מכירת פסולת למחזור, שימוש חוזר במים בתהליך הייצור ועוד.

14.2. חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה

בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית בתחולה, בפיקוח ובאכיפה של חקיקה סביבתית בישראל ובעולם. להערכת הקבוצה, מגמה זו צפויה להימשך ואף להתעצם בשנים הבאות. על כן, משקיעה הקבוצה משאבים על מנת לעמוד בהוראות החוק השונות החלות עליה, ופועלת לשם מניעת או מזעור הסיכונים הסביבתיים העלולים להתרחש כתוצאה מפעילותה.

החוקים והתקנות העיקריים בתחום איכות הסביבה החלים על פעילות הקבוצה בישראל הינם כדלקמן: חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח - 1968; החוק למניעת מפגעי אסבסטואבק מזיק, התשע"א; החוק להסדרת הטיפול באריוזות, התשע"א - 2011; חוק המים התש"י - 1959; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג - 1993; חוק לטיפול סביבתי בציד חשמלי ואלקטרוני וסוללות התשע"ב - 2012; חוק שמירת הניקיון התשמ"ד - 1984 והחוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובת דיווח ומרשם) התשע"ב - 2012.

כמו כן, על פעילות הקבוצה חלות תקנות, צווים וכן כללים מכוח החוקים המנויים לעיל.

לפרטים אודות חקיקה סביבתית הרלוונטית לפעילות הקבוצה בארה"ב, ראו סעיף 8.1.18.1 לעיל.

14.3. תנאים סביבתיים ברישיונות עסק

אתרי הייצור של הקבוצה נדרשים לרישיון עסק בהתאם לחוק רישוי עסקים וצו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי), התשע"ג - 2013. רישיונות העסק כוללים, בדרך כלל, תנאים מיוחדים מהמשרד להגנת הסביבה. התנאים כוללים, דרישות בנושאים: טיפול, בשפכים ובנגר העילי; איכות אוויר; חומרים מסוכנים; פסולת מוצקה; מניעת זיהום קרקע; מניעת רעש; טיפול באירועים וכן בכל הנוגע לדיווחים הנדרשים. הקבוצה פועלת באופן שוטף לעמידה בתנאים הנדרשים ברישיונות העסק שברשותה.

נכון למועד דוח זה, לאתרי הייצור של הקבוצה רישיונות עסק בתוקף. הקבוצה מצויה בהליכים בשלבים שונים אל מול הרשויות הרלוונטיות לחידוש רישיונות העסק של אתריה, מקום שהליך זה נדרש על פי דין.

באתרי הייצור של הקבוצה קיימות תחנות תדלוק פנימיות לשימוש האתר, אשר מופעלות על ידי חברת שירותים בתחום וככלל ההיתרים והרישיונות הכרוכים בהפעלות תחנות התדלוק הפנימיות, הינם תחת אחריותה ("החברה המפעילה"). למיטב ידיעת הקבוצה, החברה המפעילה פועלת להשגת כל האישורים ורישיונות העסק הנדרשים להפעלת תחנות התדלוק. להערכת הקבוצה נכון למועד הדוח, אין לה חשיפה מהותית בגין נושא זה.

14.4. היתרים שונים

בחלק מאתרי הייצור של הקבוצה, נעשה שימוש בחומר הגלם אפר פחם. הקבוצה מחזיקה באישורים הנדרשים לפעילותה זו מאת מנהלת אפר פחם ופועלת לקיום התנאים, ככל שנקבעים, במסגרת אישורים אלה.

בקשר עם הדרישות לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות תשע"א-2011, התקשרה הקבוצה בהסכם עם גוף מוכר (כהגדרתו בחוק) לטיפול ומחזור האריזות מאתרי הייצור.

לקבוצה היתר רעלים עבור שימוש בחומרים רלבנטיים באתרי החברה בצח"ר וירוחם והיא פועלת לחידוש ההיתר ועידכנו על פי צורך. למועד הדוח החברה עומדת בתנאי ההיתרים.

14.5. אירועים או עניינים סביבתיים הקשורים בפעילות הקבוצה הצפויים להשפיע מהותית על הקבוצה

במהלך השנים 2021 - 2023 ועד למועד הדוח, לא אירעו אירועים אשר גרמו או צפויים לגרום להערכת הקבוצה לפגיעה מהותית בסביבה, ולפיכך להשפעות מהותיות על פעילות הקבוצה.

הערכות הקבוצה בסעיף זה, בדבר העדר אירועים הקשורים בפעילותה של הקבוצה הצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה ולפיכך להשפעה מהותית על פעילות הקבוצה, הינן מידע צופה פניעתי כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בקבוצה במועד זה והרגולציה החלה במועד הדוח על פעילותה של הקבוצה. ההערכות האמורות מתבססות, בין היתר, על נתונים ומידע שאינם בשליטת הקבוצה והן עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה וזאת, בין היתר, בשל שינויים ברגולציה החלה על פעילות הקבוצה ובפרט בתחום הסביבתי ו/או אירועים נוספים לרבות אלו הנובעים מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לדוח זה.

14.6. מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים

הקבוצה רואה עצמה כאחראית וכמחויבת בנקיטת אמצעים להגנה על הסביבה וצמצום מפגעים סביבתיים בתחומי פעילותה השונים. הקבוצה פועלת למזעור ההשלכות הסביבתיות הנובעות מפעילותה, מתוך אחריות לחברה ולסביבה.

הטיפול בכלל היבטי איכות הסביבה בקבוצה נעשה בידי אחראי איכות הסביבה של הקבוצה. כמו כן, בכל אחד ממפעלי הקבוצה מונה מנהל שבתחום אחריותו גם הטיפול בנושא איכות הסביבה. יתרה מזאת, הקבוצה נעזרת על פי צורך, ביועצים חיצוניים מתמחים בתחומי איכות הסביבה.

לקבוצה ישנן תוכניות ונהלי עבודה שכל תכליתן היא עמידה בהוראות הדין בתחום איכות הסביבה ואלו מתעדכנים מעת לעת בהתאם לצורך. בנוסף, הקבוצה מצויה בקשר הדוק עם נציגי המשרד לאיכות הסביבה הן לנוכח ביקורות שוטפות המבוצעות באתרי הייצור של הקבוצה על ידי נציגי המשרד והן באופן פרואקטיבי של הקבוצה.

14.7. עלויות סביבתיות החלות על התאגיד

בשנים 2021, 2022 ו-2023 הסתכמו סך העלויות של הקבוצה לסך של כ- 1,423 כ- 1,144 וכ- 2,167 אלפי ש"ח בהתאמה, על מנת למנוע ו/או להפחית את הפגיעה בסביבה העלולה להיווצר עקב פעילות הקבוצה המתבצעת באתרי הקבוצה השונים. בכוונת הקבוצה להמשיך להשקיע משאבים, ככל שידרש ואף מעבר למתחייב בין מיוזמתה ובין לשם עמידה בהוראות חוזיות, תקנים והוראות הדין בנושא איכות הסביבה.

15. מגבלות ומיקוח על פעילות הקבוצה

15.1. חקיקה, תקינה ורגולציה

לתיאור מגבלות החקיקה, התקינה והאילוצים המיוחדים הנוגעים לחלק מהותי בפעילות הקבוצה ואשר משפיעים עליה באופן משמעותי ראו בכל אחד מתחומי הפעילות הספציפיים בסעיפים 6-9 לעיל.

15.2. ביטוח

במהלך פעילותה השוטפת מתקשרת הקבוצה באמצעות חברות הקבוצה בפוליסות ביטוח שונות. מערך הביטוחים של הקבוצה כולל ביטוחים שונים הנרכשים עבור הפרויקטים השונים בהתאם לתנאי המכרז וכן כיסויי ביטוח הנרכשים במרוכז עבור כל הקבוצה (כגון: ביטוח אשראי, ביטוח אש מורחב, צד שלישי, חבות מעבידים, חבות מוצר, אחריות מקצועית) הכל בהתאם למאפייני פעילותן של חברות הקבוצה, וכן בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים בקבוצה, לתנאי הביטוח המקובלים בתחום הפעילות הרלבנטי ולדרישות הביטוח הספציפיות בפרויקטים השונים.

בנוסף מחזיקה הקבוצה בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הקבוצה בגבול אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה (לפרטים אודות ביטוח אחריות נושאי משרה בקבוצה ראו הפירוט בתקנה 29א בחלק ד' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי). מערך הביטוחים כמפורט לעיל נקבע על ידי הקבוצה ויועצה הביטוח של הקבוצה ובהתאם לנהוג ולמקובל לגבי עסקים דומים בישראל ולהערכת הקבוצה, על פי המקובל בשוק הביטוח ובשים לב לסיכונים בפניהם היא חשופה, מערך הביטוח שלה נאות.

15.3. בטיחות בעבודה

תחום הבטיחות בעבודה מהותי בפעילות הקבוצה בהיבטים שונים כגון בהליכי קליטה ושימור עובדים, הליכי ייצור וביצוע, עבודות באתרים ובפרויקטים, התקשרויות עם לקוחות וספקים ועוד. בקבוצה שלושה ממוני בטיחות בכל אחד משלושת אתרי הייצור המהותיים של החברה בישראל וכן ממונה בטיחות ואיכות סביבה ארצי אשר מנהל ומוביל את התחום בישראל. בנוסף, מעסיקה הקבוצה מנהל בטיחות ארצי בחברת אקסטון אשר אחראי על תחום הבטיחות בעבודה באתרי הקבוצה בארה"ב. מערך הבטיחות בקבוצה אמון על שמירת הבטיחות והגהות בפעילות הקבוצה, הן באתרי הייצור והן במסגרת פרויקטים בהם היא נוטלת חלק. כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתקני בטיחות מחייבים וולונטריים ומקיימת באופן שוטף קבוצות עבודה ופורומים בנושא בטיחות בעבודה, וועדות בטיחות וניהול מערך פנימי של נאמני בטיחות באתרי הקבוצה, ביצוע תחקירים לכל אירועי בטיחות לצורך הפקת לקחים ודיווח על פי דין על אירועים אלו.

15.4. כיבוי אש

אחת לשנה, מתבצעות באתרי הייצור של הקבוצה ביקורות שגרתיות של שירותי כיבוי אש לצורך חידוש אישורי כיבוי אש. במסגרת הביקורות השנתיות, נבדקת תקינותן של מערכות כיבוי אש הנמצאות באתרי הייצור.

בשנת הדוח התקבל באתר הייצור של הקבוצה בצח"ר אישור בלתי מותנה של שירותי כיבוי אש בתוקף עד לשנת 2024. נכון למועד הדוח, אושרה תוכנית בטיחות אש עבור מפעל אשדוד והמפעל קיבל את אישור כיבוי אש, לרבות עבור רישיון עסק. במסגרת זו, הושלמה פריסת והתקנת גלאי אש במפעל.

ביחס למפעל ירוחם – למועד הדוח מולאו דרישות כיבוי אש הדרושות לקבלת אישור למעט ביחס למתקן אחד באתר, לגביו ממתינה החברה לאישור תכנית למתזים, הצפויה להתקבל בקרוב.

16. הסכמי שיתוף פעולה

לתיאור הסכמי שיתוף פעולה בתחומי הפעילות של הקבוצה ראו תיאור תחומי הפעילות לעיל.

בנוסף, מעת לעת, מתקשרת הקבוצה עם צדדים שלישיים בהסכמי שיתוף פעולה שונים כגון הסכמים לפיתוח ידע, לתכנון משותף, לרכישת זיכיונות לשימוש בידע, מדגמים וידע טכנולוגי לצורך ייצור, שיווק ומכירה של מוצרים מתחומי פעילותה. הסכמים אלו נחלקים לשני סוגים - הסכמי שיתוף פעולה כלליים והסכמי שיתוף פעולה לטובת פרויקטים מסוימים. התמורה

בגין הסכמי השיתוף פעולה האמורים, נקבעת לעיתים כתמורה קבועה ולעיתים על בסיס עמלות מכירה מאותם מוצרים שהתבססו על הזיכיונות שנרכשו או הפיתוחים שבוצעו.

17. הסכמים מהותיים

לתיאור הסכמים מהותיים בתחומי הפעילות של הקבוצה ראו סעיפים 6 – 9 לעיל.

18. הליכים משפטיים

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים בהם מעורבת הקבוצה ראו ביאור 21(ג) לדוחות הכספיים.

19. רכוש קבוע ומתקנים

לקבוצה מקרקעין, רכוש קבוע ומתקנים המשמשים אותה במגוון תחומי פעילותה, שלהלן מפורטים בעיקריים שבהם:

19.1. משרדי הקבוצה ממוקמים ב"בית הצומת", בניין משרדים בן 4 קומות הממוקם באיזור התעשייה הרצליה פיתוח על קרקע בבעלות הקבוצה. בית הצומת כולל שטח מבונה של כ-9,000 מ"ר, 5,795 מ"ר שטח משרדים להשכרה, שתי קומות של חניון תת קרקעי הכולל 133 מקומות חניה, כ-786 מ"ר מחסנים, ויתרת זכויות של כ-1,000 מ"ר לניצול. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מאכלסת הקבוצה כ-1,707 מ"ר בבית הצומת, אשר מהווים כ-29.5% משטח הבניין המיועד להשכרה, שעיקרם בקומה אחת (קומת הקרקע). יתר השטחים מושכרים על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים, בלתי קשורים ומהווים נדל"ן להשקעה (לפרטים אודות חלק הנכס המסווג כנדל"ן להשקעה בנכס זה ראו סעיף 9.13 לעיל).

19.2. לפרטים אודות החזקות הקבוצה במגדלי אקרשטיין, מקרקעין המהווים נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 9.14 לעיל.

19.3. לצורך פעילות הקבוצה בתחומי פעילות התעשייה וההנדסה מפעילה הקבוצה אתרי ייצור הממוקמים באתרים קבועים ברחבי הארץ, על קרקעות אשר זכויותיהן בבעלות הקבוצה. כמו כן, מפעילה הקבוצה שלושה אתרי ייצור הממוקמים בקליפורניה ואריזונה שבארצות הברית (בסעיף זה ביחד: "אתרי הייצור של הקבוצה"), על קרקע בבעלות הקבוצה וקרקע המוחכרת לקבוצה לתקופה ארוכה, בהתאמה וכן קרקע המושכרת בשכירות משנה לקבוצה. להלן פירוט אודות אתרי הייצור של הקבוצה:

19.3.1. אתר ייצור אשדוד – אתר הייצור אשדוד ממוקם באזור התעשייה הצפוני באשדוד, ומשתרע על שטח של כ-60 דונם אשר נמצא בבעלות הקבוצה. באתר ייצור זה קיימים כ-9 מבנים הבנויים בקומות ברובם בבינוי חד קומתי ובבניה גבוהה וכן בנויים מתקנים הנדסיים ועגורנים. כמו כן, באתר הייצור קיימים חדר אוכל, מקלט, מסגריה, מוסך, חרטיה, מבני שירותים ומקלחות, מבנים יבילים, סככות ומשרדים. אתר הייצור כולל מכונות וציוד קבוע שעיקרם: מערכי ייצור ועיבוד למוצרי פיתוח סביבתי, מערכי ייצור ועיבוד לרעפים ואביזרים לגגות ומערך ייצור טרומי (אדני רכבת, תעלות).

19.3.2. אתר ייצור ירוחם – אתר הייצור ירוחם נמצא על קרקע אשר ביחס אליה הקבוצה התקשרה בשלושה הסכמי חכירה מהוונים מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) רמ"י לתקופות חכירה אשר צפויות להסתיים בשנים 2029 ו-2042. אתר הייצור משתרע על שטח של כ-120 דונם הכולל שטח בנוי של כ-23,300 מ"ר והוא כולל כ-7 מבנים עיקריים, הבנויים ברובם בבינוי חד קומתי ובבניה גבוהה, מספר מבנים נוספים המשמשים למשרדים, שירותים ומקלחות, חדר אוכל ועוד ושטחי אחסנה פתוחה. כן כולל אתר הייצור מכונות וציוד קבוע שעיקרם: מערכי ייצור ועיבוד למוצרי פיתוח סביבתי, מערכי ייצור לצנרת ואבזרי צנרת ומערך ייצור לאלמנטים טרומיים. בנוסף, הקבוצה מבצעת שימוש, בהמשך להרשאות שימוש שתוקפן פג בשנת 2018, בשטחים נוספים סמוכים לאתר בירוחם בשטח של כ-70 דונם. הרשאות מחודשות

כאמור טרם התקבלו אצל הקבוצה והיא פועלת מול רמ"י להשגתם. ככל שיתקבלו הרשאות כאמור תידרש הקבוצה לתשלום דמי שימוש למשרד הכלכלה ולרמ"י בגין השימוש שבוצע עד מועד זה (החברה כללה הפרשה נאותה בדוחותיה הכספיים בגין דמי השימוש האמורים). להערכת החברה, ככל שלא יתקבלו הרשאות השימוש כאמור לא יהיה בכך כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

19.3.3. אתר הייצור צח"ר – אתר הייצור צח"ר ממוקם באזור תעשייה הסמוך לראש פינה וחצור הגלילית על קרקע אשר ביחס אליה הקבוצה התקשרה במספר הסכמי חכירה מהוונים מול רמ"י לתקופות שצפויות להסתיים בין השנים 2042 – 2051. אתר הייצור צח"ר משתרע על שטח של כ- 124 דונם הכולל מבנים לשימוש תעשייה ואחסנה בשטח של כ- 18,640 מ"ר. בנוסף, הקבוצה שוכרת מהמועצה המקומית ראש פינה כנגד דמי שכירות של כ- 135 אש"ח לשנה בתוספת מע"מ שטח של כ- 16 דונם המצוי בצמוד לשטחי אתר הייצור ומשמש לאחסנה פתוחה של תוצרת גמורה. החברה קיבלה המלצה להקצאת שטח זה בפטור ממכרז מאת משרד הכלכלה ופועלת בימים אלו להשלמת הליך הקצאת השטח מול רמ"י. אתר הייצור צח"ר כולל מכונות וציוד קבוע שעיקרם: מערכי ייצור ועיבוד למוצרי פיתוח סביבתי, מערכי ייצור למוצרי תשתיות, מערכי ייצור ועיבוד של בטון אדריכלי ומערך ייצור לאלמנטים טרומיים.

19.3.4. אתר הייצור ציפורית – אתר ייצור זה, המשמש את פעילות קלרס, ממוקם באזור התעשייה ציפורית ומשתרע על שטח של כ- 4,199.52 מ"ר. האתר מושכר בהסכם שכירות מצד ג' לתקופה שמסתיימת בשנת 2026 (לחברה אופציה להמשיך בנכס ל-5 שנים נוספות).

19.3.5. אתר הייצור קליפורניה – אתר ייצור זה ממוקם בעיר קורונה שבקליפורניה, נמצא בבעלות אקסטרן ומשתרע על שטח של כ- 60 דונם הכולל מבני תעשייה, מכירות ואדמיניסטרציה. אתר ייצור קליפורניה כולל מערכי ייצור מרכזיים של מוצרים לפיתוח סביבתי וקווי עיבודים והציוד התומך בהם.

19.3.6. אתר הייצור צ'נדלר אריזונה – אתר ייצור זה ממוקם בעיר צ'נדלר שבאריזונה, ומשתרע על שטח של כ- 45 דונם אשר נמצא בבעלות שמורה אינדיאנית ומוחכר לאקסטרן לתקופות חכירה המסתיימות בסוף שנת 2026 וכולל שתי אופציות למימוש על ידי השוכרת לתקופות של 20 שנה כל אחת. השטח כולל מבני תעשייה, מכירות ואדמיניסטרציה. אתר הייצור אריזונה כולל מערכי ייצור מרכזיים של מוצרים לפיתוח סביבתי וקווי עיבודים והציוד התומך להם.

19.3.7. אתר הייצור באקאיי אריזונה - בדצמבר 2018 רכשה הקבוצה, בתמורה לסך של 2.4 מיליון דולר ארה"ב מצד שלישי לא קשור, מתקן הממוקם באתר ייצור בעיר באקאיי שבאריזונה ואשר בו מיוצרים מוצרים לפתוח סביבתי. את הקרקע עליו מצויה מתקן בשטח של כ- 50 דונם שוכרת אקסטרן בשכירות משנה מן השוכר הראשי של הקרקע לתקופה שמסתיימת בסוף 2024 (עם ארבע תקופות אופציה להארכה של 5 שנים כל אחת).

19.3.8. לצורך ביצוע עבודות שונות בתחומי פעילותה, מחזיקה הקבוצה ציוד הדרוש לביצוע הפעילות בתחומים אלו ובכלל זה ציוד הנדסי קל וכבד, כלי רכב וציוד מכני. הקבוצה אף עושה, במידת הצורך, שימוש בציוד של קבלני משנה. הקבוצה פועלת מעת לעת להחליף ולשדרג את הציוד שברשותה על מנת להתאים את הציוד לביצוע העבודות השונות.

19.4. לפרטים נוספים אודות רכוש קבוע של הקבוצה (לרבות נכסי מקרקעין) ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בתחומי פעילותה, במאפיינים מקרו כלכליים ובסביבת התחרות בה היא פועלת. בכוונת הקבוצה להמשיך ולהיות חברה מובילה

בתחומי פעילותה במגזר התעשייה ומגזר ההנדסה, הן בחדשנות אמצעי ותהליכי הייצור והן בהובלת השוק במחקר ופיתוח בתחום.

20.1. תחום התעשייה

הקבוצה פועלת לשימור מעמדה של אקרשטיין תעשיות כחברה מובילה בתחום פעילות זה, באמצעות קידום, גיוון והרחבת סל המוצרים והפתרונות שהקבוצה מציעה ללקוחותיה השונים תוך התאמתו לצרכים המשתנים של לקוחותיה. בנוסף, בכוונת הקבוצה להמשיך להגדיל את כושר הייצור ולפתח מוצרים חדשים המותאמים לדרישות השוק ולפתח את תחומי ליבת הפעילות במטרה להרחיב את סל מוצריה כמו גם את מעגל לקוחותיה.

כמו כן, בוחנת הקבוצה הרחבות ליבה סינרגטיות לפעילותה באמצעות פעילויות חדשות, בין אם ברכישה ובין אם בייזום והקמה.

20.2. תחום ההנדסה

בכוונת הקבוצה להמשיך ולחזק את מעמדה כגורם מוביל בתחום ההנדסה האזרחית בישראל ולהשתלב בפרויקטים ובמכרזים גדולים, בהם לקבוצה ישנו יתרון יחסי. בהקשר זה בכוונת הקבוצה להמשיך ולשלב את מוצריה ויכולותיה בשווקים קיימים ובשווקים נוספים בהם הקבוצה יכולה לספק פתרונות הנדסיים ולהרחיב את פעילותה בתחום תיעוש הבנייה. הקבוצה פועלת להרחבת פעילותה בתחום זה תוך השתלבות בפרויקטים לאומיים כדוגמת מגן הצפון, הרחבת תשתיות מסילת הרכבת בישראל ומעורבות בהעברת תשתיות ממשלתיות מהמרכז לדרום הארץ וכיו"ב.

20.3. תחום התעשייה בחו"ל

הקבוצה פועלת לחיזוק מעמדה של אקרסטון באמצעות קידום, גיוון והרחבת סל המוצרים והפתרונות שהקבוצה מציעה ללקוחותיה השונים תוך התאמתו לצרכים המשתנים של לקוחותיה. בנוסף, בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח מוצרים חדשים המותאמים לדרישות השוק ולפתח את תחומי ליבת הפעילות במטרה להרחיב את סל מוצריה כמו גם את מעגל לקוחותיה.

בכוונת הקבוצה להמשיך ולחזק את מעמדה של אקרסטון באזורים בהם הינן פעילה בארה"ב, הן בחדשנות אמצעי ותהליכי הייצור והן בהובלת מוצרים חדשים בתחום. כמו כן, בוחנת הקבוצה התרחבות אפשרית לאזורים נוספים בארה"ב בין אם ברכישה של מפעלים קיימים ובין אם בייזום והקמה.

20.4. נדל"ן מניב

בכוונת הקבוצה להרחיב את פעילותה בתחום זה, בין היתר באמצעות המשך השבחת נכסיה הקיימים של הקבוצה ופיתוח נכסים חדשים. במסגרת זו, פועלת החברה לגיבוש תכנית אסטרטגית לתחום הנדל"ן המניב.

21. מידע כספי על אזורים גיאוגרפיים

למידע כספי אודות אזורים גיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה ראו ביאור 25 ה' לדוחות הכספיים.

22.1. גורמי סיכון מאקרו22.1.1. מצב ביטחוני

הרעה במצב הביטחוני בישראל עשויה, מחד, להתבטא בהשפעה שלילית על המצב הכלכלי בישראל, אשר עלולה להיות לה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה שתתבטא, בין היתר, במחסור בכח אדם, בהתייכרות עבודות הבנייה ובהאטה ואף הפסקה של עבודות באתרים שונים. בנוסף, שניים מאתר הייצור של הקבוצה, אתר הייצור צח"ר ואתר הייצור אשדוד מצויים באזורי עימות אשר במצבים של הסלמה ביטחונית עלול להיפגע שטף העבודה בהם. השפעות אלו עלולות להתבטא בפגיעה מהותית בתוצאותיה הכספיות של החברה. מאידך, הרעה במצב הביטחוני עשויה להוביל לגידול בביקוש למוצרי הקבוצה בעלי אופי בטחוני כגון קירות מיגון, מגדלי שמירה, מבנים מרחביים וכד'.

22.1.2. האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית

הפעילות בכל תחומי הפעילות של הקבוצה מושפעת באופן ניכר מהמצב הכלכלי השורר בישראל. האטה, מיתון ואי וודאות כלכלית עלולים להביא לירידה בביקושים למוצרי הקבוצה והזמנות עבודה. קיצוצים תקציביים מצד גורמים ממשלתיים וממשלתיים למחצה עלולה להביא לצמצום המכרזים לבצע פרויקטי תשתית ובינוי גדולים, אשר עלולים לפגוע באופן מהותי בהכנסות החברה וברווחיותה.

22.1.3. חשיפה לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי ריבית

עליה בריבית במשק הישראלי ו/או האמריקאי, עלולות להוביל לעליה בשיעור הריבית בהלוואות בריבית משתנה, אותן נטלה הקבוצה, ולגרום לעליה בהוצאות המימון של הקבוצה ולפגיעה ברווחיות הקבוצה ובתזרים המזומנים שלה וזאת בנוסף להשפעה כוללת של עליה בריבית על כלל המשק בישראל לרבות לקוחות הקבוצה שצורכים אשראי למימון הפעילות. בנוסף, עליה בשיעור הריבית עלולה להשפיע באופן שלילי על הביקושים למשכנתאות ודירות וכפועל יוצא מכך על היקף העסקאות והתחלות הבנייה בשוק הנדל"ן ובהתאם על הביקוש למוצרי הקבוצה. לפרטים אודות שינויים בריבית במשק הישראלי ובארה"ב והשפעתם על פעילות החברה, ראו סעיף 5.3 לעיל.

שינויים בשערי החליפין של הדולר והאירו עלולים להשפיע על תוצאותיה של הקבוצה, בעיקר לאור החזקתה באקסטון והשפעתם של שינויים בשער החליפין של הדולר מול השקל על ערכם של הנכסים והתחייבויות של אקסטון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. כן חשופה הקבוצה במידה מועטה בהקשר זה לעליה בעלויות חומרי גלם מיובאים.

22.1.4. התייכרות במחירי האנרגיה

לעליה מתמשכת במחירי האנרגיה והדלקים קיימת השפעה מהותית על עלויות ההובלה של מוצרי הקבוצה. יצוין כי יש ביכולתה של הקבוצה לגלם תוספת עלות זו במחירי המכירה של המוצרים ואולם אין וודאות כי יהא באפשרותה לגלם את כלל התוספת כאמור. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.1 לעיל.

22.2.1. זמינות חומרי גלם

שיבושים באספקת חומרי גלם שונים לרבות מוצרים מיובאים כתוצאה משביתות בנמלים או מוצרים המיוצרים בארץ, כתוצאה משביתה של ארגוני עובדים ו/או עיכובים אחרים באספקה, עלולים להביא לעיכוב או להפסקה בביצוע של פרויקטים או של פעילויות שונות של הקבוצה.

22.2.2. התייקרות חומרי הגלם ותשומות הייצור

עלייה במחירי חומרי הגלם ובמחירי תשומות ייצור העיקריות המשמשים לפעילות הקבוצה, וכן עלייה בעלויות שכר העבודה, עלולים להגדיל את עלויות הייצור ולהשפיע לרעה על רווחיות הקבוצה. יצוין בהקשר זה, כי בחלק מהסכמיה (ובפרט ההסכמים ארוכי הטווח ו/או הסכמיה מסגרת), לחברה מנגנונים לפיצוי בגין התייקרויות בחומרי גלם בדרך של הצמדה לעליית מדדים רלוונטיים במנגנונים שונים. לאור העלייה בשנת הדוח במחירי חומרי הגלם ותשומות הייצור עדכנה החברה את מחירוניה כך שיגלמו במידה מסוימת את ההתייקרויות כאמור. לפרטים נוספים בדבר התייקרות חומרי גלם ראו סעיף 5.6 לעיל.

22.2.3. התחייבויות לתיקון ליקויי בניה, אחריות בדק, פגמים במוצרים וכשלים תכנוניים

גילוי ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות ובדק, וכן פגמים מהותיים באיכות וטיב מוצרי הקבוצה להם אחראית הקבוצה ועלולים לפגוע ברווחיות הקבוצה. בהקשר זה יצוין, כי לשם הקטנת החשיפות בקשר עם האמור רוכשת הקבוצה פוליסות ביטוח שונות, לרבות ביטוח חבות מוצר, ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח עבודות קבלניות ועוד. עם זאת, הקבוצה חשופה לתביעות בגין חבות מוצר ואחריות מקצועית בקשר עם המוצרים המיוצרים ומשווקים על ידה או השירותים הניתנים על ידה ואשר אינן מכוסות בפוליסות ביטוחיות רלוונטיות.

22.2.4. החרפת התחרות הענפית וירידות מחירים

אסטרטגיה תחרותית אגרסיבית של הורדת מחירים מצד חברות המתחרות בקבוצה וכניסת שחקנים נוספים בתחומי פעילות הקבוצה כמו גם כניסה לשוק של מוצרים תחליפיים למוצרים אותם מייצרת ומשווקת הקבוצה, עלולים להביא לירידת מחירים באופן שיפגע בהכנסות וברווחיות הקבוצה.

22.2.5. מחסור בעובדים בענף התעשייה

בשנים האחרונות קיים בישראל ובארה"ב בכל תחומי התעשייה וההנדסה מחסור בעובדים מקצועיים ובנהגי משאיות. החרפת המחסור בעובדים כאמור ישליך על יכולת הגברת התפוקות של אתרי הייצור של הקבוצה ושינוע של מוצריה ועלול לפגוע, בשל כך, ברווחיות הקבוצה. הקבוצה משקיעה משאבים בהכשרות, שימור ותגמול עובדים במטרה לצמצם סיכון זה.

22.2.6. צמצום האשראי הבנקאי לענף

צמצום האשראי הבנקאי לענף הבינוי והנדל"ן לקבלני התשתיות וקבלני הבניה, עלול לגרום להאטה בפעילות הענף והקפאת פרויקטים המשוויכים לענף שהינם במימון פרטי, אשר עלולה לגרום לקיטון בהיקף רכישות מוצרי הקבוצה על ידי קבלנים כאמור ולפיכך - לפגיעה בהכנסותיה.

22.2.7. תלות בפעילות ענף הבנייה והתשתיות

הקבוצה מוכרת את מרבית מוצריה ומספקת שירותים הנלווים לענף הבנייה והתשתיות, כך שמכירותיה מושפעות באופן משמעותי ממצבו של ענף הבנייה והתשתיות, בישראל ובארה"ב ופגיעה משמעותית בו עלולה להרע מהותית את מצבה הכספי של הקבוצה. בעיות תקציב מדיניות כגון הקטנת המימון בגין תשתיות עלולות להשפיע לרעה על הפעילות בענפים האמורים. הביקוש למוצרי הקבוצה, עלול לקטון אם חברות וצרכנים פרטיים לא יוכלו לקבל מימון לפרויקטי בנייה.

רווחי הקבוצה בפעילותה בארה"ב תלויים בין היתר בחוזקן של הכלכלות המקומיות בהן פועלת אקססון וזאת בשל העלות הגבוהה להובלת מוצרי הקבוצה ביחס למחירים. אם הפעילות הכלכלית והבנייה תפחת באזור אחד או יותר, במיוחד בשווקים המובילים של הקבוצה בקליפורניה ובאריזונה, מצבה הפיננסי ותוצאות הפעילות והנזילות של אקססון עלולים להיפגע באופן מהותי.

הפעילות בענף התשתיות והבנייה נשענת בעיקרה, נכון למועד הדוח על עובדים משטחי הרשות הפלשתינאית ועובדים זרים. צמצום בכמות העובדים הזרים בישראל מסיבות שונות (כגון מצב בטחוני, צמצום מכסות ועוד) ו/או צמצום בכמות העובדים הפלשתינאים המורשים לעבוד בתחומי מדינת ישראל, עלול להוביל להאטה משמעותית עד כדי עצירה של פרויקטים בתחום הבנייה והתשתיות. כך לדוגמא, מאץ פרוץ מלחמת חרבות ברזל, נפגעה משמעותית הפעילות בענף זה לאור נטישת עובדים זרים ואיסור על כניסת עובדים משטחי הרשות הפלשתינאית (איסור שהינו עדיין בתוקף למועד הדוח). ירידה משמעותית בהיקף הפעילות בענף הבנייה והתשתיות עלולה להוביל לפגיעה מהותית בתוצאותיה הכספיות של החברה.

22.2.8. אחריות מוצר

פגמים מהותיים באיכות וטיב מוצרי הקבוצה להם אחראית הקבוצה עלולים לפגוע ברווחיות הקבוצה, בשל תביעות וטענות שיופנו נגדה בגין נזק שמקורו בפגמים במוצרים. בהקשר זה יצוין, כי לשם הקטנת החשיפות בקשר עם האמור רוכשת הקבוצה פוליסות ביטוח שונות, לרבות ביטוח חבות מוצר, ביטוח אחריות מקצועית ועוד. עם זאת, הקבוצה חשופה לתביעות בגין חבות מוצר ואחריות מקצועית בקשר עם המוצרים המיוצרים ומשווקים על ידה או השירותים הניתנים על ידה ואשר אינן מכוסות בפוליסות ביטוחיות רלוונטיות או אשר מבוטחים בסכום אשר יהיה נמוך מסכום הנזק בו תידרש לשאת.

22.2.9. שיעור רווחיות המושפע מהיקפי הייצור

העלויות הקבועות בקשר עם הפעלת עסקי הקבוצה, הינן בשיעורים משמעותיים. לירידה בהיקפי מכירות וייצור עלולה להיות השפעה שלילית על תוצאות הפעילות של הקבוצה.

22.2.10. איתנות טכנולוגית, אבטחת מידע וסייבר

בשנים האחרונות חל גידול ניכר בהיקף ובעוצמות ניסיונות תקיפות סייבר של גורמים פרטיים ומדינתיים וכן גורמי טרור, על מערכות מידע של מדינות וארגונים שונים, שנועדו, בין היתר, להשיג גישה לא מורשית למערכותיהם הממוחשבות, על מנת לבצע שימוש שלא כדין בנכסים ו/או במידע רגיש, לחבל במידע ולשבש את פעילותם. החברה חשופה לנזקים אפשריים העלולים להיגרם כתוצאה מתקלות טכניות בתוכנת ניהול המכירות של החברה (ובכלל זה, טפסי הזמנה, נתוני מכירות, גביה ועוד) תכנות המשמשות בתהליכי ייצור שונים וערעור או פגיעה במערכותיה מבוססות המחשב כתוצאה מתקיפות סייבר. תקיפות הסייבר עשויות להשפיע על החברה בכמה אופנים: שיבוש תהליכים עסקיים בארגון, דליפת מידע ופגיעה בחסיון המידע, שיבוש מערכות התפעול, מתקפת מניעת שירות וניתוק הארגון מהאינטרנט ופגיעה באתר החברה. אם

החברה לא תוכל לעשות שימוש במערכותיה מבוססות המחשוב כאמור, מכל סיבה, תוך היעדר יכולת להחזיר את מערכותיה לפעילות תקינה בזמן קצר, עלולה יכולת החברה לספק את מוצריה במועד להיפגע, דבר אשר עלול לגרום לפגיעה במוניטין של החברה, בפעילותה ובתוצאותיה הכספיות. דליפת מידע על ידי חדירה למערכות הארגוניות על ידי גורם שאינו מוסמך או גניבת מידע המאוחסן בענן עשויים לשמש לסחיטה מצד גורמים עוינים ולחשוף את החברה לטענות לנזק מצדדים שלישיים ו/או, לטענות בדבר הפרת הדין ו/או עלול לפגוע במוניטין החברה ובתוצאותיה הכספיות על מנת למזער את הסיכונים האמורים, משקיעה החברה משאבים רבים באיתנותה הטכנולוגית ובאבטחה נאותה של מערכותיה.

22.3. גורמי סיכון ייחודיים לקבוצה

22.3.1. שינויים רגולטורים ומדיניות ממשלתית בתחומי פעילותה של הקבוצה

הקבוצה כפופה לרגולציה ענפה בכל תחומי פעילותה וחשופה במרבית פעילויותיה להחלטות ולמדיניות הממשלה, אשר לשינויים בהן עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה של הקבוצה, תוצאותיה ורווחיותה, לפי העניין. כך למשל, מדיניות הממשלה בנושא הבניה והתשתיות עשויה להשפיע על היקף התחלות הבניה וכפועל יוצא מכך על הביקוש לחלק ממוצרי הקבוצה. כמו כן, השפעה על תוצאות הקבוצה אפשרית גם כתוצאה ממדיניות הממשלה בנושאים אחרים כדוגמת החלטות בדבר מתן זכויות חציבה המספקות חלק ניכר מחומרי הגלם של הקבוצה אשר עשויות להביא להתייקרותם והחלטות בדבר ביצוע ו/או עצירת השקעות בפרויקט תשתית, אשר הינן בעלות השפעה רבה על הביקוש לחלק ממוצרי החברה וכפועל יוצא מכך על רווחיות החברה.

ביחס לפעילותה בארה"ב יובהר כי חלק מציוד הייצור של אקססון כפוף לכללים המגבילים פליטות וכללים ורגולציה אחרים הקשורים לאקלים. בנוסף, כמה ממוצרי אקססון מכילים חומרים אשר מחייבים עמידה בחוקים או בתקנות סביבתיות, בריאותיות ובטיחותיות, כולל תקני ביצוע, שהופצו על ידי הסוכנות להגנת הסביבה וסוכנויות רגולטוריות אחרות במדינה. תקנים אלו כמו גם חקיקה, תקנות או רגולציה נוספת בנוגע לשינויי האקלים ובנושאים אחרים עשויים להשתנות או להיות מחמירים יותר בעתיד, מה שיצריך השקעת עלויות והוצאות גבוהות לעמידה בהם וכן עלולים להשפיע על תהליכי הייצור.

22.3.2. פגיעה בסיווג הקבלני ובהכרה כספק וקבלן מאושר

הקבוצה מסווגת כ'קבלן מוכר ומאושר' לביצוע עבודות למשרד הבטחון, 'קבלן מוכר' לביצוע עבודות ממשלתיות, וכן הינה בעלת הסיווג הקבלני הגבוה ביותר (ג'5) ברשם הקבלנים ביחס לתחום "בנייה" ובעלת סיווג (ג'2) ברשם הקבלנים ביחס לתחום "כבישים, תשתית ופיתוח". לפיכך, עומדת הקבוצה בתנאי סף מחמירים לביצוע עבודות תשתית ו/או בניה עבור המגזר הפרטי והציבורי. פגיעה ו/או אובדן של מי מהסיווגים כאמור עלולים לפגוע ביכולתה של החברה לעמוד בתנאי סף של מכרזים עתידיים לביצוע עבודות בתחומי הבניה והתשתיות, ולפיכך להשפיע לרעה על היקף פעילותה והכנסותיה.

22.3.3. ביטול או אי חידוש היתרים, רישיונות ותוי תקן

במסגרת פעילות הקבוצה בתחומי פעילותה השונים, פועלת הקבוצה מכח רישיונות והיתרים שונים שהוענקו לה על ידי גורמים ממשלתיים ומוסמכים לרבות תווי תקן לאתרי הייצור ומוצרי הקבוצה הרלבנטיים. הקבוצה חשופה לסיכון לפיו יבוטלו או לא יחודשו על ידי מעניקי הרישיונות וההיתרים כתוצאה מגורמים שונים, לרבות שינויי חקיקה, שינויים בתכניות סטטוטוריות, הפרת תנאי הרישיונות, שינוי בפרשנות הרישיונות וההיתרים השונים והליכים משפטיים.

ביטול או אי-חידוש של היתרים ותויתקן, כמו גם אי-עמידה בתנאיהם, עלולים לפגוע בתוצאות פעילותה של הקבוצה, בין היתר, בשל קנסות משמעותיים או הגבלה משמעותית בניהול העסקים השוטף.

22.3.4. עמידה בתקינה של איכות הסביבה

פעילות הקבוצה בכל תחומי הפעילות שלה, כפופים לרגולציה בתחום איכות הסביבה. דרישות הרגולציה בתחום איכות סביבה עלולות להשפיע על הרחבת פעילות הקבוצה בתחומי פעילות התעשייה וההנדסה. בנוסף, אי-עמידה בדרישות רגולטוריות בקשר עם איכות הסביבה עלולה להביא לנקיטת פעולות אכיפה מצד המשרד לאיכות הסביבה, לתביעות פליליות ואזרחיות וכו' ובשל כך להביא לפגיעה בתוצאות פעילותה של הקבוצה.

22.3.5. תלות בלקוח עיקרי בתחום פעילות ההנדסה

כאמור בסעיף 7.3.3 לעיל, בתחום פעילות ההנדסה הקבוצה רואה במדינת ישראל לקוח שיש לקבוצה בו תלות בתחום פעילות זה. צמצום צרכי הבינוי של המדינה וצמצום בפרויקטים המבוצעים על ידי משרדים ויחידות ממשלתיות, כמו גם קיומן של מגבלות עתידיות מטעם המשרדים הממשלתיים אשר ימנעו או יגבילו את יכולת הקבוצה להשתתף במכרזים של המדינה עלולים לפגוע בהכנסות ו/או ברווחיות הקבוצה.

22.3.6. חוקים ותקנות סביבתיות, בריאות ובטיחותיות בארה"ב

אקססטון כפופה למגוון חוקים ותקנות פדרליים, מדינתיים, מחוזיים ומקומיים הנוגעים, בין היתר לאיכות סביבה ואקלים, הגנה על בריאות הציבור ובריאות עובדים. חוקים ותקנות אלה מטילים אחריות במקרים מסוימים ללא קשר לרשלנות או לתקלה וחושפים את הקבוצה לאחריות למצב הסביבתי של מתקניה או מפעליה כיום או בעבר (לרבות אתרי סילוק פסולת של צדדי ג'), ועלולים לחשוף את אקססטון לאחריות על התנהלותם של אחרים או על פעולותיה, גם אם פעולות כאלה עמדו בכל החוקים החלים בעת נקיטת פעולות אלה. בין היתר, אקססטון עשויה לשאת בעלויות תיקון והוצאות נלוות אחרות לאור העובדה שחלק ניכר ממתקניה נבנו ופעלו לפני אימוץ חלקים מן הרגולציה הנוכחית, כמו גם לשאת בעלויות משמעותיות (ישירות ועקיפות) כתוצאה מאירועי זיהום. שינויים בחוקים ובתקנות הסביבתיים, הבריאותיים והבטיחותיים וכל שינוי בהתחייבויות הנובעים משינויים אלה, עלולים להשפיע על תוצאות הפעילות שלה.

עוד יצוין כי, לאקססטון התחייבות מכוח התקשרות עם בנק בניו יורק, לשיפוי הבנק כתוצאה מטקנים אשר יגרמו מהפרה של חוקים סביבתיים ואשר עלולים להשפיע לרעה על הקרקע אשר עליה ממוקם המפעל בקליפורניה (התחייבות לה ערבה אקראשטין תעשיות והינה מוגבלת בסך של כ-1.2 מיליון דולר).

להלן הערכת הנהלת הקבוצה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון האמורים בסעיף 22.3 זה :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על הקבוצה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
			סיכונים מאקרו
X			מצב ביטחוני
X			האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית
		X	חשיפה לשינויים במט"ח ובשיעורי ריבית
		X	התייקרות במחירי האנרגיה
			סיכונים ענפיים
	X		זמינות חומרי גלם
	X		התייקרות חומרי הגלם ותשומות הייצור
X			התחייבויות לתיקון ליקויי בניה, אחריות בדק, פגמים במוצרים וכשלים תכנוניים
	X		החרפת התחרות הענפית וירידות מחירים
	X		מחסור בעובדים בענף התעשייה
	X		צמצום האשראי הבנקאי לענף
		X	תלות בפעילות ענף הבנייה והתשתיות
X			אחריות מוצר
	X		שיעור רווחיות המושפע מהיקפי הייצור
	X		איתנות טכנולוגית, אבטחת מידע וסייבר
			סיכונים מיוחדים לקבוצה
	X		שינויים רגולטורים ומדיניות ממשלתית בתחומי פעילותה של הקבוצה
X			פגיעה בסיווג הקבלני ובהכרה כספק וקבלן מוכר
X			ביטול או אי חידוש היתרים, רישיונות ותוי תקן
X			עמידה בתקינה של איכות הסביבה
X			תלות בלקוח עיקרי בתחום פעילות ההנדסה
X			חוקים ותקנות סביבתיות, בריאות ובטיחות בארה"ב



פרק ב

דוח הדירקטוריון



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון קבוצת אקדשטיין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח דירקטוריון זה, הסוקר את מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). דוח דירקטוריון זה נערך בהנחה שבפני הקורא מצויים הדוחות הכספיים המאוחדים, כפי שנכללים בפרק ג' לדוח זה ותיאור עסקי התאגיד, כפי שנכלל בחלק א' לדוח זה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור תמציתי של החברה, עסקיה ופעילותה בתקופת הדוח

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות הבנות שלה (להלן ביחד: "**הקבוצה**") בתחומי הפעילות הבאים, המדווחים גם כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים ("**מגזרי הפעילות**").

1.1. תחום התעשייה - פעילות הקבוצה בתחום זה, כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון לפיתוח סביבתי ועיצוב נוף, לרבות אבנים משתלבות ברמות גימור וצבעים שונים, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מוצרי תשתית ממוכנים כגון צינורות בקטרים שונים, תאי בקרה, חוליות, קירות תומכים לרבות מוצרים ואלמנטים משלימים) ומוצרי בנייה הכוללים בעיקר רעפי בטון וחיפויים.

1.2. תחום ההנדסה – פעילות הקבוצה בתחום זה, כוללת בעיקר ייצור, שיווק ומכירה של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח, אשר כוללים, בין היתר, קירות תומכים, מובלים טרומיים, צינורות דחיקה, אדני רכבת, קירות מגן, מגדלי שמירה, אלמנטי קבורה, תעלות ניקוז, קירות ומבנים טרומיים מרחביים שלמים המיוצרים ומוכנים באתרי ייצור של הקבוצה, לרבות ביצוע אינטגרציה באתרי הלקוח לפי דרישה.

1.3. תחום התעשייה בחו"ל - הקבוצה פועלת בארה"ב (באזור החוף המערבי), בתחום מוצרי הפיתוח הסביבתי ועיצוב נוף באמצעות חברת Acker Stone Industries, Inc., חברה בת של אקדשטיין תעשיות שהתאגדה בקליפורניה, ובאמצעות חברת Acker Stone Arizona Inc., חברה שהתאגדה באריזונה ומוחזקת במלואה על ידי Acker Stone Industries, Inc. (שתי החברות יחד יקראו להלן: "**אקדסטון**"). המוצרים אותם מייצרת ומשווקת אקדסטון הינם אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים ומוצרים משלימים.

1.4. תחום הנדל"ן המניב – פעילות הקבוצה בתחום זה מתרכזת בשני תחומים עיקריים – תחום המשרדים להשכרה באזור התעשייה של הרצליה פיתוח וזאת באמצעות החזקתה בנכסי נדל"ן מניב שמרביתם בשימוש משרדים ותחום הקרקעות התעשייתיות להשכרה שעיקרן מושכר לאקדשטיין תעשיות עבור מפעלי החברה ויתרתן באזור התעשייה ניצני שלום ומיועד להשכרה לצדדי ג' שאינם קשורים לקבוצה.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "**המלחמה**") בעקבות התקיפה הנפשעת והאכזרית של ארגוני הטרור מעזה.

מגזר ההנדסה: בעקבות המלחמה הופסקו העבודות בפרויקט מיגון גבול הצפון. קווי הייצור לפרויקט זה הופנו להזמנות אחרות, בעיקר למגזר הבטחוני בתחומי המיגון והבנייה המתועשת. לפרטים אודות פרויקט גבול הצפון ראו סעיף 7.12.4.

לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי. עד למועד הדוח ובמהלך התקופה שהחלה עם פרוץ המלחמה לא חלה פגיעה מהותית בפעילות המגזר.

יצוין, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, ועד למועד הדוח, חל גידול בביקוש לבנייה המתועשת ולא למגזר מסווגים שונים וזאת בעקבות השפעות המלחמה על המצב הביטחוני, והמחסור בכוח אדם בענף הבניה והתשתיות. לאור מאפייני הבנייה המתועשת (טרומית) אשר במהותה הינה מהירה וחסכונית בכוח אדם, להערכת החברה במועד הדוח, יחול גידול מתמשך בביקוש למוצרי תחום הפעילות.

מגזר התעשייה : ייצור החברה לא נפגע כתוצאה מהמלחמה אולם יחד עם זאת קיים עיכוב חלקי באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בין אם עקב מחסור בכוח אדם ובין אם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). אין באפשרותה של החברה להעריך את השפעותיה העתידיות של המלחמה על מגזר זה. נכון למועד פרסום דוח זה ולאור האמור למלחמת חרבות ברזל הייתה השפעה שלילית על תוצאות מגזר זה ברבעון הרביעי של שנת 2023. לאור שיפור במדדים אחרים במגזר זה, תוצאות המגזר לרבעון הרביעי של שנת 2023, על אף הפגיעה האמורה במחזור ההכנסות של המגזר (הנאמדת להערכת החברה במועד זה בכ- 20-30 מיליון ש"ח), טובות מן התוצאות לרבעון המקביל בשנת 2022.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, ועד למועד הדוח, המשיך העיכוב באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בעיקר עקב המחסור בכוח אדם אך גם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). הירידה בהיקף ההכנסות והייצור בהתאמה צפויה לפגוע בתוצאות המגזר ברבעון הראשון של 2024, לרבות פגיעה שעלולה להיות מהותית.

לפרטים נוספים אודות השפעת המלחמה על מגזרי הפעילות של החברה ראו סעיף 5.2 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

ההתייחסות המופיעה בסעיף זה להערכות הקבוצה בדבר השפעת המלחמה, על המשק הישראלי על תחומי פעילותה של הקבוצה וכיו"ב, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. התפתחויות והשפעות אלו אינן בשליטתה של הקבוצה, הן אינן וודאיות ומתבססות על המידע המצוי בידי הקבוצה נכון למועד פרסום דוח זה ועל הערכות הנהלת החברה בהתאם. המידע והערכות הקבוצה כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהערכות הקבוצה כאמור לרבות, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לקבוצה נכון למועד דוח זה וכן אינם בשליטתה ובכלל זה, בין היתר, שינויים במצב הכלכלי בישראל ובעולם, התממשות אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי וכיו"ב.

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים נוספים אשר אירעו בעסקי החברה בשנת 2023, ועד למועד פרסום הדוח, ראו תיאור עסקי החברה כפי שנכלל בחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי.

3. מצב הכספי

להלן תמצית נתוני המאזן (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 בדצמבר 2022		הסברי החברה לשינויים בהשוואה ל- 31 בדצמבר 2022
	באלפי ש"ח	יחס לסך המאזן	באלפי ש"ח	יחס לסך המאזן	
נכסים שוטפים	588,049	31.2%	661,886	34.2%	מרבית הירידה נובעת מקיטון ביתרת המזומנים עקב פירעון הלוואות ותשלום דיבידנד אשר קוזה בחלקה מעליה ביתרת הלקוחות עקב גידול הפעילות
השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	11,509	0.6%	4,146	0.3%	העליה נובעת מתשלום מקדמה לטובת רכישת ניוד זכויות במגזר הנדל"ן המניב
נדל"ן להשקעה	427,202	22.6%	422,469	21.8%	עיקר השינוי נובע מעליית ערך נדל"ן להשקעה נטו
רכוש קבוע	819,244	43.4%	801,383	41.4%	השינוי נובע בעיקר מעליית ערך קרקע של אחד ממפעלי החברה
מוניטין	2,361	0.1%	2,361	0.2%	ללא שינוי
נכסי זכות שימוש	39,265	2.1%	41,619	2.1%	ללא שינוי מהותי
סה"כ נכסים	1,887,630	100%	1,933,864	100%	
התחייבויות שוטפות	367,593	19.5%	455,894	23.5%	עיקר השינוי מיוחס לקיטון במקדמות מלקוחות וקיטון באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.
התחייבויות לא שוטפות	368,288	19.5%	394,409	20.4%	עיקר השינוי נובע מקיטון בהלוואות מתאגידים בנקאיים
הון עצמי	1,151,749	61.0%	1,083,561	56.1%	עיקר הגידול נובע מרווחים שנוצרו בשנת 2023 בניכוי דיבידנד ששולם
סה"כ התחייבויות והון עצמי	1,887,630	100%	1,933,864	100%	

4. איתנות ויציבות פיננסית

4.1. ההון העצמי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, הסתכם ל- 1,151,749 אלפי ש"ח ומהווה כ- 61% מסך המאזן לעומת 1,083,561 אלפי ש"ח וכ- 56.1% מסך המאזן נכון ליום 31 בדצמבר 2022.

4.2. ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה חוב נטו לתאגידים בנקאיים (מזומנים ושווי מזומנים בניכוי חוב לתאגידים בנקאיים) בסך 9,215 אלפי ש"ח לעומת נכס פיננסי (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לז"ק בניכוי חוב לתאגידים בנקאיים) ליום 31 בדצמבר 2022, בסך של 54,425 אלפי ש"ח.

5. תוצאות הפעילות

5.1. להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל של החברה במאוחד (באלפי ש"ח) והסברים נלווים:

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021
הכנסות	1,036,962	782,253	640,491	199,531	251,541	199,531
רווח גולמי	291,149	212,180	184,038 (*)	58,797	76,049	58,797
עליית ערך נדל"ן להשקעה	2,725	31,679	26,918	31,679	2,725	31,679
הוצאות מכירה ושיווק	105,921	91,066	85,925 (*)	23,558	28,280	23,558
הוצאות הנהלה וכלליות	48,343	43,027	34,208 (*)	8,164	10,046	8,164
הוצאות אחרות, נטו	3,301	2,331	6,592	258	3,321	258
רווח תפעולי	136,309	107,435	84,231	58,496	37,127	58,496
הוצאות מימון, נטו	12,878	9,324	3,459	3,437	5,859	3,437

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022
רווח לאחר הוצאות מימון	123,431	98,111	80,772	31,268	55,059
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	92	125	62	31	79
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	123,523	98,236	80,834	31,299	55,138
מסים על ההכנסה	29,908	22,532	20,497	(955)	12,439
רווח נקי	93,615	75,704	60,337	32,254	42,699
רווח כולל אחר	13,328	55,739	138,112	9,733	47,995
סה"כ רווח כולל	106,943	131,443	198,449	41,987	90,694

(*) סווג מחדש.

5.1.1. הכנסות

הכנסות הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 1,036,962 אלפי ש"ח לעומת סך של 782,253 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של 254,709 אלפי ש"ח, המהווה גידול של כ- 32.6%. הגידול נובע מעלייה בהכנסות במגזרי הפעילות התעשייה וההנדסה של הקבוצה.

הכנסות הקבוצה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "הרבעון הרביעי") הסתכמו לסך של 251,541 אלפי ש"ח לעומת סך של 199,531 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של 52,010 אלפי ש"ח, המהווה גידול של כ- 26.1%. הגידול כאמור נובע מעלייה בהכנסות במגזרי פעילות התעשייה וההנדסה של הקבוצה.

לפרטים נוספים ראה ניתוח תוצאות מגזרי הפעילות בסעיף 5.1.9 להלן.

5.1.2. רווח גולמי (ללא פעילות הנדל"ן)

הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, הסתכם לסך של 268,499 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת סך של 189,210 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 79,289 אלפי ש"ח. שיעור הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, עלה לכ- 26.6% בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת כ- 25.1% בתקופה המקבילה אשתקד. העליה בשיעור הרווח הגולמי נובעת בעיקרה מהגידול בהכנסות והתייעלות תפעולית ברכש חומרי גלם והתייעלות מרכיב העבודה.

הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, הסתכם לסך של 70,690 אלפי ש"ח לרבעון הרביעי לעומת סך של 52,712 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, המהווה גידול של 17,978 אלפי ש"ח. שיעור הרווח הגולמי, ללא פעילות הנדל"ן, עלה לכ- 28.8% לעומת 27.4% בתקופה המקבילה אשתקד, עליה הנובעת מהצמיחה בהיקפי ההכנסות במגזר ההנדסה ותמחיל הפרויקטים.

5.1.3. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות המכירה והשיווק לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 105,921 אלפי ש"ח לעומת סך של 91,066 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 14,855 אלפי ש"ח, המהווה גידול של כ- 16.3%.

הוצאות המכירה והשיווק לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 28,280 אלפי ש"ח לעומת סך של 23,558 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 4,722 אלפי ש"ח.

עיקר הגידול נובע מעליה בהיקפי הפעילות.

5.1.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 48,343 אלפי ש"ח לעומת סך של 43,027 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 5,316 אלפי ש"ח.

הוצאות הנהלה וכלליות לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 10,046 אלפי ש"ח לעומת סך של 8,164 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 1,882 אלפי ש"ח.

הגידול נובע בעיקר מעלייה בעלויות שכר העבודה, ייעוץ מקצועי ותרומות.

5.1.5. הוצאות אחרות

ההוצאות האחרות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 3,301 אלפי ש"ח לעומת כ- 2,331 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות אחרות לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 3,321 אלפי ש"ח לעומת סך של 258 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול נובע בעיקר מהוצאה חד פעמית (בגין תביעת ארנונה) ברבעון הרביעי בשנת 2023.

5.1.6. רווח תפעולי (ללא הוצאות והכנסות אחרות)

הרווח התפעולי, ללא הוצאות והכנסות אחרות, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 139,610 אלפי ש"ח לעומת סך של 109,766 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול של 29,844 אלפי ש"ח. שיעור הרווח התפעולי, ללא הוצאות והכנסות אחרות, בשנה שנסתיימה ב 31 בדצמבר 2023, עומד על כ-13.5% לעומת כ-14% בתקופה המקבילה אשתקד.

הגידול ברווח התפעולי נובע מהגידול ברווחיות מגזרי התעשייה וההנדסה שקוּוּזו בהפסדי מגזר התעשייה בחול והקיטון בשיערוך הנכסים להשקעה במגזר הנדל"ן.

הרווח התפעולי, ללא הוצאות והכנסות אחרות, לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 40,448 אלפי ש"ח לעומת סך של 58,754 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 18,306 אלפי ש"ח. הקיטון ברווח התפעולי נובע בעיקר, מהקיטון בשיערוך הנדל"ן להשקעה שקוּוּזו מהגידול ברווחיות מגזר ההנדסה.

5.1.7. הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 12,878 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מימון, נטו בסך של 9,324 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול האמור נובע

בעיקרו מקיטון בהכנסות ריבית והשקעות לזמן קצר וגידול בהוצאות בגין הלוואות אשר מרכיב הריבית אינו קבוע לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות המימון, נטו לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 5,859 אלפי ש"ח לעומת סך של 3,437 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.8. מיסים על ההכנסה

הוצאות המיסים על ההכנסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 29,908 אלפי ש"ח לעומת סך של 22,532 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של 7,376 אלפי ש"ח. הגידול כאמור נובע מהעליה ברווח לפני מסים על ההכנסה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות המיסים על ההכנסה לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 955 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מיסים על ההכנסה בסך של 12,439 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון כאמור נובע לאחר תקצור דוחות מתקנים לשנת 2021 ועדכון דוחות המס לשנת 2022 בעקבות השומות שנחתמו לחברה בשנה קודמת.

5.1.9. EBITDA – הרכב ומקורות

5.1.9.1. להלן מובא פירוט הרכב ה- EBITDA על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	
84,231	107,435	136,309	רווח תפעולי
26,918	31,679	2,725	בניכוי – עליית ערך נדל"ן להשקעה
6,592	2,331	3,301	בתוספת – הוצאות אחרות
36,808	39,771	45,904	בתוספת - פחת והפחתות
100,713	117,858	182,789	EBITDA

5.1.9.2. להלן מובא הרכב ה- EBITDA לפי מקורותיה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח) ובהתאם למרכיבים כמפורט בסעיף 5.1.8.1 לעיל:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	
53,284	55,536 (*)	92,959	תעשייה
26,588	37,304	99,274	הנדסה
8,359	10,137	(24,501)	תעשייה בחו"ל
12,482	14,881 (*)	15,057	נדל"ן מניב
100,713	117,858	182,789	EBITDA

(*) סווג מחדש.

5.1.10. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			סעיף	תחום הפעילות
2021	2022	2023		
300,442	316,910	366,115	הכנסות	תעשייה
26,115	28,201	62,552	רווח תפעולי	
8.7%	8.9%	17.1%	שיעור רווח תפעולי	
237,843	344,653	582,167	הכנסות	הנדסה
12,679	22,766	82,218	רווח תפעולי	
5.3%	6.6%	14.1%	שיעור רווח תפעולי	
75,887	91,867	59,084	הכנסות	תעשייה בחו"ל
1,770	2,685	(31,918)	רווח (הפסד) תפעולי	
2.3%	2.9%	(54.0%)	שיעור רווח (הפסד) תפעולי	
41,303	43,808	45,415	הכנסות משכירות	נדל"ן מניב
26,918	31,679	2,725	עליית ערך נדל"ן להשקעה	
(*) 53,257	(*) 59,972	(*) 32,020	רווח תפעולי	

(*) כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה.

5.1.10.1 מגזר התעשייה

הכנסות מגזר התעשייה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 366,115 אלפי ש"ח לעומת סך של 316,910 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 49,205 אלפי ש"ח המהווה גידול בשיעור של כ- 15.5% שנובע מהמשך הצמיחה בתחום הפיתוח הסביבתי ועיצוב הנוף.

הרווח התפעולי במגזר התעשייה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 62,552 אלפי ש"ח לעומת סך של 28,201 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי במגזר התעשייה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, עמד על כ- 17.1% לעומת כ- 8.9% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווח התפעולי ובשיעורו נובע בעיקרו מהעלייה בהכנסות.

ה- EBITDA של מגזר התעשייה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 92,959 אלפי ש"ח לעומת סך של 55,536 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור ה- EBITDA מהכנסות המגזר עמד על 25.4% לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, לעומת שיעור של כ- 17.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.10.2 מגזר ההנדסה

הכנסות מגזר ההנדסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 582,167 אלפי ש"ח לעומת סך של 344,653 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 237,514 אלפי ש"ח המהווה גידול של כ- 68.9%. העלייה בהיקפי ההכנסות נובעת מביצוע של פרויקטים בהיקפים משמעותית גדולים יותר לעומת התקופה המקבילה אשתקד בהן מרכיב הייצור של הקבוצה משמעותי יותר.

הרווח התפעולי במגזר ההנדסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 82,218 אלפי ש"ח לעומת סך של 22,766 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 59,452 אלפי ש"ח. שיעור הרווח התפעולי במגזר ההנדסה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, עמד על כ- 14.1% לעומת כ- 6.6% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח התפעולי הינה פועל יוצא של העלייה המשמעותית בהיקפי הפעילות.

ה- EBITDA של מגזר ההנדסה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 99,274 אלפי ש"ח לעומת סך של 37,304 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור ה- EBITDA מהכנסות המגזר עמד על כ- 17.1% לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת שיעור של כ- 10.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

בשנת 2022, זכתה הקבוצה, במספר חוזים משמעותיים כגון הזמנת עבודה ממדינת ישראל לייצור ואספקה של אלמנטים חומה עבור פרויקט מיגון גבול הצפון ועבור קו התפר אשר היקף ההכנסות המוערך של החברה למועד זה בגין אספקת המוצרים (כולל תוספות והתייקרויות) הינו בסך של כ- 185 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכ- 158 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בהתאמה. כמו כן, זכתה הקבוצה במכרז לביצוע עבודות תשתית בינוי והקמה של מבני משרדים מנהלה ומרלוי"ג לחברה במגזר הבטחוני אשר היקף ההכנסות המוערך בגינו עומד על כ- 90 מיליון ש"ח. בגין החוזים לעיל, נרשמו בתקופת הדוח, וברבעון הרביעי הכנסות בסך של כ- 176 מיליון ש"ח וכ- 22 מיליון ש"ח, בהתאמה, בנוסף להכנסות בסך של כ- 89 מיליון ש"ח בכל שנת 2022. לאחר תאריך הדוח ובעקבות המלחמה, הופסקו האספקות לפרויקט מיגון גבול הצפון, קווי הייצור הופנו להזמנות אחרות, בעיקר למגזר הבטחוני בתחומי המיגון והבנייה המתועשת.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכמים מהותיים ראו סעיף 7.12 לחלק א' לדוח זה.

5.1.10.3. **מגזר התעשייה בחו"ל**

הכנסות מגזר התעשייה בחו"ל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכמו לסך של 59,084 אלפי ש"ח (16,013 אלפי דולר של ארה"ב) לעומת סך של 91,867 אלפי ש"ח (27,359 אלפי דולר של ארה"ב) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 32,783 אלפי ש"ח ובסך של 11,346 אלפי דולר של ארה"ב, המהווה קיטון בשיעור של כ- 35.7% בשקלים וכ- 41.5% בדולר של ארה"ב.

ההפסד התפעולי במגזר התעשייה בחו"ל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 31,918 אלפי ש"ח לעומת רווח תפעולי בסך של 2,685 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסדים נבעו כאמור מהירידה המשמעותית בהיקף המכירות.

ה- EBITDA של מגזר התעשייה בחו"ל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך הפסד של 24,501 אלפי ש"ח לעומת EBITDA בסך של 10,137 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור ה- EBITDA מהכנסות המגזר עמד על (41.5%) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לעומת 11% בתקופה המקבילה אשתקד.

בשנת 2023 עקב המשבר הפיננסי ועליית הריבית בשוק האמריקאי, חלה ירידה מהותית בהתחלות הבנייה באזורים בהם פועלת אקדסטון, שהובילה לקיטון משמעותי בביקושים למוצרים אותם מייצרת אקדסטון. לאור האמור, הכנסותיה של אקדסטון קטנו משמעותית והחברה מדווחת על הפסדים במגזר זה. בחודשים האחרונים גיבשה החברה תכנית מפנה לשיפור משמעותי בביצועיה ותוצאותיה הכספיות של אקדסטון. בתחילת אוקטובר מונה לאקדסטון מנכ"ל אשר מיישם את תוכנית המפנה אשר החברה גיבשה. למועד הדוח התכנית נמצאת בשלבי יישום ראשוניים.

5.1.11. מגזר הנדל"ן המניב

בשנת 2023, הגיעו לסיכום חוזים ביחס ל-1,266 מ"ר משרדים וביחס ל-50 מ"ר מסחר. בנוסף, ביחס ל-7,225 מ"ר משרדים, 153 מ"ר שטחי מסחר ו-7,500 מ"ר שטחי תעשייה מומשה האופציה ע"י השוכר הקיים, ביחס ל-644 מ"ר שטחי משרדים ו-103 מ"ר שטחי מסחר הוארך ההסכם לגביהם וביחס ל-1,649 מ"ר שטחי משרדים ו-2,124 מ"ר שטחי מסחר נחתמו הסכמים חדשים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כ-1,694 מ"ר משרדים וכ-1,579 מ"ר שטחי מסחר מיועדים לשיווק. שיעור התפוסה המשוכלל ליום 31 בדצמבר 2023, של שטחי המשרדים הינו כ-93.7% ובשטחי המסחר כ-75.6%.

הכנסות המגזר - היקף ההכנסות לצדדים שלישיים לא קשורים, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לסך של 29,703 אלפי ש"ח לעומת סך של 29,048 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בסך של 655 אלפי ש"ח המהווה גידול של כ-2.3%. עיקר הגידול נובע מעלייה בהכנסות מחשמל אשר קוזזו מירידה בהכנסות משכירות.

ה-NOI לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 22,819 אלפי ש"ח לעומת כ-22,970 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-0.7%. הקיטון ב-NOI כאמור, נובע כתוצאה מירידה בשיעור התפוסה בתחום המסחר במהלך השנה אשר קוזז בחלקו בעליית דמי השכירות.

ההכנסות מהשכרת נכסים, לצדדים שלישיים לא קשורים, לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 6,462 אלפי ש"ח לעומת סך של 7,286 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-11.3%. ה-NOI לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 5,295 אלפי ש"ח לעומת כ-5,945 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-10.9%.

5.1.11.1. להלן מידע אודות התפתחות שווי נכסי הנדל"ן המניב של הקבוצה (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
386,935	422,469	427,202	שווי נדל"ן מניב
23.4%	21.8%	22.6%	שיעור מהיקף המאזן המאוחד

5.1.11.2. להלן מידע אודות ה-NOI¹ של מגזר הנדל"ן המניב (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	
20,359	22,970	22,819	NOI
18,963	22,970	22,819	NOI מנכסים זהים לתקופה

1. NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות. מודגש כי אינו מציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי החשבונאות המקבולים וכי אינו משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לחלק כספים וכן אינו אמור להיחשב לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

5.1.11.3 שיעור תשואה משוקלל

להלן תחשיב לשיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate) לנכסי הנדל"ן של הקבוצה בישראל (במאוחד), הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה ביום 31 בדצמבר 2023:

אלפי ש"ח	
427,202	נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד
1,752	בניכוי קרקעות בחו"ל
61,566	בניכוי שווי נכסים המיוחס לנכסים פנויים
15,190	בניכוי שווי זכויות שאינו מושכר
348,694	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר 2023
22,819	NOI לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
6.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

כאמור בבאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים השווי ההוגן של הנדל"ן המניב מושפע ממספר אומדנים קריטיים לרבות דמי השכירות הראויים ושיעורי ההיוון.

5.1.12 להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח) לשלושת החודשים שהסתיימו ב-31

בדצמבר 2023

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ב-31 בדצמבר		סעיף	תחום הפעילות
2022	2023		
77,320	75,514	הכנסות	תעשייה
5,469	8,831	רווח תפעולי	
7.1%	11.7%	שיעור רווח תפעולי	
93,203	155,947	הכנסות	הנדסה
14,964	32,058	רווח תפעולי	
16.1%	20.6%	שיעור רווח תפעולי	
21,783	13,360	הכנסות	תעשייה בחו"ל
7	(7,732)	רווח (הפסד) תפעולי	
0.03%	(57.9%)	שיעור רווח (הפסד) תפעולי	
10,785	10,743	הכנסות משכירות	נדל"ן מניב
31,679	2,725	עליית ערך נדל"ן להשקעה	
39,358	9,551	רווח תפעולי (*)	

(*) כולל עליית ערך נדל"ן להשקעה.

ניתוח תוצאות רבעון רביעי לשנת 2023 בפילוח מגזרי

5.1.12.1 מגזר התעשייה

הכנסות מגזר התעשייה לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 75,514 אלפי ש"ח לעומת סך של 77,320 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 1,806 אלפי ש"ח המהווה קיטון בשיעור של כ-2.3%.

הרווח התפעולי במגזר התעשייה לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 8,831 אלפי ש"ח לעומת סך של 5,469 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי במגזר התעשייה ברבעון הרביעי עמד על כ-11.7% לעומת כ-7.1% בתקופה המקבילה אשתקד. ייצור החברה לא נפגע כתוצאה מהמלחמה אולם יחד עם זאת קיים עיכוב חלקי באספקת המוצרים לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בין אם עקב מחסור בכוח אדם ובין אם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות).

נכון למועד פרסום דוח זה ולאור האמור למלחמת חרבות ברזל הייתה השפעה שלילית על תוצאות מגזר זה ברבעון הרביעי של שנת 2023. יחד עם זאת, לאור שיפור במדדים אחרים במגזר זה, תוצאות המגזר לרבעון הרביעי של שנת 2023, על אף הפגיעה האמורה במחזור ההכנסות של המגזר (הנאמדת להערכת החברה במועד זה בכ- 20-30 מיליון ש"ח), טובות מן התוצאות לרבעון המקביל בשנת 2022.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, ועד למועד הדוח, המשיך העיכוב באספקות מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בעיקר עקב המחסור בכח אדם אך גם בגין מגבלות ביטחוניות אחרות). הירידה בהיקף ההכנסות והייצור בהתאמה צפויה לפגוע בתוצאות המגזר ברבעון הראשון של שנת 2024, לרבות פגיעה שעלולה להיות מהותית.

5.1.12.2. **מגזר ההנדסה**

הכנסות מגזר ההנדסה לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 155,947 אלפי ש"ח לעומת סך של 93,203 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך של 62,744 אלפי ש"ח, המהווה גידול של כ-67.3% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח התפעולי במגזר ההנדסה לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 32,058 אלפי ש"ח לעומת רווח תפעולי בסך של 14,964 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח התפעולי במגזר ההנדסה ברבעון הרביעי עמד על כ-20.6% לעומת שיעור של כ-16.1% בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בשיעור הרווח התפעולי נובע מהגידול המשמעותי בהכנסות ותמחיל הפרויקטים שבוצעו ברבעון זה.

5.1.12.3. **מגזר התעשייה בחו"ל**

הכנסות מגזר התעשייה בחו"ל לרבעון הרביעי הסתכמו לסך של 13,360 אלפי ש"ח (3,461 אלפי דולר של ארה"ב) לעומת סך של 21,783 אלפי ש"ח (6,224 אלפי דולר של ארה"ב) בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 8,423 אלפי ש"ח וסך של 2,763 אלפי דולר של ארה"ב, המהווה קיטון בשיעור של כ-38.7% בשקל חדש ו כ-44.4% בדולר של ארה"ב.

ההפסד התפעולי במגזר התעשייה בחו"ל לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 7,732 אלפי ש"ח לעומת רווח התפעולי בסך של 7 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.12.4. **מגזר הנדל"ן המניב**

הכנסות מהשכרת נכסים - היקף ההכנסות מהשכרת נכסים, לצדדים שלישיים לא קשורים, לרבעון הרביעי הסתכם לסך של 6,747 אלפי ש"ח לעומת סך של 7,402 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך של 655 אלפי ש"ח. הקיטון האמור נובע מקיטון בשיעורי התפוסה.

6. **נזילות**

ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו יתרות המזומנים ושווייה המזומנים של הקבוצה לסך של 133,861 אלפי ש"ח לעומת סך של 242,993 אלפי ש"ח (כולל השקעות לזמן קצר) ביום 31 בדצמבר 2022. מרבית השינוי נובע מירידה ביתרת המקדמות מלקוחות בתוספת השקעות ברכוש קבוע ופרעון הלוואות.

להלן תמצית בדבר תזרים המזומנים של הקבוצה לשנת 2023, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון:

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2023	
38,519	262,263	27,445	תזרים מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
41,672	(129,819)	25,101	תזרים מזומנים שנבעו (שימוש) מ/לפעילות השקעה
15,781	(127,759)	(96,280)	תזרים מזומנים שנבעו (שימוש) מפעילות מימון
98,323	5,015	(43,709)	השינוי במזומנים ושווי מזומנים

6.1. תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לכ- 27,445 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 262,263 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של 234,818 אלפי ש"ח.

הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, נובעת בעיקרה מהקיטון ביתרת המקדמות מלקוחות בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 בסך של 112,440 אלפי ש"ח והעלייה ביתרת הלקוחות בעקבות הגידול בפעילות.

6.2. תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 25,101 אלפי ש"ח לעומת תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 129,819 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון נבע ממכירת השקעות לזמן קצר לעומת רכישה בתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, השקיעה הקבוצה סך של 1,895 אלפי ש"ח בנדל"ן להשקעה לעומת סך של 3,806 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

6.3. תזרימי המזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הסתכם לסך של 96,280 אלפי ש"ח לעומת מזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של 127,759 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השימוש כאמור נבע מפרעון אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך וכן מתשלום דיבידנד עליו הכריזה החברה.

7. מקורות מימון

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים וכן באמצעות מימון מתאגידים בנקאיים.

להלן פירוט הרכב מקורות המימון של הקבוצה מתאגידים בנקאיים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2023	% מסך המאזן	ליום 31 בדצמבר 2022	% מסך המאזן
41,775	2.21%	53,623	2.77%
101,301	5.37%	134,945	7.0%
143,076	7.58%	188,568	9.77%

8. הערכות שווי

לפרטים אודות הערכת שווי מהותית מאוד פרויקט מגדלי אקרשטיין ראו סעיף 9.14.7 בחלק א' לדוח זה (תאור עסקי החברה). הערכת שווי זו שימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר מצורפת לדוחות הכספיים כאמור.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

9. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על דירקטור אחד. קביעתו זו התבססה, בין היתר, בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות וסוגיות הבקרה החשבונאיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה, תחומי פעילותה של החברה, סדר גודל החברה ומורכבות פעילותה.

למועד החתימה על דוח זה, מכהנים שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה – ה"ה אבירם להב (דח"צ), צבי יחזקאל (דח"צ) ורינה שפיר (דירקטורית בלתי תלויה). לפרטים אודות כישוריהם, והשכלתם אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו הפירוט הניתן ביחס לתקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים על על החברה) לדוח התקופתי.

10. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. למועד הדוח מכהנת בחברה דירקטורית בלתי תלויה אחת (גב' רינה שפיר) וכן שני דירקטורים חיצוניים (ה"ה אבירם להב וצבי יחזקאל).

11. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

הקבוצה רואה עצמה חלק בלתי נפרד מההוויה של החברה הישראלית ולכן היא שואפת לתרום לגופים שונים הפועלים בעיקר בתחום הרפואה ובמתן סיוע לנוער בסיכון. במסגרת זו תרמה החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, סך של 2,507 אלפי ש"ח לעומת סך של 1,580 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

12. מבקר פנים

המבקר הפנימי של החברה, מונה על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2021. המבקר הפנימי אינו עובד של הקבוצה ומעניק שירותי ביקורת פנימית חיצוניים לקבוצה מטעם חברת פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים מכל סוג שהוא עם החברה או עם גוף הקשור לחברה.

למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.

12.1 דרך המינוי

מינויו של יוסי גינוסר כמבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2021, בעקבות המלצת ועדת הביקורת מיום 26 באוגוסט 2021. מינויו של המבקר הפנימי אושר לאחר בחינה מעמיקה של השכלתו, כישוריו וניסיונו אל מול סמכויותיו ותפקידיו כמבקר הפנימי של החברה ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקפה ומורכבות פעילותה.

הממונה הארגוני על מבקר הפנים הינו יו"ר דירקטוריון החברה תוך תיאום עם ועדת הביקורת.

12.2. תוכנית העבודה

לאחר שהוצגו בפני ועדת הביקורת ממצאי סקר הסיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים, אישרה ועדת הביקורת תוכנית עבודה שנתית לשנת 2023. תוכנית הביקורת השנתית אינה מאפשרת סטייה מהאמור בה והיא מתייחסת גם לחברות הבת של החברה בישראל ובחו"ל. ביום 4 במרס 2024, אישרה ועדת הביקורת את תוכנית העבודה לשנת 2024.

12.3. עריכת הביקורת

בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית נערכת על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

12.4. דין וחשבון המבקר הפנימי

בסיום כל ביקורת, מגיש המבקר הפנימי דוח על הממצאים, מסקנות והמלצות של הביקורת ליו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וליו"ר ועדת הביקורת של החברה. כל דוחות הביקורת נידונים בוועדת הביקורת.

12.5. היקף עבודת ושכר מבקר הפנים

היקף עבודת מבקר הפנים לשנת 2023, נגזרה מתכנית העבודה השנתית והסתכמה בכ- 1,000 שעות והיקף השעות על פי תוכנית העבודה לשנת 2024 צפוי לעמוד על כ- 1,100 שעות. חריגה מהיקף השעות תתאפשר אך ורק בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

12.6. גישה למידע

למבקר הפנימי תינתן גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

12.7. דוחות ביקורת פנים שנערכו בשנת 2023

בשנת 2023 מבקר הפנים ערך ארבעה דוחות ביקורת פנים אשר נדונו בוועדת הביקורת.

13. רואה החשבון המבקר של התאגיד

13.1. שם רואה החשבון המבקר: משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר הינו משרד רואי החשבון המבקר של החברה.

13.2. להלן יובא פירוט של הוצאות שכר הטרחה ששולמו לרואה החשבון המבקר, על ידי החברה בשנים 2022 - 2023 :

תקופה	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת)	שירותים אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2023	1,092	813	1,905
2022	938	509	1,447

הנהלת החברה ערכה משא ומתן עם רואה החשבון המבקר בנוגע לשכר טרחתו. הצעת שכר הטרחה הובאה לאישור דירקטוריון החברה ודירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

חלק ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

14. אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוחות הכספיים ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים.

15. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים

לפרטים בדבר אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

הדירקטוריון מביע הערכה לעובדי הקבוצה ומנהליה על הישגיהם בתקופת הדוח.

אהוד דנוך, מנכ"ל

ג'ורא אקרשטיין, יו"ר דירקטוריון

11 במרס, 2024



פרק ג

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023**

קבוצת אקרשטיין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-54	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
55	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של קבוצת אקרשטיין בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה.

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 מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבינו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2 ט' ו-13 ד' בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לחברה נדל"ן להשקעה אשר נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות, ובתקופות עוקבות לפי השווי ההוגן שמשקף את תנאי השוק במועד הדיווח, תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן לרווח או להפסד במועד התהוותם. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שמתבססות על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה או בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. מכיוון שערכי הנדל"ן מסתמכים על עבודות מערכי שווי וכרוכה באומדנים רבים, קיים סיכון של אי אמידה נכונה של יתרות הנדל"ן בחברה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע וגישת השמאות שננקטה.
- סקירת הערכות השווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה.
- תקשורת מול השמאים מטעם החברה לצורך הבנת ההליכים, ההנחות, השיטות וטכניקות הערכה אשר בהן נעשה שימוש בעת ההערכות.
- מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות וקיום התייעצויות.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים לגבי הנדל"ן להשקעה.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
11 במרס, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
177,570	133,861	5	מזומנים ושווי מזומנים
65,423	-	6	השקעות לזמן קצר
263,418	297,381	7	לקוחות
42,292	38,991	8	חייבים ויתרות חובה
113,183	117,816	9	מלאי
<u>661,886</u>	<u>588,049</u>		
נכסים לא שוטפים			
476	568	10	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
245	-	11	נכסים פיננסיים
41,619	39,265	12	נכסי זכות שימוש
422,469	427,202	13	נדל"ן להשקעה
801,383	819,244	14	רכוש קבוע
2,361	2,361		מוניטין
1,039	8,482		יתרות חובה לזמן ארוך
2,386	2,459	26	מסים נדחים
<u>1,271,978</u>	<u>1,299,581</u>		
<u><u>1,933,864</u></u>	<u><u>1,887,630</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
53,623	41,775	15	אשראי מתאגידים בנקאיים
8,246	7,445	'12ד	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
130,100	139,998	16	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
263,925	178,375	17	זכאים ויתרות זכות
455,894	367,593		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
134,945	101,301	18	הלוואות מתאגידים בנקאיים
35,209	34,295	'12ד	התחייבויות בגין חכירה
4,290	3,630	19	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
219,965	229,062	'26ד	מסים נדחים
394,409	368,288		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
2,875	2,875		הון מניות
496,925	510,187		קרנות הון
582,731	637,223		יתרת רווח
1,082,531	1,150,285	22	סה"כ הון
1,030	1,464		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
1,083,561	1,151,749		<u>סה"כ הון</u>
1,933,864	1,887,630		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

11 במרס, 2024			
איל ויינברג סמנכ"ל כספים	אהוד דנוך מנכ"ל	ג'ורא אקרשטיין יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
614,172	753,424	1,008,620		הכנסות
26,319	28,829	28,342		הכנסות מהשכרת נכסים
640,491	782,253	1,036,962	'א24	סה"כ הכנסות
(* 450,493	564,214	740,121		עלות ההכנסות
5,960	5,859	5,692		עלות אחזקת נכסים מושכרים
456,453	570,073	745,813	'ב24	סה"כ עלות ההכנסות
184,038	212,180	291,149		רווח גולמי
(26,918)	(31,679)	(2,725)		עליית ערך נדל"ן להשקעה
(* 85,925	91,066	105,921	'ג24	הוצאות מכירה ושיווק
(* 34,208	43,027	48,343	'ד24	הוצאות הנהלה וכלליות
6,592	2,331	3,301	'ה24	הוצאות אחרות, נטו
84,231	107,435	136,309		רווח תפעולי
(5,450)	(2,430)	(7,288)	'ו24	הכנסות מימון
8,909	11,754	20,166	'ז24	הוצאות מימון
62	125	92		חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
80,834	98,236	123,523		רווח לפני מסים על ההכנסה
20,497	22,532	29,908	'ה26	מסים על ההכנסה
60,337	75,704	93,615		רווח נקי
60,337	75,621	93,500		מיוחס ל:
-	83	115		בעלי מניות החברה
60,337	75,704	93,615		זכויות שאינן מקנות שליטה
271,277	287,510	287,510		רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
				כמות המניות המשוקללת ששימשה לחישוב רווח נקי בסיסי ומדולל למניה (באלפים)
0.222	0.263	0.326		רווח נקי בסיסי ומדולל

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
60,337	75,704	93,615	רווח נקי
			רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
137,134	48,412	11,338	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
174	933	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
137,308	49,345	11,338	סה"כ רכיבים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
			תנאים ספציפיים:
(* 804	6,394	1,990	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
804	6,394	1,990	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
138,112	55,739	13,328	סה"כ רווח כולל אחר
198,449	131,443	106,943	סה"כ רווח כולל
			מיוחס ל:
198,449	131,360	106,828	בעלי מניות החברה
-	83	115	זכויות שאינן מקנות שליטה
198,449	131,443	106,943	

(*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרשטיין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המניות	פרמיה	קרן בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת וקרנות הון אחרות	קרנות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות	קרן הון הערכה מחדש אלפי ש"ח	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
2,500	-	11,595	(15,665)	161,276	619,310	779,016	-	779,016
-	-	-	-	-	60,337	60,337	-	60,337
-	-	-	-	137,134	-	137,134	-	137,134
-	-	174	-	-	-	174	-	174
-	-	-	804	-	-	804	-	804
-	-	174	804	137,134	60,337	198,449	-	198,449
-	-	63	-	-	-	63	-	63
-	-	-	-	(1,232)	1,232	-	-	-
375	146,276	-	-	-	-	146,651	-	146,651
-	-	-	-	-	(150,000)	(150,000)	-	(150,000)
2,875	146,276	11,832	(14,861)	297,178	530,879	974,179	-	974,179
-	-	-	-	-	75,621	75,621	83	75,704
-	-	-	-	48,412	-	48,412	-	48,412
-	-	933	-	-	-	933	-	933
-	-	-	6,394	-	-	6,394	-	6,394
-	-	933	6,394	48,412	75,621	131,360	83	131,443
-	-	-	-	-	-	-	905	905
-	-	-	-	-	-	-	42	42
-	-	1,992	-	-	-	1,992	-	1,992
-	-	-	-	(1,231)	1,231	-	-	-
-	-	-	-	-	(25,000)	(25,000)	-	(25,000)
2,875	146,276	14,757	(8,467)	344,359	582,731	1,082,531	1,030	1,083,561
-	-	-	-	-	93,500	93,500	115	93,615
-	-	-	-	11,338	-	11,338	-	11,338
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	1,990	-	-	1,990	-	1,990
-	-	-	1,990	11,338	93,500	106,828	115	106,943
-	-	-	-	-	-	-	649	649
-	-	-	-	-	-	-	(330)	(330)
-	-	926	-	-	-	926	-	926
-	-	-	-	(992)	992	-	-	-
-	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)	-	(40,000)
2,875	146,276	15,683	(6,477)	354,705	637,223	1,150,285	1,464	1,151,749

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

הפסד ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת

התאמות הנובעות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, בגובה הפחת

הנפקת הון

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

הפסד ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת

התאמות הנובעות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברות שאוחדו לראשונה

הנפקת זכויות לזכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, בגובה הפחת

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

רווח נקי

הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

רווח ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת

התאמות הנובעות מהפרשי תרגום בחברות מוחזקות

סה"כ רווח כולל

הנפקת זכויות לזכויות שאינן מקנות שליטה

חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, בגובה הפחת

דיבידנד לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>			
60,337	75,704	93,615	רווח נקי
(21,818)	186,559	(66,170)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א)
38,519	262,263	27,445	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>			
(23,095)	(58,465)	(38,118)	רכישת רכוש קבוע
2,244	851	83	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	31	תמורה ממימוש השקעה
62,830	(65,000)	65,000	מכירת (רכישת) השקעות לזמן קצר, נטו
330	-	-	מימוש נכס מוחזק למכירה
-	(3,500)	-	השקעה בחברה מאוחדת (ב)
-	101	-	איחוד לראשונה של שותפות (ג)
(637)	(3,806)	(1,895)	תוספות והשקעות בנדל"ן להשקעה
41,672	(129,819)	25,101	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>			
128,596	50,000	-	קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(73,900)	(44,844)	(33,644)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(28,578)	(101,203)	(12,868)	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(2,341)	-	-	פרעון התחייבויות פיננסיות לז"א
146,651	-	-	הנפקת הון, בניכוי הוצאות הנפקה
-	42	649	הנפקת זכויות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(150,000)	(25,000)	(40,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	(330)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4,647)	(6,754)	(10,087)	פרעון התחייבות בגין חכירה
15,781	(127,759)	(96,280)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון
2,351	330	25	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
98,323	5,015	(43,709)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
74,232	172,555	177,570	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
172,555	177,570	133,861	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(26,918)	(31,679)	(2,725)	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
-	310	-	ירידת ערך השקעה
(62)	(125)	(92)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
20,497	22,532	29,908	מסים על ההכנסה
7,848	10,395	1,529	הוצאות מימון, נטו
36,808	39,771	45,904	פחת והפחתות
8,208	-	-	מסים נדחים לזמן ארוך
(2,206)	(844)	(660)	ירידה בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(5,562)	(423)	423	שערוך השקעות לזמן קצר
60	-	-	הפסד הון ממימוש נכס מוחזק למכירה
593	(36)	(77)	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
-	-	(93)	רווח הון ממימוש השקעה
63	1,992	926	תשלום מבוסס מניות
-	(23)	-	רווח מעדכוני חוזי חכירה
39,329	41,870	75,043	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,545	(36,587)	(33,488)	ירידה (עלייה) בלקוחות
10,294	(21,853)	(3,724)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך
(14,290)	964	(3,734)	ירידה (עלייה) במלאי
(9,698)	49,746	9,676	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(34,526)	168,290	(86,776)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:
(4,484)	(5,894)	(7,147)	ריבית ששולמה
95	1,711	6,273	ריבית שהתקבלה
(10,083)	(11,727)	(25,764)	מסים ששולמו
-	39	3,471	מסים שהתקבלו
(61,147)	144,689	(141,213)	
(21,818)	186,559	(66,170)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
-	493	-
-	2,361	-
-	646	-
-	3,500	-
-	308	-
-	4,526	-
-	(4,030)	-
-	(905)	-
-	(101)	-
15,038	8,897	5,514

(ב) השקעה בחברה מאוחדת

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
מוניטין
רכוש קבוע, נטו

(ג) איחוד לראשונה של שותפות

הון חוזר, נטו (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
רכוש קבוע, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכויות שאינן מקנות שליטה

(ד) פעולות מהותיות שלא במזומן

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א.

תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן: "החברה"), הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1998.

למועד הדו"ח פועלת החברה, באמצעות חברות מאוחדות, בהתאם למגזרי הפעילויות – מגזר התעשייה, מגזר הנדסה, מגזר תעשייה בחו"ל ומגזר נדל"ן מניב (להלן: "הקבוצה").

להלן תיאור מגזרי הפעילות של החברה-

1. מגזר התעשייה - החברה עוסקת בפעילות בתחום המוצרים המתועשים הכולל בעיקר יצור, שיווק ומכירה של מגוון מוצרי בטון ופתרונות בתחומי פיתוח סביבה ועיצוב הנוף, מוצרי תשתית ומוצרי בנייה לקהל רחב של לקוחות בסקטור הציבורי והפרטי בישראל.

במסגרת זו מייצרת ומשווקת החברה, בין היתר, אבנים משתלבות בצבעים שונים וברמות גימור שונות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, רעפי בטון לסוגיהם, צינורות בקטרים שונים, תאי בקרה ומוצרי תשתית ממוכנים (כגון: קירות תומכים, צינורות סטנדרטיים ומוצרים ממוכנים משלימים).

2. מגזר הנדסה - החברה פועלת בתכנון, ייצור, שיווק, מכירה והתקנה של מגוון רחב של מוצרי בטון ופתרונות שונים לתחום התשתיות, הפיתוח, הבניה והבניה המתועשת לקהל רחב של לקוחות בסקטור הציבורי והפרטי.

במסגרת זו, החברה מייצרת, משווקת ומוכרת פתרונות הנדסיים של מוצרי בטון המיוצרים ומסופקים באופן ייעודי על פי צורך ודרישת הלקוח, אשר כוללים בין היתר מבנים מרחביים שלמים המיוצרים במפעלי הקבוצה וכן מוצרים הנדסיים טרומיים שונים כגון: קירות אקוסטיים, אלמנטי קבורה, צינורות דחיקה בקטרים שונים וצינורות בטון בקטרים גדולים ובאפיון מיוחד המשמשים לתשתיות ביוב וניקוז, מעברי הולכי רגל תת קרקעיים, מובלים טרומיים, מנהרות שירות תת קרקעיות, מגדלי שמירה ממוגנים, קירות מיגון, אדני רכבת, גידור דקורטיבי ועוד. כמו כן נכללות במגזר זה תוצאות הפעילות של חברת קל-רם בע"מ (להלן: "קל-רם"), אשר עוסקת במערכות גידור אלקטרוני, מעקות, קונסטרוקציות מתכת מורכבות, מערכות כניסה להולכי רגל ושערים חשמליים (ראה באור 21'א7).

3. מגזר תעשייה בחו"ל - הקבוצה פועלת בארה"ב (באזור החוף המערבי), בתחום מוצרי הפיתוח הסביבתי ועיצוב נוף באמצעות חברת Acker Stone Industries, Inc., חברה בת של אקרשטיין תעשיות שהתאגדה בשנת 1987 במדינת קליפורניה, ובאמצעות חברת Acker Stone Arizona Inc. חברה שהתאגדה במדינת אריזונה בשנת 2007 ומוחזקת במלואה על ידי Acker Stone Industries, Inc. (שתי החברות יחד יקראו להלן: "אקרסטון"). המוצרים אותם מייצרת ומשווקת אקרסטון הינם אבנים משתלבות, אריחים לריצוף וחיפוי, אבני גן ושפה, מדרגות, קופינגים ומוצרים משלימים.

4. מגזר נדל"ן מניב - החברה מחזיקה בנכסי נדל"ן משרדים, מסחר וחניונים שעיקרם באזור התעשייה הרצליה פיתוח וכן בנכס בעיר באר שבע שרובם מושכר על ידי החברה לצדדים שלישיים והיתר משמשים את הקבוצה לצרכיה (משרדים ומטה). כמו כן, מחזיקה החברה בזכות הבעלות או החכירה של שטחי תעשייה עליהם ממוקמים אתרי הייצור של החברה בישראל ובארה"ב. בנוסף, לחברה קרקע ברומניה המיועדת לתעשייה.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. השפעת האינפלציה ושיעור הריבית

החל מהרבעון השני לשנת 2023, ועד פרוץ המלחמה, ניכרה התמתנות בסביבת האינפלציה הגבוהה, אשר טיפסה מאז הרבעון השני של שנת 2022, בין היתר נוכח הופעתם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים אשר השפיעו על רמות המחירים בעולם.

החל מהרבעון השני של שנת 2022, העלה בנק ישראל את שיעור הריבית הבסיסית במשק מ-0.1% ל-4.75%, על מנת להתמודד עם האינפלציה העולה ולבלום, גם את הצריכה וגם את עליות המחירים. החל מהרבעון השני של שנת 2023, הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, מבלי להעלותה, כאשר בחודש ינואר 2024, החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%. בנוסף, פעילות הקבוצה מושפעת מעליית שיעורי האינפלציה בכלל מגזרי הפעילות של החברה, כאשר במגזרי התעשייה ההנדסה והתעשייה בחו"ל מתבטאת האינפלציה בהתייקרות של תשומות ועלייה במחירי חומרי הגלם ועלויות ההובלה.

הואיל ומדובר בתופעה עולמית אשר משפיעה על כלל הענף, הרי שגם מחירי המכירה של הקבוצה עולים ברמות שונות ובדומה לעליית מחירי התשומות, באופן אשר מונע פגיעה מהותית בתוצאותיה הכספיות של הקבוצה לאורך זמן. עם זאת, עליית מחירי התשומות עשויה להשפיע לרעה על יציבות ענף התשתיות בדגש על לקוחות הקבוצה, אשר להם חוזים שאינם מוצמדים למדדי התשומות השונים. נכון למועד פרסום דוחות אלו הקבוצה אינה מזהה פגיעה ביציבות ובכוסר החזר החוב של לקוחותיה. חלק ניכר מההכנסות מהפרויקטים וההתקשרויות המתמשכות של הקבוצה מוצמדים למדד תשומות הבניה באופן שמשקף בצורה סבירה את החשיפה של הקבוצה להתייקרות בעלויות של הפרויקטים. הצמדה זו מונעת פגיעה מהותית בתוצאות הפעילות.

כחלק מהיערכותה של הקבוצה לעתות אינפלציה ועליית שיעורי ריבית כאמור החליפה הקבוצה חלק ניכר מהאשראי הבנקאי שלה לאשראי לזמן ארוך בריבית קבועה נומינלית (שאינה מושפעת מאינפלציה או משינויי שיעורי ריבית) עוד בסוף שנת 2021 ובתחילת שנת 2022. בגין אשראי לזמן קצר בריבית משתנה המשמש למימון ההון החוזר במגזרי התעשייה, ההנדסה ומגזר התעשייה בחו"ל עליית הריבית גררה התייקרות בהוצאות המימון, אולם התייקרויות אלו מתקזזות ברובן אל מול עלייה בתשואה על הפיקדונות שהקבוצה מחזיקה. לאור האמור לעיל, נכון למועד דוח זה, הגידול בהוצאות המימון בגין עליית הריבית והאינפלציה אינו מהותי לקבוצה.

לקבוצה נדל"ן להשקעה וחלק מהרכוש קבוע שמוצג בהתאם לשווי הוגן. הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן והעלייה במדד כאמור תרמה לגידול בהכנסות משכירות. אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על שווי הנכסים של הקבוצה.

הקבוצה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

ג. השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעילות הכלכלית בישראל. להערכת החברה, היה והמלחמה תמשיך זמן רב ו/או תסלים לחזיתות נוספות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה בשנת 2023 אך המשך העיכוב באספקות המוצרים לאתרי הבנייה שסגורים ו/או פועלים חלקית (בעיקר עקב מחסור בכח אדם) עלולה להשפיע בהמשך על תוצאות המגזר.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

החברה - קבוצת אקרשטיין בע"מ.

חברות מאוחדות - חברות שבהן יש לחברה שליטה במישרין או בעקיפין (על ידי החזקת מרבית הזכויות להצבעה ולמינוי חברי הדירקטוריון) ובהתאם לכך, דוחותיהן הכספיים מאוחדים עם דוחות החברה.

חברה כלולה - חברה למעט חברות מאוחדות - שבה יש לחברה השפעה מהותית במישרין או בעקיפין (על ידי החזקת למעלה מ- 20% מהזכויות להצבעה או למינוי חברי הדירקטוריון) ובהתאם לכך ההשקעה בה כלולה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

חברות מוחזקות - חברה מאוחדת וחברה כלולה.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

בעלי עניין ובעלי- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. שליטה

ה. בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן בסעיף זה- "התקנות") החברה לא צירפה לדוחות כספיים אלה מידע כספי נפרד בהתאם לתקנה 9' לתקנות לאור ההשפעה הזניחה שיש למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע- קרקע ומבנים אשר נמדד בשווי הוגן החל מיום 31 בדצמבר, 2020, מיסים נדחים, התחייבויות בשל הטבות לעובדים נטו, נכסים והתחייבויות פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והשקעות בחברות כלולות. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

בהתייחס לפעילות החברה במסגרת עבודות בביצוע המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות בביצוע הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה

ד. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. רוב לקוחות החברה מבוטחים בביטוח אשראי ולכן חשיפת החברה לחובות מסופקים הינה בגין החלק ביתרת החוב שאינה מבוטחת ויתרת המע"מ. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ה. מלאי

החברה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרי גלם וחומרי עזר - לפי שיטת ממוצע משוקלל.

תוצרת גמורה - על בסיס עלות ממוצעת הכוללת חומרים, עבודה והוצאות ייצור ישירות ועקיפות על בסיס תפוקה רגילה.

לחברה מדיניות להפחתות מלאי כדלקמן:

- מלאי טכני אשר נרכש לפני 36 חודשים ולא נצרך מופחת כ-50%, מלאי טכני אשר נרכש לפני 24 חודשים עד 36 חודשים מופחת כ-25%.
- מלאי תוצ"ג מגזר תעשייה והנדסה- מלאי שיוצר לפני 24 חודשים ומעלה ולא היו בגינו תנועות ייצור במהלך השנתיים האחרונות מופחת בהתאם לערכי המימוש.
- מגזר תעשייה בחו"ל- מלאי תוצ"ג שאינו מוזמן על ידי לקוח ואין בגינו תנועות ייצור, מופחת בהתאם לערכי המימוש.
- כמו כן, מבוצעות הפחתות ייעודיות, בהתאם לנסיבות ספציפיות, במידה והדבר דרוש.

ו. הכרה בהכנסה

הכנסות ממכירת סחורות

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מעבודות בביצוע

לחברת הבת, אקרשטיין תעשיות בע"מ, פעילות הנדסה אשר כוללת פרויקטים המתואמים ללקוח. במועד התקשרות בחוזה עם לקוח, בוחנת החברה את העבודה האם היא עובדת ביצוע אשר תוכר כהכנסה לאורך זמן. בחוזים אשר זוהו כי הינם עבודות ביצוע, החברה מכירה לפי שיטת גמר הנדסי. בהתאם לשיטה זו החברה מנהלת בקרה תקציבית על הכנסות והוצאות הפרויקט הכוללת תחזית עדכנית לסיום הפרויקט. בכל חתך מהנדס בעל כישורים מתאימים קובע את שיעור הגמר הנדסי של הפרויקט וההכנסות מותאמות בהתאם לכך.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חייב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף זכאים ויתרות זכות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

חכירות 2.

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה שלא ליישם את ההקלה הניתנת בתקן וביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר	
7-29	29	קרקעות ומבנים
3-5	3	כלי רכב ומלגזות

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע, פרט למבנים וקרקעות, מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ובניכוי מענקי השקעה שהתקבלו בגינם, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבע לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בדוח רווח או הפסד.

עלויות התחזוקה היום-יומיות של פריט רכוש קבוע מוכרות בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות אחזקה בעת התהוותן.

נכס מופחת החל מהמועד בו הוא זמין לשימוש כלומר, כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שיוכל לפעול באופן שאליו התכוונה ההנהלה.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

%	
2-8	קרקע ומבנים (למעט רכיב הקרקע)
15	כלי רכב
5-15	מכונות וציוד
7-10	ציוד וריהוט משרדי
10	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

החל מיום 31 בדצמבר, 2020 שערך הרכוש הקבוע הנובע מהמבנים והקרקעות נזקף לקרן הערכה מחדש המוצגת בהון, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות ליתרת הרווח כאשר הנכס נגרע, או במהלך השימוש בנכס בהתאם לקצב הפחתתו בהתאם למדיניות החשבונאית שנבחרה.

החברה בוחנת את השווי ההוגן של נכסי הרכוש הקבוע המשוערים אחת לתקופה ובהתקיים שינויים בנסיבות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של המבנים והקרקעות, מתבססת החברה על הערכות שווי שמבוצעות על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הניסיון והידע הדרושים.

ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח (הפסד) כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מערכי שווי מומחים פנימיים.

י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של כל אחד מהנכסים שבתחולת המדידה של IAS 36 רק במידה והערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול הפסד מירידת ערך, אינו עולה על העלות המופחתת של הנכס שהייתה נקבעת אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

בעקבות הפסדים של חברת הבת בארה"ב נעשתה בחינה של ירידת ערך נכסים. הבחינה העלתה כי ערך השימוש גבוה מהערך הפנקסני ועל כן לא נדרשה ירידת ערך.

יא. הפרשות

החברה מפרישה לזיכויים בגין חובות לקוחות אשר קיימות מחלוקות מסחריות בגינן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של כל אחד מהנכסים שבתחולת המדידה של IAS 36 רק במידה והערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול הפסד מירידת ערך, אינו עולה על העלות המופחתת של הנכס שהייתה נקבעת אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

יג. מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

מכשירי חוב

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

2. התחייבויות פיננסיותהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות הפיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת ולהסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי החברה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

א. הערכה מחדש של רכוש קבוע

החברה מודדת מבנים ומקרקעין המהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. החברה התקשרה עם מעריך חיצוני בלתי תלוי על מנת להעריך את השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2023. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח. המבנים ומקרקעין מוערכים על בסיס התייחסות לראיות זמינות בשוק, תוך שימוש במחירים בני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם.

ב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור הירון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

ג. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים ואומדן הכנסות מביצוע פרויקטים

ראה באור 2 ו' לעיל.

ד. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות בין היתר על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

באור 4:

גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומםא. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 - בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות. התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים ייושמו בדרך של יישום למפרע.

לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. תיקון לתקן IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו, יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
43,726	37,048
3,935	873
55	287
129,854	95,653
177,570	133,861

מזומנים למשיכה מיידית בש"ח
מזומנים למשיכה מיידית בדולר
מזומנים למשיכה מיידית באירו
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

באור 6: - השקעות לזמן קצר

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(* 65,423)	-
65,423	-

פקדונות מתאגידים בנקאיים

(*) הפקדונות צברו ריביות בשיעורים של 3.73% ו-1.15% P.

באור 7: - לקוחות

א. יתרת לקוחות, נטו

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
244,486	283,152
25,013	20,219
269,499	303,371
(6,081)	(5,990)
263,418	297,381

חובות פתוחים
המחאות לגבייה

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לקוחות, נטו

באור 7: - לקוחות (המשך)

ב. להלן מידע בדבר יתרת הלקוחות לפי תקפות הפיגור בגביה בייחס לתאריך הדוח:

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)					
עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	מעל 120 יום	סה"כ
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2023					

196,150	42,006	19,994	3,396	1,787	13,829	277,162
יתרת לקוחות בניכוי הפרשה לחובות מסופקים						

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)					
עד 30 יום	31-60 יום	61-90 יום	91-120 יום	מעל 120 יום	סה"כ
לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					
אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2022					

195,635	14,052	7,876	4,640	4,573	11,629	238,405
יתרת לקוחות בניכוי הפרשה לחובות מסופקים						

באור 8: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
2,491	6,001
586	152
5,158	5,161
2,195	978
7,977	5,090
22,258	17,999
577	2,750
1,050	860
42,292	38,991

מוסדות
עובדים (1)
מקדמות לספקים
צדדים קשורים (2)
הוצאות מראש
חייבים מזמיני עבודות
הכנסות לקבל
חייבים אחרים

(1) כולל הלוואות לעובדים צמודות למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית שנתית בשנים 2022 ו-2023 בשיעור של 3.87% ו-3.26% בהתאמה.

(2) ראה באור 23א'.

באור 9: - מלאי

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
48,919	54,956	מלאי חומרי גלם וחומרי עזר
75,947	79,076	מלאי תוצרת גמורה
(11,683)	(16,216)	בניכוי - הפרשה לירידת ערך (*)
113,183	117,816	

(*) מתוך הפרשה זו החלק של חברת הבת בארה"ב בשנת 2023 ושנת 2022 הינו 9.3 מיליון ש"ח ו-5.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 10: - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
352	476	יתרת פתיחה
124	92	רווחי אקוויטי
476	568	יתרת סגירה

למידע נוסף בדבר ההחזקה בשיעור של 50% בחברת "מגדלי אקרשטיין בע"מ" ראה באור 21 א'3 להלן.

באור 11: - נכסים פיננסיים

במהלך שנת 2023 מימשה החברה את אחזקתה בשיעור של כ-5.1% בחברת RSK CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT LTD, חברה אשר התאגדה בקפריסין בשנת 2007 להקמה של בנייני מגורים ברומניה בתמורה לסך של כ-338 אלפי ש"ח.

באור 12: - חכירות

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של קרקעות ומבנים וכלי רכב אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

הסכמי החכירות של הקרקעות והמבנים הינם לתקופה הנעה בין 7 ל-29 שנים, בעוד הסכמי החכירות של כלי הרכב והמלגזות נעים בתקופה של בין 3 ל-5 שנים.

חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה.

באור 12: - חכירות (המשך)א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,196	1,590	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
7,919	10,087	סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ב. אופציות הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה תמומש.

בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של עד 9 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה אלו נהגת החברה לממש את אופציות הארכה שכן במקרה שבו אם נכס חלופי לא יהיה זמין באופן מיידי במועד סיום תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול, תיווצר לחברה פגיעה משמעותית בפעילות השוטפת של החברה.

ג. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

קרקעות ומבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	
29,292	34,886	64,178	<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2023
			תוספות במשך השנה:
-	5,514	5,514	חכירות חדשות
455	520	975	התאמות בגין הצמדה למדד
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע
591	-	591	הפעילות למטבע ההצגה
30,338	40,920	71,258	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
4,159	18,400	22,559	<u>פחת שנצבר</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2023
			תוספות במשך השנה:
1,700	7,404	9,104	פחת והפחתות
330	-	330	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע
			הפעילות למטבע ההצגה
6,189	25,804	31,993	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
24,149	15,116	39,265	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 12: - חכירות (המשך)

סה"כ	כלי רכב אלפי ש"ח	קרקעות ומבנים	עלות
45,911	26,306	19,605	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
			תוספות במשך השנה:
14,074	7,751	6,323	חכירות חדשות
2,357	829	1,528	התאמות בגין הצמדה למדד
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע
1,836	-	1,836	הפעילות למטבע ההצגה
64,178	34,886	29,292	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
			<u>פחת שנצבר</u>
15,241	12,190	3,051	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
			תוספות במשך השנה:
7,251	6,210	1,041	פחת והפחתות
			התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע
67	-	67	הפעילות למטבע ההצגה
22,559	18,400	4,159	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
41,619	16,486	25,133	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

ד. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,246	7,445	שנה ראשונה
6,053	6,570	שנה שנייה
4,415	4,517	שנה שלישית
3,668	1,836	שנה רביעית
1,617	1,560	שנה חמישית
19,456	19,812	שנה שישית ואילך
43,455	41,740	

באור 13: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

2022	2023	
אלפי ש"ח		
386,935	422,469	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
3,806	1,895	השקעות
31,679	2,725	עליה בשווי ההון, נטו
		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות
49	113	למטבע ההצגה
35,534	4,733	סה"כ תוספות
422,469	427,202	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. להלן טווחי שיעורי ההיוון אשר שימשו את מערכי השווי בקביעת שוויים ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה בחברה:

ישראל (*)	
%	
6.6 - 7.0	31 בדצמבר, 2023
6.4 - 6.5	31 בדצמבר, 2022

(*) תזרימי המזומנים של הנדל"ן להשקעה מורכבים ממספר גורמים המהוונים בשיעורים שונים.

ג. מידע בדבר זכויות הבעלות-

נכסי הנדל"ן להשקעה הינם בבעלות החברה, פרט לנכסי נדל"ן ששוויים ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו לסך של 67,070 אלפי ש"ח אשר זכויות החכירה בגינם הינם כלהלן-

סוף תקופת חכירה	שווי נדל"ן
שנים	אלפי ש"ח
2023 ו-2022	
2031-2044	63,770
2037	3,300

באור 13: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. מידע על שווי הוגן

הנדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי 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 (שיטת ההשוואה) או בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. 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.

להלן מפורטות ההנחות המשמעותיות אשר שימשו את מעריכי השווי בקביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה אשר ברשות החברה:

2023		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש שיעור שטחים פנויים להשכרה
מסחר	משרדים	
אלפי ש"ח		
131	96	
26.1%	7.9%	

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 21 ה'.

באור 14: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה:

שנת 2023

סה"כ	שיפורים במושכר	ציוד וריהוט משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	קרקע ומבנים (*)
אלפי ש"ח					

עלות

1,385,369	18,046	31,097	6,461	708,139	621,626	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-----------	--------	--------	-------	---------	---------	--------------------------

תוספות במשך השנה:

38,118	-	855	1,432	31,883	3,948	רכישות
14,725	-	-	-	-	14,725	הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל אחר
						התאמות הנובעות מתרגום דוחות
						כספיים ממטבע פעילות למטבע
4,956	536	114	28	3,528	750	הצגה

גריעות במשך השנה:

(556)	-	-	(556)	-	-	מימושים
-------	---	---	-------	---	---	---------

1,442,612	18,582	32,066	7,365	743,550	641,049	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
-----------	--------	--------	-------	---------	---------	---------------------------

פחת שנצבר

583,986	12,071	29,415	4,864	471,941	65,695	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
---------	--------	--------	-------	---------	--------	--------------------------

תוספות במשך השנה:

36,800	140	622	565	27,706	7,767	פחת
						התאמות הנובעות מתרגום דוחות
						כספיים ממטבע פעילות למטבע
						הצגה
3,129	1,061	121	379	2,186	(618)	

גריעות במשך השנה:

(547)	-	-	(547)	-	-	מימושים
-------	---	---	-------	---	---	---------

623,368	13,272	30,158	5,261	501,833	72,844	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
---------	--------	--------	-------	---------	--------	---------------------------

יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר,

819,244	5,310	1,908	2,104	241,717	568,205	2023
---------	-------	-------	-------	---------	---------	------

באור 14: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2022

קרקע ומבנים (*)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	שיפורים במושכר	סה"כ	
אלפי ש"ח						עלות
545,026	649,053	7,634	30,025	16,422	1,248,160	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה:						
9,936	51,880	585	656	582	63,639	רכישות
62,910	-	-	-	-	62,910	הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל אחר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצה
3,754	13,116	119	416	1,042	18,447	גריעות במשך השנה:
-	(5,910)	(1,877)	-	-	(7,787)	מימושים
621,626	708,139	6,461	31,097	18,046	1,385,369	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
פחת שנצבר						
59,477	443,847	5,439	28,131	9,959	546,853	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה:						
4,762	25,010	707	1,030	1,011	32,520	פחת
1,456	8,846	(67)	254	1,101	11,590	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים ממטבע פעילות למטבע הצה
גריעות במשך השנה:						
-	(5,762)	(1,215)	-	-	(6,977)	מימושים
65,695	471,941	4,864	29,415	12,071	583,986	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
555,931	236,198	1,597	1,682	5,975	801,383	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) קרקע ומבנים

1. פירוט

הקרקע והמבנים המשמשים את הקבוצה בפעילותה כוללים את מפעלי החברה המאוחדת בישראל ובארה"ב (בארה"ב החברה חוכרת שני אתרים נוספים) וכן את משרדי המטה של הקבוצה ושל החברות המאוחדות שלה.

שטח המקרקעין אשר בבעלות הקבוצה (בין בבעלות ובין בהסכמי חכירה ממינהל מקרקעי ישראל) בישראל אשר משמש לצורך מפעליה מסתכם לכ- 305 דונם ובארה"ב כ- 58.5 דונם. היקף השטח המבונה בישראל מסתכם לכ- 56,318 אלפי מ"ר ובארה"ב כ- 2,251 מ"ר (מלבד האמור לגבי ארה"ב חוכרת הקבוצה שטחים נוספים לצורך מפעליה בארה"ב).

באור 14: - רכוש קבוע (המשך)

2. מודל הערכה מחדש

עד ליום 31 בדצמבר, 2020, יישמה החברה בדוחותיה את מודל העלות עבור כל קבוצות הרכוש קבוע. ביום 31 בדצמבר, 2020, ביצעה החברה מעבר למודל הערכה מחדש בגין קבוצת הקרקע והמבנים שברשותה. כתוצאה מהמעבר שיערכה החברה את קבוצה זו בהתאם להערכות שווי ורשמה שערך נטו ממס בסך של כ- 161,276 אלפי ש"ח אשר נזקף לקרן הון הערכה מחדש המוצגת בהון (ראה באור 2ח').

בימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023 שיערכה החברה את קבוצת הקרקע שברשותה וכתוצאה מכך רשמה שערך נטו ממס בסך של 11,338 אלפי ש"ח ו-48,412 אלפי ש"ח, בהתאמה, אשר נזקפו לקרן הון הערכה מחדש המוצגת בהון.

לצורך ביצוע הערכות השווי החברה והחברות המאוחדות שלה התקשרו עם מערכי שווי מוסמכים, בלתי תלויים על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקע והמבנים אשר בבעלותה (לרבות חכירה ממנהל מקרקעי ישראל). לאור מאפייני הנכסים שבנדון התבססו מערכי השווי על גישת ההשוואה. בגישה זו נאמד שווי השוק של הנכס לאור השוואה לנתוני שוק ועסקאות לנכסים בסביבה הדומים באופיים, במיקומם, ברמת הסיכון בהם, במידת הסחירות וכיו"ב. האומדן מבוצע על ידי התאמה ושיקלול מכלול הפרמטרים בין נכסי ההשוואה לנכס הנדון. העיקרון שעומד בבסיסה של גישה זו הוא עיקרון התחלופה דהיינו קונה לא ישלם על נכס מסוים מחיר הגבוה יותר מאשר ישלם על נכס אלטרנטיבי בעל תועלת דומה.

במסגרת הערכות השווי שביצעה החברה הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים: מיקום הנכס, ייעודו של המגרש וצורתו, השטח הבנוי, ההתאמה לגודל המגרש, המצב התכנוני, המצב המשפטי ונתוני שוק למקרקעין ברי השוואה.

להלן נתונים משמעותיים ששימשו בבסיס ההערכה:

טווח	
אלפי ש"ח	
325-6,000	מחיר לדונם

עליה (ירידה) משמעותית במחיר המוערך לדונם לבדו יביא לעלייה (ירידה) משמעותית בשווי ההוגן.

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 21 ה'.

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאייםא. ההרכב

סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	במטבע חונץ (*)
אלפי ש"ח			

31 בדצמבר, 2023

7,708	-	-	7,708
34,067	29,921	1,607	2,539
41,775	29,921	1,607	10,247

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

31 בדצמבר, 2022

12,588	-	-	12,588
41,035	36,437	2,143	2,455
53,623	36,437	2,143	15,043

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(*) בדולר ארה"ב.

ב. למידע נוסף בדבר בטחונות, ראה באור 21 ה'.

ג. למידע נוסף בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 21 ד'.

באור 16: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
125,631	139,022
4,469	976
130,100	139,998

חובות פתוחים
שטרות לפרעוןבאור 17: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
25,679	33,088
50,111	67,325
172,876	60,436
12,894	13,500
2,324	2,244
41	499
-	1,283
263,925	178,375

התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות
מוסדות
פקדונות משוכרים
צדדים קשורים
אחרות

באור 18: - הלוואות מתאגידים בנקאייםא. ההרכב לפי בסיסי הצמדה

31 בדצמבר		ממוצע שיעור הריבית הנקובה
2022	2023	2023
אלפי ש"ח		%
155,964	119,526	2.00%-3.32%
3,750	1,607	מדד + 2.35%
16,266	14,235	3.80%-3.95%
(41,035)	(34,067)	
134,945	101,301	

הלוואות מבנקים-
שקלי לא צמוד (1)
שקלי צמוד למדד
במטבע חוץ

בניכוי - חלויות שוטפות

(1) ליום 31 בדצמבר, 2023, סך של 102,248 אלפי ש"ח הינם בשיעור ריבית נומינלית שנתית קבועה בין 2% ל- 3.32% וסך של 17,278 אלפי ש"ח הינם בריבית פריים + 0.09% לשנה.

ב. מועדי הפרעון

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
33,991	26,511
26,435	28,254
27,981	19,130
19,130	16,665
27,408	10,741
134,945	101,301

שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
שנה שישית ואילך

ד. למידע בדבר בטחונות ושיעבודים, ראה באור 21 ה'.

ה. למידע בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 21 ד'.

באור 19: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
13,239	13,705
(8,949)	(10,075)
4,290	3,630

התחייבויות להטבה מוגדרת
שווי הוגן של נכסי התוכנית

התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

באור 19: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

בשנת 2021 חתמו והסכימו עובדי הקבוצה שלא היו חתומים על סעיף 14 על החלת הסדר לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים וזאת בגין התקופה שמתחילה ביום 27 בדצמבר, 2021 (להלן: "היום הקובע"). בהתאם לכך הפרשות החברה לפיצויי פיטורים (לרבות הרווחים שיצבטרו בגינם) יבואו במקום פיצויי פיטורים.

בגין התקופה שמתחילת עבודת העובדים ועד ליום הקובע נערך חישוב לפי שכרו הקובע האחרון של העובד ליום הקובע, במכפלת תקופת העבודה (תחילת העבודה ועד ליום הקובע).

הקבוצה רשמה התחייבות בדוחותיה הכספיים בגין עובדי החברה שכפופים להסכם הקיבוצי שפוטרו או נפטרו או פרשו לפנסיה לאחר שהשלימו שמונה שנות עבודה בחברה וזכאים למענק הסתגלות בגובה של חודשיים עבודה ובגין עובדים כאמור אשר השלימו שניים עשר שנות עבודה וזכאים למענק הסתגלות בגובה של שלושה חודשי עבודה.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת.

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי תשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
10,923	12,371

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

באור 20: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים

1. נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
65,423	-
245	-
65,668	-
263,418	297,381
16,171	17,767
1,039	8,482
280,628	323,630
345,012	315,148
1,284	8,482

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

השקעות לזמן קצר

נכסים פיננסיים

סה"כ נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

יתרות חובה לזמן ארוך

סה"כ נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

סה"כ שוטף

סה"כ לא שוטף

2. התחייבויות פיננסיות

הלוואות שוטפות ואשראים אחרים	
38,580	31,528
2,455	2,539
8,246	7,445
49,281	41,512
הלוואות נושאות ריבית ואשראים לא שוטפים	
121,132	89,604
13,811	11,697
35,209	34,295
170,152	135,596
219,433	177,108

סה"כ הלוואות שוטפות

סה"כ הלוואות לא שוטפות

סה"כ הלוואות ואשראים

3. התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת	
130,100	139,998
78,377	79,973
208,477	219,971
208,477	219,971
-	-

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת

סה"כ שוטף

סה"כ לא שוטף

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה בהתאם לתחומי הפעילות ולסיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים. הנהלת החברה מבצעת מעקב שוטף אחר ההתפתחויות בשווקים הרלוונטיים ועוקבת אחר התפתחויות חריגות.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים במכשירים הפיננסיים:

1. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שני סוגי סיכונים: סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון ריבית. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות, אשראים והשקעות.

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן

הסכום של הלוואות החברה אשר צמודות למדד המחירים לצרכן ושביגין קיימת לחברה חשיפה לשינויים נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 1,607 אלפי ש"ח (3,750 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022).

(ב) סיכון ריבית

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית משתנה בהתאם לריבית הפריים.

לחברה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה זאת.

2. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו כלקוח או בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי כתוצאה מכך ייגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות התפעולית שלה ומהפעילות הפיננסית שלה.

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

(א) יתרת לקוחות

הערכת איכות האשראי של לקוח מתבססת על ניסיון העבר עם הלקוח, קבלת מידע על הלקוח מחברות דירוג האשראי וכיוצ"ב. בהתאם נקבעים תנאי האשראי והיקפי האשראי עבור כל לקוח באופן ספציפי. החברה מבצעת הפרשה ספציפית לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים וכן על ניסיון העבר. תנאי האשראי הממוצעים של לקוחות החברה הינו שוטף + 90.

(ב) מכשירים פיננסיים

החברה מחזיקה במזומנים ושווי מזומנים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים בסך של 133,861 אלפי ש"ח (242,993 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022).

3. סיכון נזילות

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. מטרת החברה היא לשמור על איזון בין יציבות הנובעת ממימון מתמשך לבין גמישות על ידי שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים וכדומה.

שווי הוגן

1. הטבלה שלהלן משווה בין היתרה בספרים לבין השווי ההוגן של מכשיריה הפיננסיים של החברה, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה בספרים		הלוואות הלוואות מבנקים- שקלי לא צמוד הלוואות מבנקים- שקלי צמוד הלוואות מבנקים- דולר סה"כ
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
אלפי ש"ח				
144,661	111,789	155,964	119,526	
4,071	1,818	3,750	1,607	
15,624	13,940	16,266	14,235	
164,356	127,547	175,980	135,368	

2. הנהלת החברה מעריכה כי יתרות המזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות, מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

באור 20: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית משתנה		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ריבית של	ירידת ריבית של	
0.5%	0.5%	
760	(769)	2023
1,113	(1,127)	2022

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של	ירידת מדד של	
0.5%	0.5%	
91	(91)	2023
204	(204)	2022

באור 21: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות

א. התקשרויות

1. בחודש דצמבר 2018 התקבל אישור מרכז ההשקעות לבקשת חברת הבת אקרשטיין תעשיות בע"מ, לקבלת סיוע לשם התייעלות והעלאת רמת הפירון באתר הייצור ירוחם בהיקף השקעה מזכה של כ- 8.9 מיליון ש"ח כנגד זכות למענק בשיעור של עד 30% מגובה ההשקעה (קרי מענק מקסימלי של כ- 2.67 מיליון ש"ח), בכפוף לעמידה בתנאי התכנית והשלמתה. חברת הבת החלה בביצוע התכנית כאמור תוך שביקשה לבצע שינויים בבקשה שהוגשה וכן לקבל ארכה ביחס למועדים הקבועים באישור לנוכח משבר הקורונה ועיכובים באספקות ספקים מחו"ל. מרכז ההשקעות אישר את בקשת החברה לשינויים ביום 27 בפברואר 2021 ואישר את הארכת המועד לביצוע התוכנית עד ליום 10 בדצמבר, 2022. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה בתנאי התכנית ודוח הביצוע נשלח לבדיקה ואישור לרשות ההשקעות. החברה דיווחה על סך השקעות כולל של כ- 6.6 מיליון ש"ח.

2. בחודש יולי 2019 התקבל אישור הרשות הלאומית לחדשנות לבקשת חברת הבת אקרשטיין תעשיות בע"מ, שהוגשה בחודש מרץ 2019 לאישור תכנית לפיתוח אבן חיפוי מתועשת בתקציב של כ- 3 מיליון ש"ח. עד ליום 31 בדצמבר, 2023 התקבל בקבוצה סכום של כ- 854 אלפי ש"ח. בהתאם לתנאי התכנית, כנגד המענק תשלם הקבוצה תמלוגים שנתיים בשיעור של כ- 5% מהיקפי המכירות של המוצר עד לסכום המענק ששולם, בתוספת ריבית שנקבעה בתכנית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה שילמה בפועל תמלוגים בסך של 18 אלפי ש"ח.

באור 21: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

3. מגדלי אקרשטיין

ביום 2 באוקטובר 2019, התקשרה הקבוצה עם החברה השותפה בהסכם לצורך יזום, תכנון וקידום תכנית לתוספת של זכויות בניה במקרקעין לפיו החברה השותפה תהא זכאית להירשם כבעלים הרשום של 53% מזכויות הבניה הנוספות והקבוצה תהא זכאית להירשם כבעלים הרשום של 47% מזכויות הבניה הנוספות.

ביום 3 באפריל 2023 התקבלה החלטת וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב (הוועדה המחוזית) אשר אישרה למתן תוקף בתנאים, תוכנית מתאר כוללנית לאזור התעשייה הרצליה (להלן: "התוכנית הכוללנית") החלה גם על הנכס. בכפוף לכניסת התוכנית הכוללנית לתוקף ובהתאם למסגרת התכנונית שהיא מתווה, מתעתדת החברה לקדם תוכנית מתאר מפורטת (תב"ע) שתחול על המקרקעין לטובת הקמת שני מבנים עיקריים חדשים במתחם בשטח של כ- 65 אלפי מ"ר שיעיקרם בייעוד לתעסוקה ואשר יכללו כ- 160 יחידות דיור בשטח של כ- 50 מ"ר לכל יחידה. להערכת הקבוצה במסגרת ההליכים לקידום התב"ע כאמור, יידרשו הקבוצה והחברה השותפה להתחייב להקים שטחים לצרכי ציבור בשטח של כ- 4,250 מ"ר. יודגש, כי כניסת התב"ע האמורה לתוקף כפופה לאישור רשויות התכנון.

4. חברה המאוחדת התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם ניכיון לקוחות (פקטורינג) במסגרתו מוכרת החברה לבנק, מעת לעת, את זכותה לקבלת חלק מהכספים המשתלמים ע"י לקוחותיה והמאושרים ע"י הבנק על דרך של המחאה מוחלטת, בלתי חוזרת ובלתי מותנית (non recourse).

5. השקעה בתחום האנרגיה הסולארית

לחברה הסכם השקעה עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן: "השותפים"), להקמת שותפות (להלן: "השותפות") בתחום הפוטו-וולטאי אשר תקים מתקני ייצור חשמל, בטכנולוגיה פוטו וולטאית על חלק מגגות אתרי הייצור של הקבוצה בישראל (להלן: "המתקן" ו/או "המתקנים") ותספק לאקרשטיין תעשיות חשמל בתשלום. בהתאם להסכם, ביום 1 במרס 2022, עם מסירת תעודות השלמה ביחס למתקנים במפעל ירוחם ואשדוד (להלן: "מועד ההשלמה") הוקצו לחברה זכויות בהון השותפות המהוות 79.95% מהזכויות בה וכן 80% מהון המניות המונפק והנפרע של השותף הכללי בשותפות, כנגד הזרמת הלוואת בעלים ע"י החברה לשותפות בסך של 3.4 מיליון ש"ח. החל ממועד ההשלמה, השקעות כספים נוספות שיידרשו בקשר למתקן כמו גם השקעות כספים שיידרשו לצורך מימון פעילות השותפות יועמדו על ידי החברה בהתאם לחלקה בהון השותפות. בהתאם, במהלך שנת 2023 עם קבלת תעודת השלמה עבור המתקן במפעל צח"ר, החברה הזרימה הלוואה נוספת בסך של 2.6 מיליון ש"ח לשותפות. הלוואות אלה משקפות את חלקה של החברה בשותפות.

6. ביום 10 באפריל 2022 נחתם בין החברה הבת אקרשטיין תעשיות לבין ההסתדרות הכללית וועד העובדים הארצי של אקרשטיין תעשיות חוזה בדבר חידוש ההסכם הקיבוצי לתקופה של ארבע שנים עד לתום שנת 2025, המאגד בתוכו את תנאי ההסכמים הקיבוציים הקודמים (לרבות הוראות בדבר שקט תעשייתי) וכן עדכון זכויות ותנאים לעובדים כגון: תוספות שכר, הסדרים הנוגעים לחופשה בהתאם לצרכי העבודה, נופש חברה וכיו"ב.

באור 21: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

7. בתאריך 19 ביוני, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם הנאמן של חברת "קלרם יעקובוביץ בע"מ" לרכישת 100% ממניות החברה אשר עוסקת בייצור ושיווק של מערכות בקרת כניסה ואלמנטים בתחום ההגנה ההיקפית למגזר המוסדי וקונסטרוקציות מורכבות. תמורת העסקה הינה 3.5 מיליון ש"ח. ביום 2 באוקטובר, 2022, אישרה רשות התחרות את רכישת החברה והתקיימו התנאים המתלים לרכישה (ראה באור 27).

ב. ערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 סך הערבויות שהועמדו על ידי הקבוצה לצדדים שלישיים בקשר עם פעילותה הסתכם ל- 108,212 אלפי ש"ח. מתוך הסך האמור, סך של 50,655 אלפי ש"ח הינו בגין ערבויות על מקדמות שהתקבלו וסך של 57,500 אלפי ש"ח הינו בגין ערבויות ביצוע ובדק, כאשר בגין התקשרויות הקבוצה בהסכמי ההרשאה והשכירות השונים, מעמידה הקבוצה לרמ"י ולצדדים שלישיים, ערבויות בסך כולל של כ- 57 אלפי ש"ח.

ג. הפרשות והתחייבויות תלויות

1. בחודש דצמבר 2016, חברה מאוחדת קיבלה חיוב בהיטלי פיתוח (תיעול, סלילת כבישים ומדרכות) מאת עיריית אשדוד בגין קרקע בשטח 60,185 מ"ר במקרקעין הידוע כגוש 2296 חלקה 45 ובגין נפח בנוי של 122,219 מ"ק, בסך של 6,107 אלפי ש"ח. בסוף שנת 2016 נשלח מכתב השגה למנהלת מח' אגרות והיטלי פיתוח בעיריית אשדוד ואף הוגשה בחודש ספטמבר, 2020 עתירה מנהלית במסגרתה מנהלים הצדדים דין ודברים לבירור עובדתי. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה נכללה הפרשה בסך 300 אלפי ש"ח בגין הדרישה האמורה.

2. בשנת 2023, התקבלה שומת ארנונה מתוקנת למפעל ירוחם בתחולה משנת 2017, בה דרשה המועצה הפרשי ארנונה, עד ליום 1 בינואר, 2023, בסכום של כ-3.4 מיליון ש"ח. הוגשה השגה למנהל הארנונה אשר נענתה על ידי מנהל הארנונה ועליה הוגש ערר והושג הסדר דיוני לפיו בשלב זה יוארך המועד להגשת עתירה בטענות אשר אינן בסמכות ועדת הערר וזאת עד לקבלת החלטה. בהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים של החברה נכללה הפרשה בגין הדרישה האמורה.

3. בנוסף לאמור לעיל כנגד הקבוצה עומדות תביעות ודרישות הקשורות במחלוקות עם עובדים וצדדי ג' שונים שבחלקן הועברו התביעות והדרישות לחברת הביטוח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, ובהתאם לחוות דעתם של יועציה המשפטיים וכן בהתאם לסכומי ההשתתפות העצמית כחלק מפוליסות הביטוח השונות נכללה הפרשה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בגין התביעות והדרישות כאמור.

באור 21: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

ד. אמות מידה פיננסיות

להלן מידע בדבר אמות מידה פיננסיות בקבוצה

1. בהתאם לכתבי התחייבות של חברת הבת אקרשטיין תעשיות כלפי תאגידים בנקאיים התחייבה אקרשטיין תעשיות, בין היתר, לעמוד בכל התנאים הבאים:

(א) לא ליצור לטובת אדם ו/או גוף משפטי כלשהו שיעבודים שוטפים ו/או קבועים על רכוש ונכסיה, כולם או מקצתם, מכל מין וסוג שהוא, כפי שקיימים עתה וכפי שיהיו בעתיד, כל עוד ישנן חובות והתחייבויות כלשהן כלפי התאגיד הבנקאי וזאת ללא הסכמת התאגיד הבנקאי לכך, מראש ובכתב.

(ב) התחייבות לעמידה באמת מידה פיננסית (בנטרול השפעות IFRS): ההון העצמי המוחשי של אקרשטיין תעשיות (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות) על פי הדוחות הכספיים השנתיים של כל שנה, לא יפחת בכל עת מסך של 150 מיליון ש"ח ושיעורו מתוך סך המאזן (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות) לא יפחת מ- 23%.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

2. להלן מידע על אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה הבת בארה"ב:

(א) יחס כיסוי EBITDA לתשלומי הקרן והריבית של 12 החודשים האחרונים גבוה מ- 1.25.

(ב) יחס חוב ל EBITDA לא יעלה מ- 4.25 ליום 31 בדצמבר, 2023.

(ג) הון עצמי לסך המאזן לא יפחת מ- 30%.

(ד) EBITDA לא יפחת מ- 1.5 מיליון דולר.

(ה) חברת האם, אקרשטיין תעשיות בע"מ, עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו עבורה לבנקים בישראל.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נתקבל כתב ויתור בקשר להתניות א', ב', ד' לעיל וחברת הבת בארה"ב עמדה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

3. בהתאם לכתבי התחייבות של חברת הבת אקרשטיין צבי כלפי תאגידים בנקאיים התחייבה, בין היתר, לעמוד בכל התנאים הבאים:

(א) לא ליצור שיעבוד/משכון על נכס כלשהו מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי, וזאת בכל צורה ודרך שהן, לכל מטרה ומכל סיבה שהן, לטובתו של צד ג' כלשהו, וכן לא להתחייב בכל דרך שהיא לבצע אלו מהפעולות האמורות לעיל, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי לכך מראש ובכתב.

באור 21: - התקשרויות, ערבויות, הפרשות, התחייבויות תלויות, אמות מידה פיננסיות ושיעבודים ובטחונות (המשך)

(ב) לא למכור, להעביר, למסור, להחכיר או להשכיר נכס כלשהו מנכסי החברה, קיים או שיהיה קיים בעתיד, באופן מלא או חלקי לצד ג' כלשהו (לרבות גוף קשור) ולא להתחייב לעשות כן, שלא במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, ללא הסכמת התאגיד הבנקאי לכך מראש ובכתב.

(ג) ביצוע, החלטה, הכרזה על ביצוע והתחייבות לחלוקת דיבידנד, או תשלום דיבידנד, מבלי לקבל את הסכמת הבנק מראש ובכתב, יהיו כפופים להתקיימות כל התנאים המוקדמים הבאים בכל המועדים הרלוונטיים:

(1) לא מתקיים אירוע הפרה (כהגדרתו בכתבי ההתחייבות), ולא יארע אירוע כאמור גם בעקבות הפעולה.

(2) החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון והתקבלו אצל החברה כלל האישורים הנדרשים על פי כל דין או הסכם לביצוע החלוקה.

הפרה של ההתחייבויות הנ"ל תהווה עילה לפרעון מיידי של כל הסכומים אותם חייבת החברה לבנק. נכון לתאריך המאזן החברה עומדת בהתחייבויות לעיל.

ה. שעבודים ובטחונות

להלן פירוט אודות השעבודים הקיימים בחברה-

1. החברה חתמה על "הסכם אי רישום שיעבודים (Negative Pledge)" עם כל הבנקים המעמידים לה אשראי לפיו החברה לא תרשום שעבוד לנכסיה לאף בנק או לכל גורם אחר למעט בגין רכוש קבוע שנרכש על ידי אשראי בנקים ספציפי.

2. לטובת תאגיד בנקאי רשמה החברה המאוחדת בארה"ב שעבודים ספציפיים על המקרקעין והציוד שבבעלותה וכן שיעבוד שוטף על הון המניות, המוניטין וכו'. אין לשעבד או להעביר נכסים אלה ללא הסכמת בעל השעבוד. כמו כן, ערבה חברת הבת לחברה באחזקתה בסך של 1.2 מיליוני דולר.

באור 22: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
מונפק	רשום	מונפק	רשום	
ונפרע	ונפרע	ונפרע	ונפרע	
מספר מניות		מספר מניות		
287,510,000	603,700,000	287,510,000	603,700,000	

ב. ביום 30 במרס, 2022 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 25 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2022.

ג. ביום 26 במרס, 2023 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 40 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם במהלך הרבעון השני של שנת 2023.

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםליום 31 בדצמבר, 2023

בעל שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

-	978 (2)
28	471
375	-

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ליום 31 בדצמבר, 2022

בעל שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

-	2,195 (2)
41	-
375	-

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

מידע נוסף

- (1) במהלך השנים 2022 ו-2023 לא היתה יתרת חובה לבעלי עניין.
(2) בעיקר יתרת מגדלי אקרשטיין בע"מ. לפרטים נוספים בגין מגדלי אקרשטיין בע"מ (ראה באור 21 א'3').

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםליום 31 בדצמבר, 2023

בעל שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

40	-
-	92

מכירות
רווחי אקוויטי (1)

ליום 31 בדצמבר, 2022

בעל שליטה	צדדים קשורים
אחרים	אלפי ש"ח

-	125
---	-----

רווחי אקוויטי (1)

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

בעל שליטה	צדדים קשורים אחרים	אלפי ש"ח
209	-	
-	62	

רווח ממכירת רכוש קבוע

רווחי אקוויטי (1)

(1) מהווה 50% מרווחי מגדלי אקרשטיין בע"מ.

ג. הטבות לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעלי שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	צדדים קשורים אחרים
אלפי ש"ח		
3,655	7,582	-
3	2	-
193	-	392
2	-	4

שכר ונלוות למועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)

מספר המקבלים

גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)

מספר המקבלים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

בעלי שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	צדדים קשורים אחרים
אלפי ש"ח		
3,451	7,891	-
3	2	-
174	-	346
2	-	3

שכר ונלוות למועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)

מספר המקבלים

גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)

מספר המקבלים

באור 23: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

צדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים אלפי ש"ח	בעלי שליטה
שכר ונלוות למועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)		
-	3,000	3,685
מספר המקבלים		
-	1	4
גמול דירקטורים שאינם מועסקים בחברה (במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות)		
195	-	90
מספר המקבלים		
3	-	2

- ביום 25 בנובמבר, 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאה של כתבי אופציה (ואלו הוקצו ביום 10 בינואר 2022) לא רשומות של החברה הניתנות למימוש לעד 2,026,757 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה אשר מהוות למועד אישור הדירקטוריון ונכון למועד דוח זה כ-0.7% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה ובדילול מלא וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4 ש"ח לכל כתב אופציה. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון מימוש נטו (cashless) והן יבשילו בשלוש מנות החל מתום שלוש שנים ממועד הקצאתן. ביום 4 בינואר, 2022 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה האמורה לעיל. שווי ההטבה בגין מרכיב האופציות במועד הענקה נאמד בכ- 2,721 אלפי ש"ח. ביום 31 בדצמבר, 2023 בעקבות הודעת התפטרותו של מנכ"ל הקבוצה האופציות חולטו והחברה הפכה את ההוצאות שנרשמו בגין הענקה זו.
- ביום 6 בפברואר, 2022 אישר דירקטוריון החברה הענקת 2,903,851 כתבי אופציה הניתנות למימוש למניות של החברה למנכ"ל חברת הבת, אקרשטיין תעשיות. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ל- 2,903,851 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4.365 ש"ח לכל כתב אופציה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות החל מתום השנה השנייה.
- ביום 14 בנובמבר, 2023 אישר דירקטוריון החברה הענקת 1,452,070 כתבי אופציה הניתנות למימוש למניות של החברה למנכ"ל החברה הנכנס. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש ל- 1,452,070 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4.324 ש"ח לכל כתב אופציה. כתבי האופציה יבשילו בשלוש מנות החל מתום השנה השנייה. ביום 4 בינואר, 2024 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה האמורה לעיל. שווי ההטבה בגין מרכיב האופציות במועד הענקה נאמד בכ- 2,916 אלפי ש"ח.

באור 24: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הכנסות הכנסות הכנסות מהשכרת נכסים סה"כ הכנסות	א.
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
614,172	753,424	1,008,620		
26,319	28,829	28,342		
640,491	782,253	1,036,962		

באור 24: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
			ב.	עלות ההכנסות
174,168	213,718	251,616		חומרים שנצרכו
(* 132,366	146,615	183,532		שכר עבודה ונלוות
(* 72,825	71,329	88,025		הוצאות יצור אחרות
42,014	94,171	163,411		התקנה והרכבה
31,693	33,413	40,801		פחת
(2,573)	4,968	12,736		ירידה (עלייה) במלאי תוצרת גמורה
5,960	5,859	5,692		עלות אחזקת נכסים מושכרים
456,453	570,073	745,813		
			ג.	הוצאות מכירה ושיווק
(* 28,574	30,903	30,624		שכר עבודה ונלוות
45,852	48,916	57,923		הובלות
2,478	2,176	2,825		פרסום ותערוכות
3,233	3,693	4,842		אחזקה ומשרדיות
889	(424)	504		חובות אבודים
1,702	2,608	2,037		פחת
3,197	3,194	7,166		אחרות
85,925	91,066	105,921		
			ד.	הוצאות הנהלה וכלליות
(* 21,543	25,217	28,159		שכר עבודה ונלוות
3,413	3,751	3,066		פחת
(* 152	1,501	749		אחזקה ומשרדיות
2,051	2,321	3,787		אירוח, תרומות, מתנות ונסיעות לחו"ל
4,406	5,857	6,961		שירותים מקצועיים
2,643	4,380	5,621		אחרות
34,208	43,027	48,343		
			ה.	הוצאות אחרות, נטו
665	(36)	(77)		הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע, נטו
5,927	2,367	3,378		הוצאות אחרות
6,592	2,331	3,301		
			ו.	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(5,450)	(2,430)	(7,288)		הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ורווח
8,328	10,902	18,249		מהשקעות לזמן קצר
581	852	1,917		הוצאות ריבית והפרשי שער
				עמלות
3,459	9,324	12,878		
			(* סווג מחדש.	

באור 25: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר תעשייה.
2. מגזר הנדסה.
3. מגזר תעשייה בחו"ל.
4. מגזר נדל"ן.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בבאור 2.

ביצועי המגזרים (רווח (הפסד) (מגזרי) מוערכים בהתבסס על רווח (הפסד) תפעולי כמוצג בדוחות הכספיים בניכוי הוצאות בלתי מוקצות.

תוצאות המגזר המדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

פריטים שלא הוקצו, הכוללים בעיקר נכסי מטה של הקבוצה, עלויות הנהלה וכלליות, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על ההכנסה, מנוהלים על בסיס קבוצתי.

מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסי והתחייבויות המגזר שלא כוללים נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסויימות מאחר שנכסים והתחייבויות אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי.

השקעות הוניות כוללות רכישות רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

החל משנת 2022, החברה באמצעות שותפות בבעלותה מכירה בהכנסות מחשמל. בהתאם לדיווחים שמוציגים למקבלי ההחלטות התפעוליות הראשי, החברה בחרה להציג את תוצאות פעילות זו תחת מגזר הנדל"ן.

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

מגזר תעשייה	מגזר הנדסה	מגזר תעשייה בחו"ל	מגזר נדל"ן	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023					
366,008	582,167	59,084	29,703	-	1,036,962
107	-	-	15,712	(15,819)	-
366,115	582,167	59,084	45,415	(15,819)	1,036,962
62,552	82,218	(31,918)	(*) 32,020	(5,262)	139,610
31,541	17,056	7,417	1,474	(11,584)	45,904
הוצאות אחרות, נטו					
הוצאות מימון, נטו					
חלק הקבוצה ברווחי חברות					
המטופלות לפי שיטת השווי					
המאזני, נטו					
					(3,301)
					(12,878)
					92
					123,523
רווח לפני מסים על ההכנסה					
(*) כולל הכנסות משערוך נדל"ן בסך של 2,725 אלפי ש"ח.					

מגזר תעשייה	מגזר הנדסה	מגזר תעשייה בחו"ל	מגזר נדל"ן	התאמות	סה"כ
אלפי ש"ח					
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022					
316,836	344,502	91,867	29,048	-	782,253
74	151	-	14,760	(14,985)	-
316,910	344,653	91,867	43,808	(14,985)	782,253
28,201	22,766	2,685	(*) 59,972	(3,858)	109,766
28,630	14,538	7,452	1,348	(12,698)	39,270
הוצאות אחרות, נטו					
הוצאות מימון, נטו					
חלק הקבוצה ברווחי חברות					
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו					
					(2,331)
					(9,324)
					125
					98,236
רווח לפני מסים על ההכנסה					
(*) כולל הכנסות משערוך נדל"ן בסך של 31,679 אלפי ש"ח.					
(**) סווג מחדש.					

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

אלפי ש"ח						
מגזר תעשייה	מגזר הנדסה	מגזר תעשייה בחו"ל	מגזר נדל"ן	התאמות	סה"כ	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021						
300,442	237,843	75,887	26,319	-	640,491	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	14,984	(14,984)	-	הכנסות בין-מגזריות
300,442	237,843	75,887	41,303	(14,984)	640,491	סה"כ הכנסות
26,115	12,679	1,770	53,257	(2,998)	90,823	רווח (הפסד) מגזרי
26,727	13,909	6,589	1,127	(11,543)	36,809	פחת והפחתות
					(6,592)	הוצאות אחרות, נטו
					(3,459)	הוצאות מימון, נטו
					62	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

80,834	רווח לפני מסים על ההכנסה
	(*) כולל הכנסות משערוך נדל"ן בסך של 26,918 אלפי ש"ח.

ג. נכסים והתחייבויות המשמשים את המגזר

נכסי המגזר

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
452,873	434,294	מגזר תעשייה
384,156	366,814	מגזר הנדסה
120,105	102,418	מגזר תעשייה בחו"ל
940,915	977,618	מגזר נדל"ן
35,815	6,486	נכסים שאינם מיוחסים והתאמות
1,933,864	1,887,630	

התחייבויות המגזר

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
222,265	188,028	מגזר תעשייה
338,623	253,839	מגזר הנדסה
65,004	60,947	מגזר תעשייה בחו"ל
220,908	219,084	מגזר נדל"ן
3,503	13,983	התחייבויות שאינן מיוחסות והתאמות
850,303	735,881	

(*) סווג מחדש.

באור 25: - מגזרי פעילות (המשך)

ד. מידע נוסף על הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

הכנסות מלקוח א' המהווה 10% ומעלה מסך
ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:

64,187	129,070	308,563
--------	---------	---------

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים בגין כל
קבוצה של מוצרים ושירותים דומים אשר שיעור
ההכנסות מהן מהווה 10% או יותר מסך ההכנסות
המדווחות בדוחות הכספיים:

תעשייה-

244,482	262,592	312,264
---------	---------	---------

מוצרי פיתוח סביבה ועיצוב נוף

הנדסה -

104,183	186,786	372,141
---------	---------	---------

מוצרי בטון טרומיים

26,319	28,829	28,344
--------	--------	--------

נדל"ן מניב (השכרת נכסים מחיצוניים)

ה. מידע גיאוגרפי

הכנסות המדווחות בדוחות הכספיים הופקו במדינת המושב של החברה (ישראל) ומחוצה לה,
בהתבסס על מיקום הלקוחות, כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

564,604	688,822	974,087
75,887	93,431	62,875

ישראל
חוץ לארץ

640,491	782,253	1,036,962
---------	---------	-----------

יתרות בדוחות הכספיים של נכסים קבועים (רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה, מוניטין ונכסי זכות
שימוש) לפי מדינת המושב (ישראל) ומחוצה לה, בהתבסס על מיקום הנכסים, כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

1,191,694	1,214,038
76,138	74,034

ישראל
חוץ לארץ

1,267,832	1,288,072
-----------	-----------

באור 26: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצהחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

חברת הבת, תובעת פחת מואץ בגין ציוד תעשייתי על פי תקנות מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (שיעורי פחת תיקון), התשמ"ו-1986.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022, 2023 ו-2021 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערור וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיעור מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

2. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:

ארה"ב - 21%, קפריסין - 12.5%, רומניה - 16%.

ג. שומות מס

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

לחברות הבנות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

באור 26: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

הרכב המסים נדחים, כמוצג במאזן, והתנועה בהם הינם כדלקמן:
בגין סעיפים מאזניים

קרקע ומבנים המוצגים לפי מודל הערכה מחדש	נדל"ן להשקעה	רכוש קבוע	זכויות עובדים	הפרשי עיתוי אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2021	(48,251)	(65,960)	(46,773)	3,543	812
זקיפה לרווח והפסד	-	(6,191)	(853)	(825)	(8,157)
זקיפה לרווח כולל אחר	(41,009)	-	-	-	(41,112)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	(89,260)	(72,151)	(47,626)	3,152	(13)
זקיפה לרווח והפסד	-	(7,286)	531	(16)	9,830
זקיפה לרווח כולל אחר	(14,461)	-	-	(279)	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	(103,721)	(79,437)	(47,095)	2,857	9,817
זקיפה לרווח והפסד	-	(626)	(3,337)	(104)	(1,571)
זקיפה לרווח כולל אחר	(3,386)	-	-	-	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(107,107)	(80,063)	(50,432)	2,753	8,246

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		נכסים לא שוטפים התחייבויות לא שוטפות
2022	2023	
אלפי ש"ח		
2,386	2,459	
(219,965)	(229,062)	
(217,579)	(226,603)	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של כ- 23% בשנים 2022 ו-2023 בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ה. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

31 בדצמבר			מסים שוטפים מסים נדחים מסים בגין שנים קודמות
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(12,340)	(14,752)	(28,857)	
(6,457)	3,059	(5,638)	
(1,700)	(10,839)	4,587	
(20,497)	(22,532)	(29,908)	

באור 26: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובא תאום בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים והפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבות במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
80,834	98,236	123,523	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
18,592	22,594	28,410	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
278	382	713	הוצאות שאינן מוכרות
(6)	-	-	הכנסות פטורות
1,700	576	(4,587)	מסים בגין שנים קודמות בגינם לא נזקפו מסים נדחים
-	(540)	5,962	הפרשים זמניים או הפסדים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
11	(89)	-	התאמת יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
(78)	(391)	(590)	אחרות
20,497	22,532	29,908	מסים על ההכנסה
25.4%	22.9%	24.2%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 27: - צירוף עסקים

רכישת נופר אקרשטיין אנרגיה סולארית שותפות מוגבלת

ביום 31 במרס, 2022 הושלמה עסקה לרכישת 80% מנופר אקרשטיין אנרגיה סולארית שותפות מוגבלת. לפירוט נוסף, ראה באור 21 א'5.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של נופר שותפות במועד הרכישה:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
3,522	מזומנים ושווי מזומנים
308	לקוחות
4,526	רכוש קבוע
8,356	
4,030	זכאים ויתרות זכות
4,326	נכסים מזוהים נטו
(905)	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,421	סך עלות הרכישה

רכישת קל-רם בע"מ

ביום 2 באוקטובר, 2022 הושלמה עסקה לרכישת 100% מחברת קל-רם בע"מ. לפירוט נוסף, ראה באור 21 א'7.

השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של קל-רם במועד הרכישה:

שווי הוגן אלפי ש"ח	
493	מלאי
511	רכוש קבוע
135	צבר הזמנות
2,361	מוניטין
3,500	סך עלות הרכישה

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

באור 28: - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 11 במרס, 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד ישולם ביום 4 באפריל, 2024.

רשימת חברות פעילות מוחזקות במישרין ועקיפיןליום 31 בדצמבר 2023

שם החברה	מדינת מושב	שיעור השליטה והבעלות על ידי החברה המחזיקה
		%
אקרשטיין תעשיות בע"מ	ישראל	100
אקרשטיין צבי בע"מ	ישראל	100
אקרשטיין צבי ייזום והשקעות בע"מ	ישראל	100
אקרשטיין פרויקטים בע"מ	ישראל	100
ש.ב.מ שיטות בנייה מתקדמות בע"מ	ישראל	100
Acker-Stone Industries, Inc.	ארה"ב	100
פליים חברה למסחר בע"מ	ישראל	100
מגדלי אקרשטיין בע"מ	ישראל	50
Ackerstein Overseas Limited	קפריסין	100
Ackerstein Ro SRL	רומניה	100
קל-רם בע"מ	ישראל	100
נופר-אקרשטיין אנרגיה סולארית, שותפות מוגבלת	ישראל	80

11 במרס, 2024

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת אקרשטיין בע"מ ("החברה")

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של קבוצת אקרשטיין בע"מ
מיום 31 במאי 2021 ("תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון את דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938 -2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)
ארי כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE 11/3/2024 : תאריך
REF: ZC42046.2 : סימנו

לכבוד
קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: צירוף דו"ח הערכת שווי מיום 22 לפברואר 2024 לדו"חות הכספיים ולתשקיף מדף של קבוצת אקרשטיין בע"מ

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדו"חות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 וכן בתשקיף מדף של החברה מיום 31 במאי 2021 ודוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוחו, של הדו"ח המפורט להלן:

הרצליה (אקרשטיין) מבנים A + B קומת מסחר + חניונים, שנחתם ביום 22 לפברואר 2024.

אנו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח באמצעות המגנ"א את המסמכים שנדרש לדווח ואשר אנו חתומים עליהם.

ולראיה באנו על החתום,



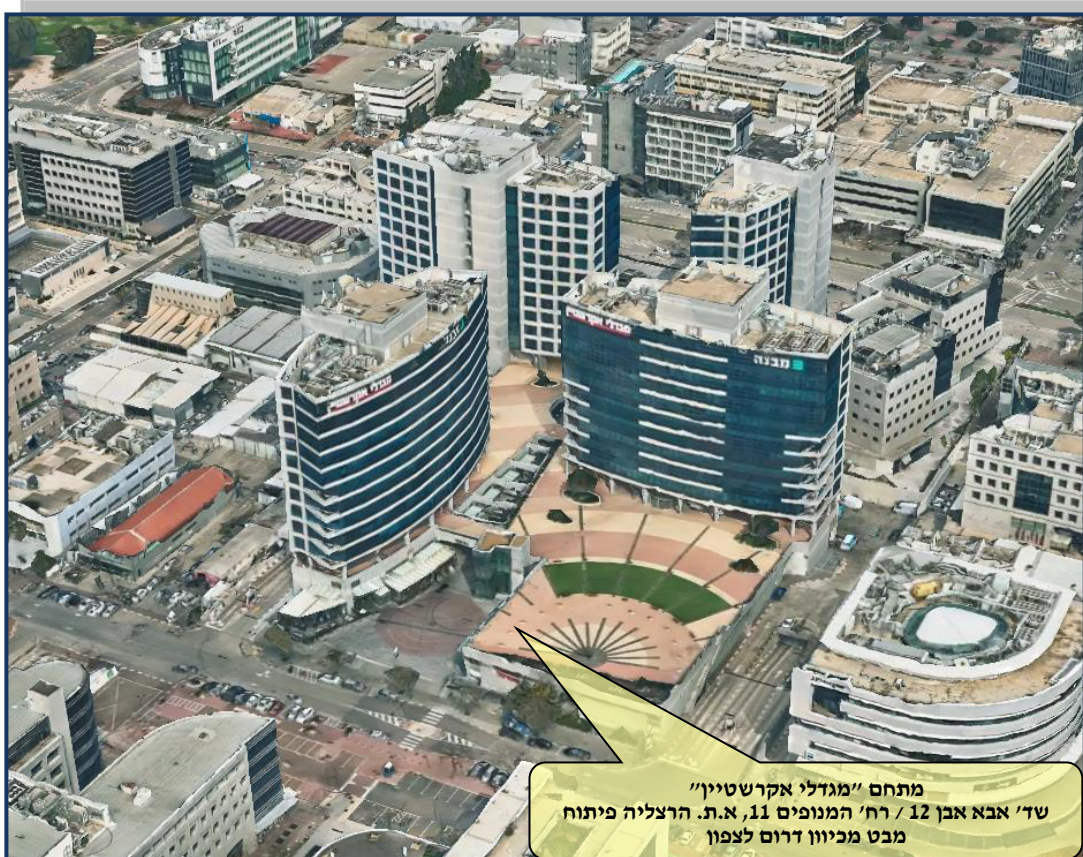
Zeev Cohen – civil and Geodetic Engr R.E Appraiser, Lic surveyor
Jacob Cohen – (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938 - 2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser

זאב כהן – מהנדס אזרחי, גיאודט, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין (1938-2021)
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין

DATE: 22/2/2024 : תאריך
REF: ZC42046 : סימנו

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: הערכת שווי בנין משרדים מעל קומה מסחרית
מגדלי אקרשטיין - שלב א'
גוש 6592 חלק מחלקה 140
מגדל מערבי (A) ומגדל מזרחי (B)
הכוללים חניון תת קרקעי, קומת מסחר, משרדים ושטחי אחסנה
שד' אבא אבן 12, אזור התעשייה הרצליה פיתוח



1. פרטי הזמנת השומה

- 1.1 שם התאגיד מזמין השומה: חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ", "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ" (להלן: "החברה" ו/או "החברות")
- 1.2 מזמין השומה: מר אמיר בנט - חשב חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ואיל ויינברג - סמנכ"ל כספים, בחברת "אקרשטיין צבי בע"מ".
- 1.3 מועד הזמנת השומה: 17/12/2023
- 1.4 נסיבות הזמנת השומה: פרסום דו"חות כספיים של החברות.
- 1.5 נמסר לי על ידי החברות כי הנכס מוגדר על ידיה כנכס להשקעה של החברות ע"פ התקינה הבינלאומית IFRS ותקן חשבונאי בינלאומי (IAS 40).
- 1.6 שכר טרחתנו בגין חוות הדעת אינו מותנה בתוצאותיה, והיא נערכה לפי מיטב ידיעותינו והכשרתנו המקצועית.
- 1.7 לא קיבלנו כתב שיפוי ממזמין השומה.
- 1.8 אין לנו עניין אישי בנכס ו/או בבעליו, לא קיימים יחסי תלות בינינו ובין מזמין חוות הדעת.
- 1.9 חוות הדעת נערכה ללא התניות כלשהן מצד הלקוח לרבות לעניין שכר טרחה. הננו נותנים חוות דעת לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" באופן שוטף. לעניין שכר טרחה שמשולם בגין שירותים אלו אין מדובר כלל בסכום מהותי ביחס לסך הכנסות של חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".

2. מטרת השומה

הערכת שווי שוק של זכויות חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ", "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ" בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הוועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ושל חברות "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ", שיכללו בדו"חות הכספיים של "קבוצת אקרשטיין בע"מ".

3. פרטי עורכי חוות הדעת

- שם השמאי: ארז כהן
- רשיון מס': 324
- מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב
- תפקיד: מנכ"ל חברת "ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ".
- שמאי מקרקעין ומשפטן.
- ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:
- 2011-2024 - מנכ"ל חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ, המשרד מונה 13 שמאים ועוסק במגוון רחב של תחומי הערכות שווי מקרקעין לחברות, בנקים, משרדי ממשלה ופרטיים.
- 2008-2011 - יו"ר לשכת שמאי המקרקעין.
- חבר במועצת שמאי המקרקעין משרד המשפטים, שימש כמשקיף בוועדת התקינה השמאית.
- 2008 - משפטן - LL.B מהקריה האקדמית אונו.
- 2005 - מ"מ יו"ר לשכת השמאים ויו"ר וועדת השתלמויות של הלשכה.
- 2004 - לימודי משפטים, הקריה האקדמית, קרית אונו.
- 2003 - בוחן בבחינות שומה למעשה מטעם משרד המשפטים.
- 2002 - יו"ר ועדת השתלמויות - לשכת שמאי מקרקעין, חבר בוועד הלשכה.
- 2000 - בוגר קורס עדים מומחים.
- 1999 - בוגר קורס גישור ופישור.
- 1996 - לקראת תואר שני - לימודים עירוניים, החוג לגיאוגרפיה, האוניברסיטה העברית י-ם.
- 1993 - שמאי מקרקעין - מתמחה בשומות מקרקעין חברות גדולות - טבע, כלל תעשיות, נשר מפעלי המלט, תנובה, קרן אייפקס, ישרוטל, אורכידאה וכד'.
רישיון שמאי מקרקעין מס' 324 מתאריך 24/4/1993
- 1990 - בוגר אוניברסיטת ת"א החוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה.
- בוגר קורס לשמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת שלוחת הטכניון בת"א.

במסגרת עבודתנו עורך שומות בהיקפים משמעותיים ובין השאר מייעץ לגופים הבאים:

- יועץ לחברת המלט - נשר.
- יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה.
- יועץ לחברת כלל תעשיות.
- עורך שומות לבתי משפט.
- יועץ לעיריית אילת - בנושאי השבחות, ליווי תכניות בנין עיר ורישום.
- יועץ לרשת ישרוטל ואורכידיאה מלונות.

שם השמאי: עודד לוי

רשיון מס': 683

מקום עבודתו: רח' יגאל אלון 67, תל-אביב.
תפקיד: שמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים.

ואלה פרטי ניסיוני והשכלתי:

- שמאי מקרקעין שותף בחברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ משנת 2004.
- בעל תואר ראשון בגיאוגרפיה, אוניברסיטת ת"א משנת 1995.
- בוגר התכנית לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת ת"א משנת 1997.
- מוסמך במינהל עסקים (MBA) התמחות בנדל"ן, אוניברסיטת חיפה משנת 2008.
- שמאי מקרקעין מוסמך משנת 1998, רשיון מס': 683.
- מתמחה בשמאות מקרקעין משנת 1996 עד שנת 1998 במשרד ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.
- עוסק בתחומי מיסוי מקרקעין, הערכות שווי, הפקעות ועוד.

4. הסכמות

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברות וכן את הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור ובמסגרת הדו"חות הכספיים הכלולים בתשקיף של "קבוצת אקרשטיין בע"מ".

5. המועד הקובע

המועד הקובע לשומה הינו: 31/12/2023

6. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 23/1/2024 ע"י רפי לוי - שמאי מקרקעין.
ביקורים נוספים בנכס נערכו במועדים קודמים ע"י הח"מ.

7. פרטי זיהוי הנכס

גוש : 6592
חלקה : 140
סה"כ שטח החלקה¹ : 23,572 מ"ר
מהות הנכס :
סה"כ שטח עילי בנוי :
כתובת הנכס :
השטח הבנוי הנישום² :

שני מגדלי משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 מרתפי חניה.
קומת קרקע - 6,029 מ"ר עיקרי (ע"פ היתר בניה מס' 20090062 משנת 2009).
מגדל מערבי (בנין A) - 12,617.5 מ"ר
מגדל מזרחי (בנין B) - 11,914.6 מ"ר
(עיקרי + שירות ע"פ היתר בניה מס' 20010180 משנת 2001).
שד' אבא אבן 12 / רח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח.

קומת מסחר	6,413 מ"ר
מגדל מערבי - A	11,784 מ"ר
מגדל מערבי - B	10,975 מ"ר
סה"כ שטח עילי (מסחר ומשרדים) - ללא שטחי רכוש משותף	29,172 מ"ר
סה"כ חניות	932
סה"כ שטחי אחסנה	510

הזכויות בנכס : בעלות פרטית משותפת לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (58%) וחברות "אקדשטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ" (42% לשתי החברות), כמפורט בסעיף 10.2 להלן.
זכויות חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" טרם נרשמו בטאבו ולטובתה נרשמו הערות אזהרה על הזכויות של הבעלים הרשומים.
זיהוי הנכס : הנכס זוהה באמצעות אתר המפות הממשלתי (GOVMAP), תשריט התכניות החלות עליו ותכניות בקשה להיתר בניה.

8. תאור הנכס והסביבה

8.1 תאור הנכס

8.1.1 מהות הנכס

הנכס הנדון מהווה שני בנייני משרדים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית ו - 4 קומות מרתף, המשמשות לחניון תת קרקעי ואחסנה.
שני הבניינים הנדונים מהווים חלק ממתחם הכולל בסה"כ 4 בנייני משרדים הבנויים על חלקה 140 בגוש 6592 וכתובתו שד' אבא אבן 12 / רח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח. שטח החלקה הרשום 23,572 מ"ר.

8.1.2 השטח הבנוי

ע"פ היתרי בניה מס' 20090062 ו - 20010180 עולה כי סך שטח הבניה העילי (מסחר + משרדים במגדלים A+B) הינו כ - 30,560 מ"ר.
ע"פ נתונים שהתקבלו מחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" שטח להשכרה כ - 29,172 מ"ר.

8.1.3 חלקי הנכס ורמת הגמר

שני הבניינים הנדונים מהווים את שלב א' של המתחם וממוקמים בחלקו הדרומי. הבניינים נבנו בתחילת שנות האלפיים בסטנדרט בניה גבוה הכולל חיפוי בקירות מסך, לובי כניסה מפואר בעל תקרה גבוהה עם תאורה שקועה, חיפוי שיש ועמדת שומר. בנייני המשרדים בני 9 קומות מעל קומת הכניסה וכוללים כ"א 4 מעליות נוסעים ו - 2 מעליות לחניון התת קרקעי.

¹ ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה.

² ע"פ דו"ח נתוני נכס מניב של חברת מבני תעשייה מחודש דצמבר 2023, מצ"ב כנספח א'.

בכל קומה לובי כניסה הכולל שני חדרי שירותים, שני ממ"קים, שני גרעיני חדר מדרגות ושטחי המשרדים.

מצב הבדק בבנין תואם את גילו. רמת הגמר ברוב הקומות גבוהה וכוללת בין היתר: ריצוף שיש/דק עץ/שטיחים מקיר לקיר, תקרה אקוסטית עם גופי תאורה שקועים, חלק מהשטחים בקומות מהווה OPEN-SPACE המחולק בקירות גבס/מחיצות (קיובקים). הבניינים כוללים מערכת גילוי אש ומערכת ספרינקלרים. מיזוג אויר באמצעות מערכת צילרים.

קומת המסחר משתרעת לאורך המתחם, חזיתה הצפונית פונה לכיוון שדרות אבא אבן, חזיתה הדרומית פונה לכיוון רח' המנופים ובמרכז מעבר להולכי רגל, מקורה בחלקו, הכולל חנויות משני צדדיו.

מרתף הבנין כולל 4 קומות תת קרקעיות ומשמש לחניה, אחסנה ומתקנים טכניים והגישה אליו אפשרית מכיוון צפון (שד' אבא אבן) ודרום (רח' המנופים).

מפרט הבניה בקומות המרתף כולל בין היתר רצפת בטון מוחלק, תאורה פלורסנטית, מערכת ספרינקלרים, לובי הכולל מעליות לקומת המסחר ולקומת המשרדים.

להלן ריכוז השוכרים והשטחים בנכס ע"פ דו"ח שנמסר ע"י התאגיד מזמין השומה:

קומת מסחר		
קרקע	77 מ"ר	שוכר 1
קרקע	176 מ"ר	שוכר 2
קרקע	103 מ"ר	שוכר 3
קרקע	120 מ"ר	שוכר 4
קרקע	28 מ"ר	שוכר 5
קרקע	30 מ"ר	שוכר 6
קרקע	56 מ"ר	שוכר 7
קרקע	47 מ"ר	שוכר 8
קרקע	128 מ"ר	שוכר 9
קרקע	52 מ"ר	שוכר 10
קרקע	76 מ"ר	שוכר 11
קרקע	514 מ"ר	שוכר 12
קרקע	103 מ"ר	שוכר 13
קרקע	285 מ"ר	שוכר 14
קרקע	821 מ"ר	שוכר 15
קרקע	2,125 מ"ר	שוכר 16
סה"כ שטח מושכר	4,741 מ"ר	
קרקע	1,469 מ"ר	שטח פנוי
קרקע	131 מ"ר	שטח פנוי
קרקע	22 מ"ר	שטח פנוי
קרקע	50 מ"ר	שטח פנוי
סה"כ שטח להשכרה	6,413 מ"ר	
שיעור התפוסה	73.9%	

מגדל מערבי - בנין A		
שם השוכר	שטח במ"ר	קומה
שטח פנוי	366 מ"ר	3
שוכר 1	920 מ"ר	3
שטח פנוי + שוכר 1	1,286 מ"ר	3
שוכר 1	1,285 מ"ר	4
שוכר 2	664 מ"ר	5
שוכר 2	621 מ"ר	5
שוכר 2	1,285 מ"ר	5
שוכר 1	1,285 מ"ר	6
שוכר 3	1,285 מ"ר	7
שוכר 4	1,326 מ"ר	8
שוכר 5	1,326 מ"ר	9
שוכר 6	663 מ"ר	10
שוכר 6	385 מ"ר	10
שוכר 6	278 מ"ר	10
שוכר 6	1,326 מ"ר	10
שוכר 7	950 מ"ר	11
שטח פנוי	430 מ"ר	11
שטח פנוי + שוכר 7	1,380 מ"ר	11
	10,988 מ"ר	סה"כ שטח מושכר בפועל
	796 מ"ר	שטח פנוי
	11,784 מ"ר	סה"כ שטח להשכרה
	93.25%	שיעור התפוסה
מגדל מזרחי - בנין B		
שם השוכר	שטח במ"ר	קומה
שטח פנוי	410 מ"ר	3
שוכר 1	347 מ"ר	3
שוכר 2	413 מ"ר	3
שטח פנוי + שוכר 1 + שוכר 2	1,170 מ"ר	3
שוכר 3	540 מ"ר	4
שוכר 4	214 מ"ר	4
שוכר 5	439 מ"ר	4
שוכר 3 + שוכר 4 + שוכר 5	1,193 מ"ר	4
שוכר 6	1,193 מ"ר	5
שוכר 6	498 מ"ר	6
שוכר 6	695 מ"ר	6
שוכר 6	1,193 מ"ר	6
שוכר 6	1,193 מ"ר	7
שוכר 6	1,244 מ"ר	8
שוכר 7	1,285 מ"ר	9
שוכר 8	224 מ"ר	10
שוכר 9	413 מ"ר	10
שוכר 9	187 מ"ר	10
שוכר 9	421 מ"ר	10
שוכר 8 + שוכר 9	1,245 מ"ר	10
שוכר 10	1,244 מ"ר	11
שוכר 6	15 מ"ר	מחסן בקומת הגג
	10,565 מ"ר	סה"כ שטח מושכר בפועל
	410 מ"ר	שטח פנוי
	10,975 מ"ר	סה"כ שטח להשכרה
	96.26%	שיעור התפוסה

ע"פ הצהרת החברה עולה כי החניון התת קרקעי, המיוחס לנכס הנדון (בניינים B+A) כולל מס' מקומות חניה כלהלן:

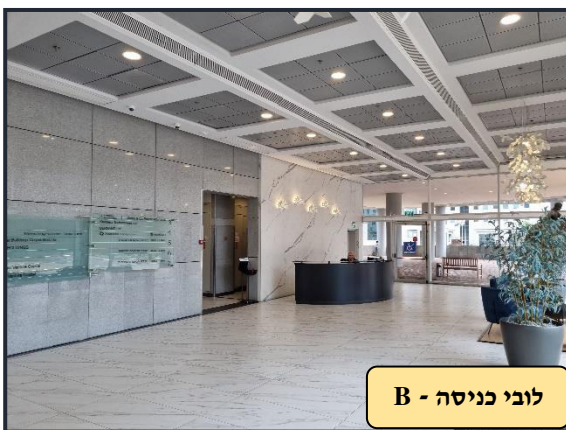
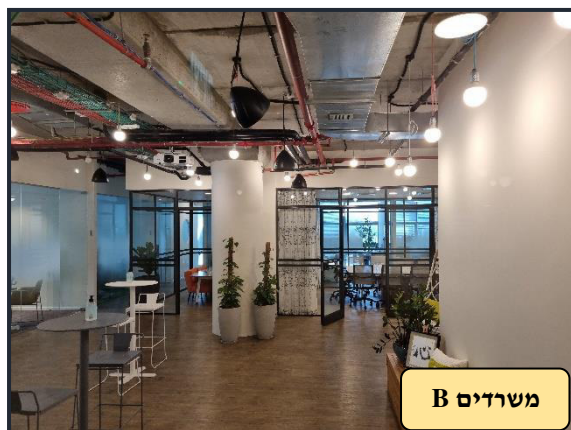
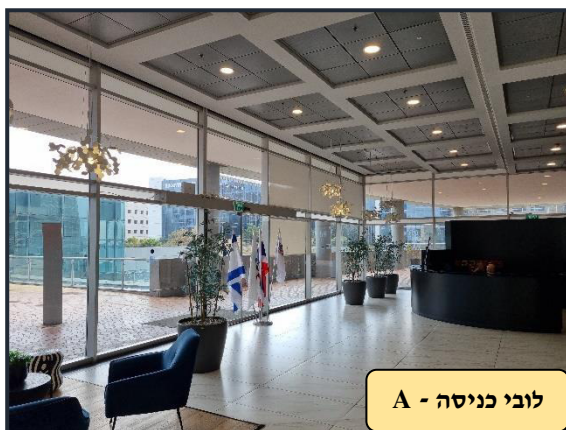
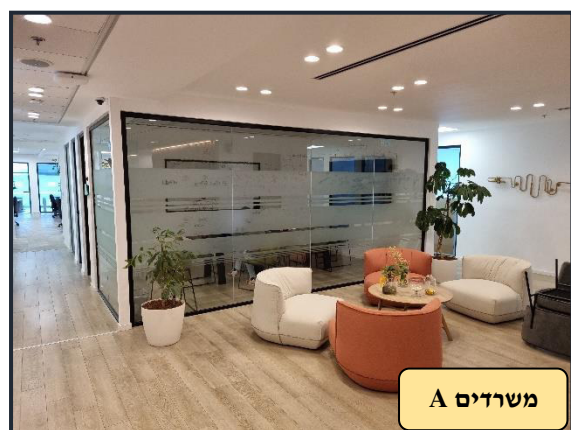
מפלס	מס' מקומות חניה	תאור הזכויות
-1	231	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-2	280	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-3	292	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-4	296	129 חניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ והיתרה נמכרה לבעלי זכויות אחרים.
סה"כ 1,099 מקומות חניה מתוכן 932 בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ. שיעור הבעלות המיוחס ל"חברת מבני תעשיה בע"מ" מסך החניות במפלסים המפורטים לעיל הינו 58% ושיעור הבעלות המיוחס ל"אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" הינו 42%.		

ע"פ הצהרת החברה עולה כי שטחי האחסנה המושכרים/הניתנים להשכרה בקומות המרתף במבנה A+B הינם בשטח 510 מ"ר. שיעור הבעלות המיוחס ל"חברת מבני תעשיה בע"מ" מסך החניות במפלסים המפורטים לעיל הינו 58% ושיעור הבעלות המיוחס ל"אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" הינו 42%.

גבולות המתחם:

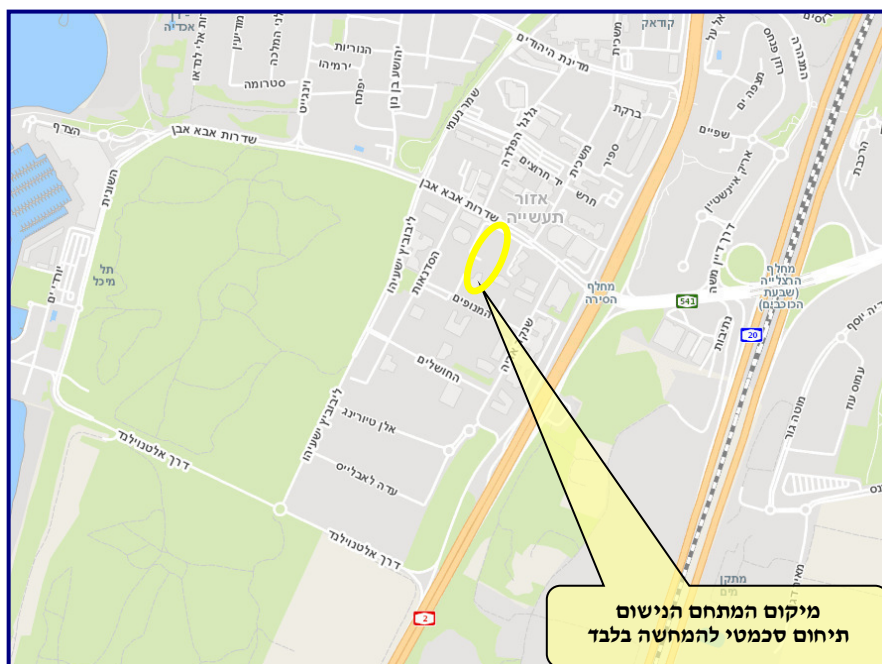
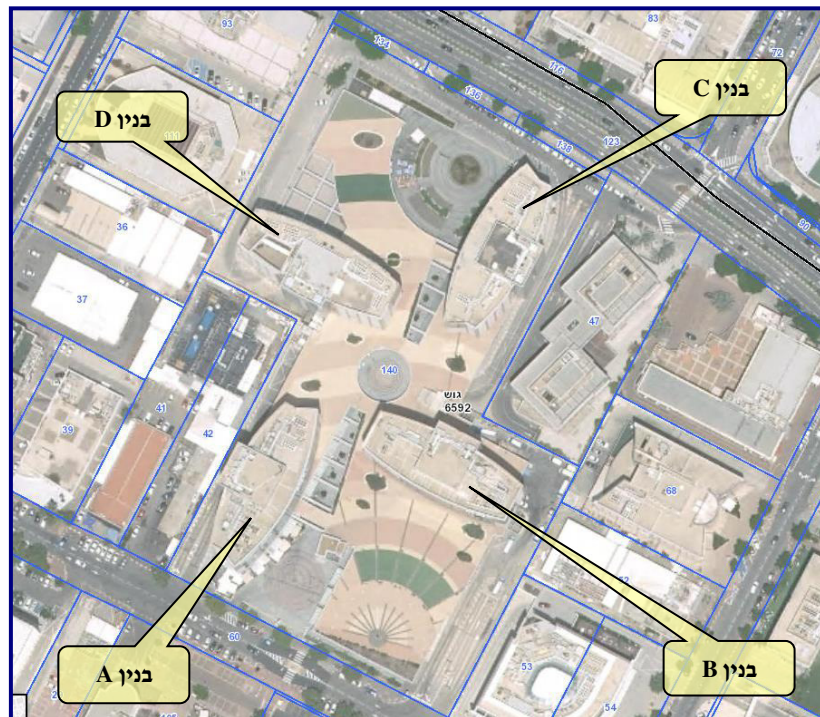
- צפון - שד' אבא אבן ומעברון "בית מרכזים" בן 3 קומות מעל קומת מסחר ומלון העסקים "פאבליקה" מרשת ישרוטל.
- מזרח - בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ולצידו בנין משרדים חדש.
- דרום - רח' המנופים ומעברו בנין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.
- מערב - בנייני משרדים בני 4 - 5 קומות.

תמונות ממועד הביקור בנכס :



8.2 תיאור הסביבה

אזור התעשייה הרצליה פיתוח, ממוקם בסמוך ממערב לכביש מס' 2 ולמחלף הסירה. הסביבה שימשה בעבר למפעלי תעשייה מסורתית והיא מצויה בשנים האחרונות בתנופת פיתוח ובנייה מאסיבית בעיקר למשרדים, לתעשיית עתירת ידע. בסביבה מרכזי מסחר הכוללים מגוון רב של מסעדות, חנויות ואולמות תצוגה. כמפורט להלן, ע"פ תכנית מופקדת מס' 504-0856054 (הר/2440) מיועד האזור להפוך ממתחם תעשייה ותעסוקה לרובע תעסוקתי עירוני פעיל והמשכי לעיר, המשלב שימושים של יחידות דיור קטנות ומיוחדות, תוך שמירה על האופי התעסוקתי של הרובע העירוני המיוחד. רח' אבא אבן מהווה רחוב דו סטרי מרכזי בעיר, שחלקו המזרחי גובל בכביש מס' 2 וגבולו המערבי באזור קניון ארנה. רח' המנופים, מהווה רחוב דו סטרי, חלקו המזרחי גובל ברח' אריה שנקר וחלקו המערבי גובל ברח' הסדנאות. באזור צפויים לעבור בעתיד קווי מערכת הסעת המונים (הקו הירוק של הרכבת הקלה וקו M3 של המטרו). הפיתוח הסביבתי מלא. תצלום אוויר ומפת הסביבה:



9. המצב התכנוני

9.1 מידע בדבר תכניות רלוונטיות³

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית																																								
תכנית מתאר הר/253/א'	י.פ. 852 מיום 8/6/61	התכנית קובעת ייעוד שטח לתעשייה, 40% בנייה בקומה בשלוש קומות (סה"כ 120%) עד 14 מ'. קומת מרתף לא תעלה על 65% מהשטח המותר בקומות העליונות. שטחי שירות עד 10% בנייה.																																								
תכנית הר/2000 מ'	י.פ. 3807 מיום 25/10/1990	מטרת התוכנית: קביעת הוראות ותנאים הנוגעים לבניית מרתפים- פירוט והשימוש בהם. באזורי מסחר, תעשייה, מלאכה ומלונאות תהא אפשרות לבניית קומת מרתף תחתונה לחנייה בנוסף לקומת המרתף בגודל מגרש הבנייה. התכנית מאפשרת הקמת 2 מרתפים כדלקמן: עד 100% היטל הבניין. מרתף עליון: חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות וכיו"ב. המרתף יכול לשמש לצרכי אחסנה לתעשייה או למסחר בתנאי הצמדת שטחי המרתף לשטחי התעשייה או המסחר העיליים, כאשר שטחי המרתף לאחסנה לא יעלו על 50% מגודל הקומה. עד 100% משטח המגרש: לצורך מרתפי חניה בלבד. מותר יהיה לבנות קומת מרתף נוספת תחתונה שתשמש לחניה.																																								
תכנית מתאר הר/1720	י.פ. 3888 מיום 13/6/1991	בין מטרות התכנית לשנות יעודי שטחים מאזור תעשייה ל"אזור תעשייה מיוחד", לקבוע הוראות בדבר זכויות בניה של 200% לתעשיות עתירות ידע ומסחר כמפורט בתכנית, בבניינים בגובה 4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות. שטח רצפות כולל 48,314 מ"ר. להלן טבלת השטחים וזכויות הבניה כמפורט בסעי' 11 להוראות התכנית: <table><tr><th>גוש</th><th>חלקה</th><th>שטח</th><th>יעוד</th><th>מגרש מוצע</th><th>שטח מגרש במ"ר</th><th>יעוד</th><th>מס' קומות</th><th>סה"כ שטח כולל במ"ר לפי בניה</th><th>% בנין</th></tr><tr><td rowspan="6">6592</td><td>40</td><td>4045</td><td rowspan="6">אזור תעשייה</td><td rowspan="6">1</td><td rowspan="6">24157</td><td rowspan="6">אזור תעשייה מיוחד</td><td rowspan="6">4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות</td><td rowspan="6">48314</td><td rowspan="6">200%</td></tr><tr><td>43</td><td>4042</td></tr><tr><td>44</td><td>4008</td></tr><tr><td>45</td><td>4046</td></tr><tr><td>46</td><td>4008</td></tr><tr><td>48</td><td>4008</td></tr><tr><td>סה"כ שטח</td><td></td><td>24157</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> א. למרות האמור לעיל יופחת משטח הבניה הכולל לפי החישוב דלעיל שטח של 1611.75 מ"ר אשר הועברו לתכנית הר/1752. ב. על המגרש ניתן לבנות מבנה בן 4 קומות (ומעליהן חדרי מכוונות) ששטחיהן שונים בתנאי ששטח כל קומה לא יעלה על 40% משטח המגרש המוצע מס' 1 כמצוין בפרטי הבנוי, ומעליהן לפי אישור הועדה המקומית עוד 9 קומות בתנאי שהשטח בכולל של המבנה יהיה 200% משטח המגרש המוצע מס' 1, ובנוסף לנ"ל 2 מרתפים ומרתף שלישי חלקי למקלט ומתקנים. הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית רשאית להתיק הגדלת המרתף השלישי לחניה בהתחשב בצרכי החניה ו/או התקנים וישמשו אך ורק לחניה, ובניכוי שטח של 1611.75 מ"ר שהועברו לבנין על חלקות 35, 36 בגוש 6518 לפי תכנית הר/1752. בחישוב שטחי הבניה לא ילקחו בחשבון אותו שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל חדר מדרגות, פירים של מעליות, שטחו של מגדל המדרגות הבולט מעל משטח הגג, מבני עזר כאמור בסעיף 12 ה' חדרי מכוונות, מגדלי קירור, חדרי חשמל וחדרי אשפה. ג. במסגרת הבניה יהיה ניתן להשתמש לתכליות מסחריות כאמור בסעיף 12 להלן בשטח כולל שלא יעלה על 10% משטח הבנין. 5% מתוך ה - 10% היו מיועדים לאולמות תצוגה אך לא פחות מ - 300 מ"ר.	גוש	חלקה	שטח	יעוד	מגרש מוצע	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' קומות	סה"כ שטח כולל במ"ר לפי בניה	% בנין	6592	40	4045	אזור תעשייה	1	24157	אזור תעשייה מיוחד	4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות	48314	200%	43	4042	44	4008	45	4046	46	4008	48	4008	סה"כ שטח		24157							
גוש	חלקה	שטח	יעוד	מגרש מוצע	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' קומות	סה"כ שטח כולל במ"ר לפי בניה	% בנין																																	
6592	40	4045	אזור תעשייה	1	24157	אזור תעשייה מיוחד	4 קומות ובנין אחד בן 13 קומות	48314	200%																																	
	43	4042																																								
	44	4008																																								
	45	4046																																								
	46	4008																																								
	48	4008																																								
סה"כ שטח		24157																																								

³ ע"פ טופס מידע לפי סעיף 119 לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965 שהופק מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה - הרצליה ביום 18/1/2024.

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית																																																																		
תכנית מתאר הר/מק/1720/א'	י.פ. 4618 מיום 15/2/1998	מטרת התכנית לשנות את הבינוי המפורט בתכנית מס' הר/1720, ללא שינוי בייעודי השטחים, התכליות המותרות, זכויות הבניה וגובה הבנין – א. קומת כניסה ראשית, מעליה קומה מפולשת ו - 4 מבנים בני 8 - 12 קומות וקומות טכניות בגג. ב. בנוסף : מרתף עליון לאחסנה, פריקה וטעינה, חדרים טכניים וחניה ומתחתיו 2 מרתפים לחניה בלבד. להלן טבלת חלוקת השטחים כמפורט בתשריט התכנית : <table><tr><th colspan="2">שטחים לא נכללים ב % הבניה</th><th colspan="2">שטחים שכלולים ב % הבניה</th><th colspan="2">קומה</th></tr><tr><th>שימושים</th><th>מ"ר מקרקע</th><th>מ"ר מקרקע</th><th>סה"כ שטח מ"ר</th><th>שימושים</th><th>מ"ר שטח</th></tr><tr><td>מרתף ח/3</td><td>חניה</td><td>-</td><td>72,471</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>מרתף ח/2</td><td>חניה</td><td>-</td><td>72,471</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>מרתף ח/1</td><td>אחסנה, שטחים טכניים, חניה, פריקה וטעינה</td><td>-</td><td>72,471</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>ק. כניסה</td><td>מעברים</td><td>4,369</td><td>4,369</td><td>שטחים למסחר</td><td>4,831</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>שטח לניצול</td><td>4,831</td></tr><tr><td>ק. פתוחה מפולשת-כניסה למגדלים</td><td>חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט</td><td>200</td><td>200</td><td></td><td></td></tr><tr><td>4 מגדלים</td><td>חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט</td><td>1,980</td><td>1,980</td><td>שטחים לניצול</td><td>37,040</td></tr><tr><td>שטח שהועבר לתכנית הר/1752</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1,611</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td>6,549</td><td>72,471</td><td></td><td>48,313</td></tr></table>	שטחים לא נכללים ב % הבניה		שטחים שכלולים ב % הבניה		קומה		שימושים	מ"ר מקרקע	מ"ר מקרקע	סה"כ שטח מ"ר	שימושים	מ"ר שטח	מרתף ח/3	חניה	-	72,471	-	-	מרתף ח/2	חניה	-	72,471	-	-	מרתף ח/1	אחסנה, שטחים טכניים, חניה, פריקה וטעינה	-	72,471	-	-	ק. כניסה	מעברים	4,369	4,369	שטחים למסחר	4,831					שטח לניצול	4,831	ק. פתוחה מפולשת-כניסה למגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	200	200			4 מגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	1,980	1,980	שטחים לניצול	37,040	שטח שהועבר לתכנית הר/1752					1,611	סה"כ		6,549	72,471		48,313
שטחים לא נכללים ב % הבניה		שטחים שכלולים ב % הבניה		קומה																																																																
שימושים	מ"ר מקרקע	מ"ר מקרקע	סה"כ שטח מ"ר	שימושים	מ"ר שטח																																																															
מרתף ח/3	חניה	-	72,471	-	-																																																															
מרתף ח/2	חניה	-	72,471	-	-																																																															
מרתף ח/1	אחסנה, שטחים טכניים, חניה, פריקה וטעינה	-	72,471	-	-																																																															
ק. כניסה	מעברים	4,369	4,369	שטחים למסחר	4,831																																																															
				שטח לניצול	4,831																																																															
ק. פתוחה מפולשת-כניסה למגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	200	200																																																																	
4 מגדלים	חדרי מדרגות, מעליות ומעברי מילוט	1,980	1,980	שטחים לניצול	37,040																																																															
שטח שהועבר לתכנית הר/1752					1,611																																																															
סה"כ		6,549	72,471		48,313																																																															
תכנית הר/ 1900	י.פ. 5222 מיום 4/9/2003	מטרת התוכנית: פיתוח מוגבר של אזור התעשייה וכן מתן פתרונות לדרכי הגישה לאזור התעשייה ולמערך הדרכים בתחומם. עיקרי התוכנית בין היתר: הגדלת אחוזי בניה, קביעת גובה בניינים, הסדרת שימושים מסחריים, הסדרת מערך הדרכים, יעוד שטחים לצרכי ציבור, קביעת אזורים לאיחוד וחלוקה מחדש. התוכנית מיישמת את הנכס הנדון כ"אזור תעשייה מיוחד" ו"דרך מוצעת /או הרחבת דרך". ע"פ טבלת ההפקעות המצורפת כנספח מס' 2 לתכנית עולה כי השטח ביעוד תעשייה - 23,577 מ"ר והשטח ביעוד דרך - 580 מ"ר. אופן חישוב שטח הבניה: חישוב שטח הבניה המותר יהיה מתחום המגרש לאחר ההפרשה לצרכי ציבור. שטח הבניה המותר למטרות עיקריות: במגרשים שגודלם מעל 10 דונם: 200% = 20% למסחר + 180% לתעשייה. שטחי שרות: במפלס הכניסה הקובעת ומעליה: עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. באישור הועדה המקומית, תותר תוספת של 10% לשטחי שרות לצרכים כגון: קולונדות, מעברים ציבוריים רחבים ושימושים דומים. מתחת לכניסה הקובעת: עד 100% משטח המגרש ומוכפל במס' קומות החניה התת קרקעיות שיבנו. עד 50% משטח קומת מרתף עליונה יכול לשמש לצרכי אחסנה, חדרי מכונות, חדרי טרנספורמציה וכו'. <u>גובה המבנים:</u> עד 5 קומות ממפלס הכניסה ובגובה מירבי של 25 מטר (לא כולל מתקנים וחדרי מכונות). במגרשים שגודלם 10 דונם ויותר רשאית הועדה לאשר בנין שגובהו לא יעלה על 15 קומות. <u>תכנית:</u> 50% משטח המגרש בכל הקומות. <u>תכליות:</u> כפי שנקבע בתכנית מאושרת החלה על השטח. ע"פ סעיף 36 להוראות התכנית הוגדרו שלבי הביצוע לתכנית ובכל שלב הוגדר סך השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות. ע"פ מידע מאתר האינטרנט של עיריית הרצליה עולה כי: "התקבל אישור הועדה המחוזית על רקע חוות דעת של משרד התחבורה למעבר לשלב השני בתחום תב"ע הר/1900. בשלב זה ניתן להוציא היתרי בניה לעוד 50,000 מ"ר, דהיינו עד לסה"כ 575,000 מ"ר". היקף היתרי הבניה המוערך ליום 6/4/2010 הינו: 551,455 מ"ר. ע"פ מידע שהתקבל בע"פ בתאריך 26/12/2010 בועדה המקומית הרצליה עולה כי מכסת שטחי הבניה בשלב ב' נוצלה ולא ניתן לנצל שטחי בניה נוספים בא.ת. ע"פ תכנית הר/1900, עד שיתקבל אישור מעבר לשלב השלישי.																																																																		

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית												
תכנית מתאר הר/מק/1720/ב'	י.פ. 5568 מיום 23/8/2006	מטרת התוכנית: שינוי חלוקת שטחי הבניה העיקריים המותרים בתכנית ע"י הגדלת שטחים למסחר והקטנת שטחי תעשיה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, ומבלי שהשטח המותר לבניה למסחר גדל ביותר מ- 50%, ע"פ סעיף 62 א.א.(6) לחוק התכנון והבניה. <table border="1"> <tr> <th>שימוש</th><th>מצב קיים לפי תכנית הר/מק/1720 א'</th><th>שטח בניה עיקרי מרבי מעל פני הקרקע (מ"ר) מוצע בתכנית זו</th></tr> <tr> <td>קומת כניסה</td><td>4,831 (*)</td><td>7,247 (*)</td></tr> <tr> <td>מגדלים</td><td>37,040</td><td>37,040</td></tr> <tr> <td>סה"כ</td><td>46,702</td><td>46,702</td></tr> </table> <u>הערות</u> (*) מזה 2,415 מ"ר יהיו מיועדים לאולמות תצוגה אך לא פחות מ- 300 מ"ר, לפי הוראות סעיף 11 ג' בתכנית הר/1720. (**) "שטח לניצול" הינו שטח ביעוד לתעשיה לפי הוראות תכנית הר/1720.	שימוש	מצב קיים לפי תכנית הר/מק/1720 א'	שטח בניה עיקרי מרבי מעל פני הקרקע (מ"ר) מוצע בתכנית זו	קומת כניסה	4,831 (*)	7,247 (*)	מגדלים	37,040	37,040	סה"כ	46,702	46,702
שימוש	מצב קיים לפי תכנית הר/מק/1720 א'	שטח בניה עיקרי מרבי מעל פני הקרקע (מ"ר) מוצע בתכנית זו												
קומת כניסה	4,831 (*)	7,247 (*)												
מגדלים	37,040	37,040												
סה"כ	46,702	46,702												
תכנית מס' הר/1900	י.פ. 5833 מיום 21/7/2008	מטרת התכנית הוספת מלונאות לרשימת שימושי הקרקע בתכנית הראשית. ע"פ הוראות התכנית: א. לרשימת התכליות המפורטות בסעיף 16 בהוראות התכנית הראשית הר/1900 באזורים תעשיה ותעשיה מיוחדת יתווסף שימוש נוסף: בתי מלון. ב. בתחום בתי המלון לא יותרו שטחי מסחר נוספים מעבר לקבוע בהוראות תכנית הר/1900. ג. בתחום בתי המלון לא תותר הקמת והפעלת אולמות שמחות.												
תלצ"ר/1900/12	אושרה בישיבה מס' 616 מיום 16/1/2018	תכנית לצרכי רישום המסווגת חלקות בחזית הנכס לשד' אבא אבן ביעוד הרחבת דרך. ע"פ התשריט עולה כי החלקות החדשות ירשמו ע"ש עיריית הרצליה.												
תתל/103	י.פ. 10659 מיום 11/7/2022	<u>מטרת התכנית:</u> ההתווייה של קו מטר 3M, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו. ע"פ תשריט התכנית עולה כי מצידו הצפוני של הנכס הנישום צפויה מסווגת "דרך מאושרת" בתחומה צפויה לעבור "רצועת מתע"נ תת קרקעית". ע"פ רשימת גושים וחלקות עולה כי התכנית חלה על חלק מהחלקה הנישומה.												
תכנית מתאר כוללנית מס' 504-0856054 הר/2440 - תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי	י.פ. 11881 מיום 10/12/2023	<u>מטרת התכנית:</u> העצמת אזור תעשיה קיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל מגוון שימושים תוך שדרוג המרחבים הציבוריים והתשתיות הקיימות. עיקרי הוראות התכנית: א. עדכון מערך ייעודי הקרקע בתכנית. ב. קביעת שימושים מעורבים המותרים בתחום התכנית: תעסוקה, מלונאות, דיור מוגן ומסחר ו - 6,000 יח"ד. ג. קביעת היקפי זכויות הבניה המקסימאלי בתחום התכנית. ד. הגדרת שלד עירוני רציף המחבר בין שכונות המגורים של העיר אל הים, בדגש על הולכי רגל ורוכבי אופניים. ה. עיגון מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך הרחבה ושדרוג איכות המרחב הציבורי. ו. קביעת הוראות בינוי. ז. ביסוס מערך התחבורה ברובע, על שימוש בתחבורה הציבורית, וצמצום השימוש ברכב הפרטי. ח. קביעת הוראות להתייעלות אנרגטית, ייצור ואגירה של אנרגיה מתחדשת. ט. קביעת תנאים לשדרוג תשתיות עירוניות לצד פתרונות חדשניים לניהול מי נגר. י. קביעת הוראות בנושאי קיימות ואיכות סביבה. יא. קביעת שלביות למימוש התכנית. ע"פ תשריט התכנית חלקו הצפוני של הנכס הנישום, הכולל את בנייני משרדים C + D מסווג כתא שטח מס' 315 ביעוד "תעסוקה" הכולל "ציר הולכי רגל". תא שטח מס' 315 נכלל באזור המסווג כ"מתחם א'1" (תאי שטח 307 - 318). חלקו הדרומי של הנכס הנישום, הכולל את בנייני משרדים A + B מסווג כתא שטח מס' 338 ביעוד "תעסוקה" הכולל "ציר הולכי רגל". תא שטח 338 נכלל באזור המסווג כ"מתחם ג'1" (תאי שטח 337 - 343). ע"פ סעיף 4.1 השימושים העיקריים העיליים באזור תעסוקה כוללים תעשיה משולבת, משרדים, מלונאות ודיור מוגן. השימושים המשניים כוללים, בין היתר, תעשיה קלה ומלאכה; מגורים; שטחים לצרכי ציבור (בייעוד קרקע או בשטח מבונה) לשימושי חינוך, קהילה, רווחה, משרדי עירייה ושירותים עירוניים, תרבות, דת, בריאות, חינוך מקצועי, שירותי פנאי נופש וספורט, דיור מוגן, משרדי ממשלה, שירותי כיבוי, הצלה ותחנות משטרה, תחנות אוטובוסים, מקלטים ומחסה ציבורי; מסחר קמעונאי, אולמות תצוגה, בתי קפה, מסעדות; אחסנה למרכוזים לוגיסטיים; מתקנים לניהול נגר. בתת הקרקע: תעשיה משולבת ומשרדים, תעשיה קלה ומלאכה, מסחר, חניות, מחסנים, שטחים תפעוליים, שטחי לוגיסטיקה, חוות שרתים, מתקנים הנדסיים לתקשורת וחשמל, חדרי ומתקנים טכניים, מתקני ניהול והשהיית מי נגר, אולמות כנסים, מופעים ואירועים, מוזיאונים, בתי תיאטרון, מרפאות ומתקני ספורט. לא יותרו תחנות תדלוק בתחום התכנית.												

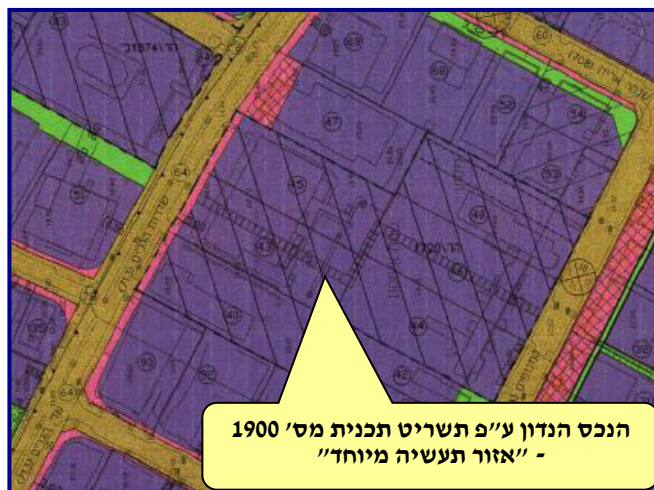
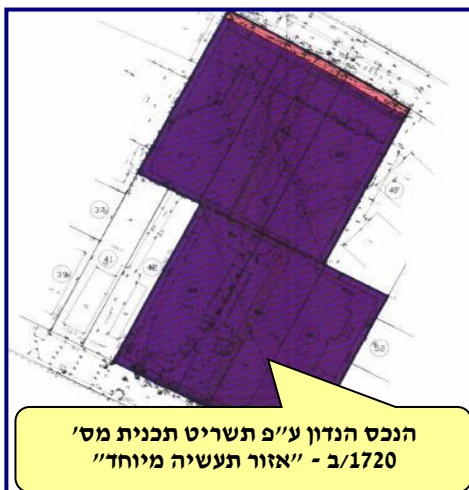
שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תכנית מתאר כוללת מס' 504-0856054 הר/2440 - תכנית מתאר להתחדשות אזור התעסוקה המערבי	י.פ. 11881 מיום 10/12/2023	ע"פ הוראות התכנית עולה כי הנתונים הכמותיים לכלל מתחם א' (מתחמים א' ו 1 ו 2) הינם כלהלן: שטח בניה כולל לכלל היעודים - מצב מוצע - 1,220,220 מ"ר רח"ק 8 - 12. מגורים - 1,525 יח"ד, צפיפות 20 - 25 יח"ד לדונם, בכפוף להוראות פרק 6.1. יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה. מבנים ומוסדות ציבור - 46,040 מ"ר, בנוסף לשטחים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 40% משטח המגרש. שטח ציבורי פתוח - 21.8 דונם, כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי. ע"פ סעיף 5 זכויות הבניה בתא שטח מס' 315 במתחם א' ביעוד "תעסוקה" הינם, בין היתר, כלהלן: גודל מגרש מזערי - 1,700 מ"ר אחוזי בניה כוללים - 1,200% (במגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי היקף הזכויות יהיה עד 600%). תכסית - 80% מתא שטח (הערך מתייחס ל - % מתא שטח מקסימום, הערה: מתייחס לתכסית בינוי מקסימאלית בתת הקרקע). צפיפות יח"ד לדונם - 20 (צפיפות מקסימלית ע"פ שטח במצב המוצע בתכנית מפורטת). מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת - 30 (מס' מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג) ; מתחת לכניסה הקובעת - יקבע במסגרת תכנית מפורטת. ע"פ הוראות התכנית עולה כי הנתונים הכמותיים לכלל מתחם ג' (מתחמים ג'1, ג'2, ג'3) הינם כלהלן: שטח בניה כולל לכלל היעודים - מצב מוצע - 1,317,050 מ"ר רח"ק 7. מגורים - 2,122 יח"ד, צפיפות 20 יח"ד לדונם, בכפוף להוראות פרק 6.1. יח"ד מיוחדות יתאפשרו מעבר להיקף זה. שטח ציבורי פתוח - 36.8 דונם, כולל שטחים ביעוד דרך ו/או טיפול נופי. ע"פ סעיף 5 זכויות הבניה בתא שטח מס' 315 במתחם א' ביעוד "תעסוקה" הינם, בין היתר, כלהלן: גודל מגרש מזערי - 1,500 מ"ר אחוזי בניה כוללים - 700% תכסית - 80% מתא שטח (הערך מתייחס ל - % מתא שטח מקסימום, הערה: מתייחס לתכסית בינוי מקסימאלית בתת הקרקע). צפיפות יח"ד לדונם - 20 (צפיפות מקסימלית ע"פ שטח במצב המוצע בתכנית מפורטת). מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת - 15 (מס' מירבי כולל קומת קרקע, קומות טכניות בבינוי ו/או על הגג) ; מתחת לכניסה הקובעת - יקבע במסגרת תכנית מפורטת. להלן הוראות לגבי טבלה 5 בהוראות התכנית: א. זכויות יקבעו ביחס ליעוד תעסוקה במצב המוצע במסגרת תכנית מפורטת. ב. שטחי הבניה בטבלה הינם שטחים עיליים מקסימליים ואין חובה לקבוע בתכנית מפורטת את הזכויות במלואן, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון הדין בתכנית המפורטת. ג. הזכויות לשימושים השונים יקבעו במסגרת תכנית מפורטת מתוך סך הזכויות ביעוד תעסוקה כמפורט בטבלה לעיל. ד. שטחי מרפסות ומרתפים יקבעו בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה זו במסגרת התכניות המפורטות. שטחי המרתפים יהיו בהתאם למגבלות התכסית בתכנית זו. ה. קווי בנין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ולנספח הבינוי לתכנית זו. ו. גמישויות למפורט בטבלה 5 יהיו על-פי סעיף 6.1 להלן. ע"פ סעיף 6.6 ס"ק ב' בהוראות התכנית עולה, בין היתר, כלהלן: א. כללי: התכנית תמומש בהתבסס על מערכות התנועה בתכנית תוך עידוד השימוש במערך התחבורה הציבורית, הולכי רגל, אופניים וכלים קלים אחרים על פני שימוש ברכב הפרטי. ב. תקן חניה: תכנית מפורטת להעצמת זכויות מכח תכנית זו, תידרש לעמוד בהוראותיה לנושא תקן החניה המפורט להלן עבור כלל הזכויות: 1. תקן חניה למגורים יהיה 0. 2. חניה ליתר השימושים יהיה ע"פ תקן חניה א' או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. התקן יחושב עבור כל הזכויות והשימושים בתכנית המפורטת. 3. תקן חניה לאופניים יקבע, לכל הפחות, בהתאם לתקן המקסימלי התקף לעת הוצאת היתר הבניה. 4. בקומות המרתף העליונה תובטח האפשרות לחניות לטובת רכבי מערך היסעים. 5. החניה תקבע כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

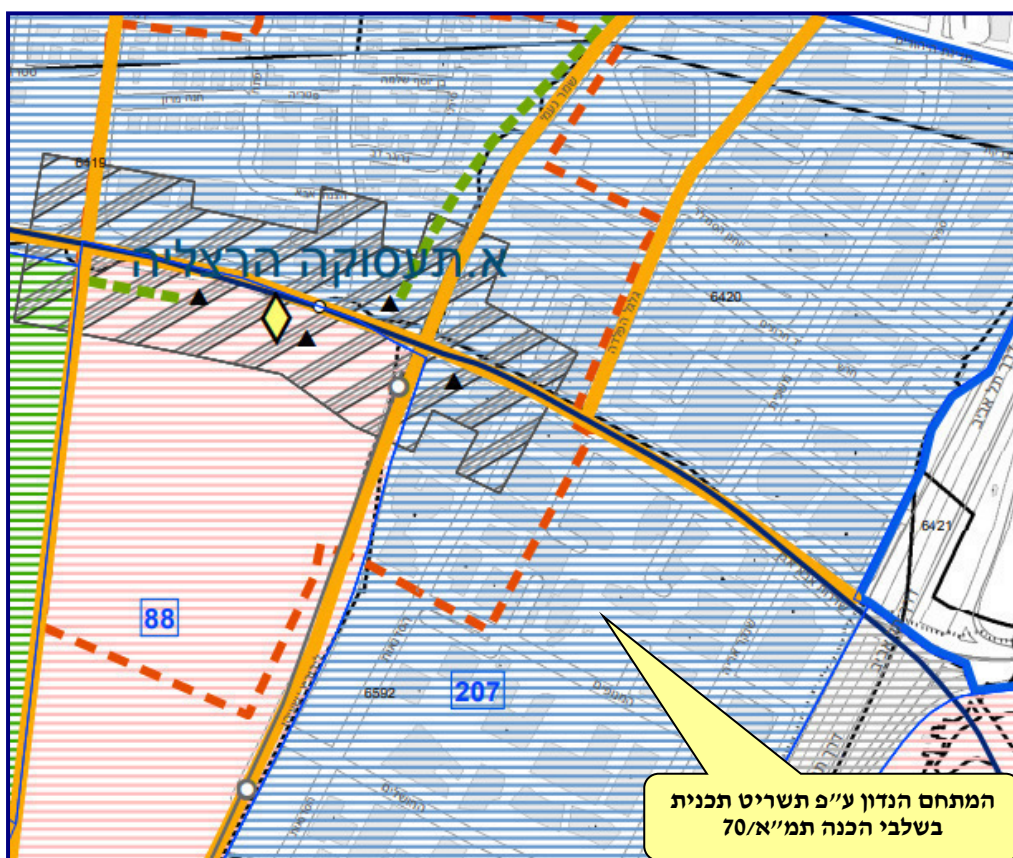
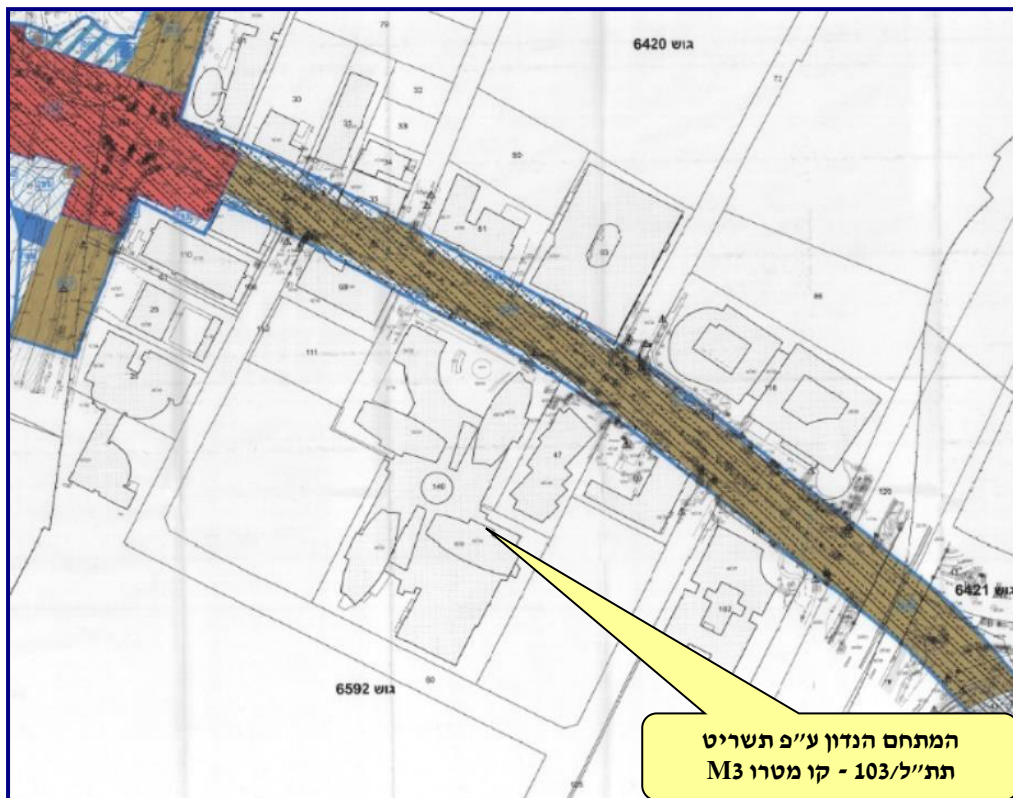
שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית																
תכנית מתאר כוללנית מס' 504-0336685 הר/2530	פורסמה להפקדה בי.פ. 7467 מיום 14/3/2017	מטרת התכנית: א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב. ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר. ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים. ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר. ה. קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה. ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבנית העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים. ז. הכנת העיר לקראת צפי האוכלוסייה לשנת היעד של התכנית 2030 תוך התייחסות לנושאים: היצע ואופי המגורים, תשתיות, מערך הדרכים והתחבורה, מוסדות הציבור, שטחים פתוחים, שטחי נופש ופנאי ואזורי תעסוקה. ע"פ תשריט התכנית המופקדת הנכס מהווה חלק מתא שטח מס' 39 במתחם 111 ומסווג ביעוד "תעסוקה". ע"פ נספח מס' 1 - עיצוב עירוני - נראה כי המתחם הנדון נכלל ב"אזור חיפוש לבניה לגובה ללא מגבלת מספר קומות". ע"פ סעיף 6.1.1 בהוראות התכנית עולה כי: "לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו במקום בו אין תכנית מפורטת תקפה אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו ע"פ סעיף 4.7.1 בהוראות התכנית השימושים המותרים באזור תעסוקה הינם כלהלן: עיקרי - תעסוקה, תעשייה משני - מסחר במפלס החזית לרחוב, אכסון מלונאי, מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות תרבות וקהילה, מגורים. בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות תקפות וכל שימוש נוסף שייקבע בתכנית, למעט תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום.																
תכנית מפורטת מס' 504-0938209 מתחם מגדלי אקרשטיין	התכנית בשלבי הכנה ואינה בעלת מעמד סטטוטורי⁵.	מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה בעירוב שימושים הכולל תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים. ע"פ סעיף 2.2 עיקרי הוראות התכנית הינן כלהלן: קביעת תוספת שימושים ושטחי בניה; קביעת גובה כולל של עד 30 קומות למבנה צפוני ועד 12 קומות למבנה דרומי (ללא טכני); קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה; קביעת הנחיות בינוי ופיתוח; קביעת שטחים למבני ציבור מבונים; קביעת קווי בנין. ע"פ תשריט התכנית הנכס הנישום מהווה את תא שטח מס' 101 ביעוד "תעסוקה", בשטח 23,535 מ"ר. ע"פ סעיף 4.2 עולה כי השימושים המותרים כוללים, בין היתר, משרדים ותעשייה עתירת ידע לרבות שטחים לרווחת העובדים, מסחר – חנויות קמעונאיות, בתי אוכל ומשקה, מסעדות, אולמות תצוגה, חנויות נוחות, שירותי דואר ובנק, חדרי כושר, משרדי נסיעות וכד', מרפאות, בתי ספר מקצועיים, אולמות וחדרי כנסים ואירועים, אולמות תרבות למיניהם, לרבות מכללות ומרכזי הדרכה, או כל שימוש אחר באישור הועדה המקומית; מגורים מיוחד; מלונאות; צרכי ציבור; שטחים פתוחים לרווחת הציבור. ע"פ מידע שהתקבל מאדריכל החברה עולה כי שטחי הבניה העיקריים המוצעים, נכון לשלב זה, במסגרת התכנית הינם כלהלן: <table><thead><tr><th>שימוש</th><th>שטח עיקרי ע"פ תכנית בשלבי תכנון</th></tr></thead><tbody><tr><td>מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)</td><td>3,390 מ"ר</td></tr><tr><td>משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)</td><td>14,483 מ"ר</td></tr><tr><td>משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)</td><td>17,626 מ"ר</td></tr><tr><td>מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)</td><td>9,150 מ"ר</td></tr><tr><td>מרתף</td><td>200 מ"ר</td></tr><tr><td>מבנים ומוסדות ציבור</td><td>4,250 מ"ר</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>49,099 מ"ר</td></tr></tbody></table> הערה: יובהר וידגש כי הנתונים שלעיל הינם נתוני תכנון ראשוניים. כפי שנמסר ע"י החברה, ייתכן כי במסגרת התכנון המדויק יעודכנו שטחי הבניה.	שימוש	שטח עיקרי ע"פ תכנית בשלבי תכנון	מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)	3,390 מ"ר	משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	14,483 מ"ר	משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)	17,626 מ"ר	מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	9,150 מ"ר	מרתף	200 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	4,250 מ"ר	סה"כ	49,099 מ"ר
שימוש	שטח עיקרי ע"פ תכנית בשלבי תכנון																	
מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)	3,390 מ"ר																	
משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	14,483 מ"ר																	
משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)	17,626 מ"ר																	
מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)	9,150 מ"ר																	
מרתף	200 מ"ר																	
מבנים ומוסדות ציבור	4,250 מ"ר																	
סה"כ	49,099 מ"ר																	

⁴ כהגדרתו בסעיף 1.8 בהוראות התכנית - "אזור שבו תותר בניה לגובה בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית זו".

⁵ ע"פ מידע שנמסר ביום 15/1/2024 ע"י מר יואב לניר, אדריכל חברת "מבנה", עולה כי לאחר אישור תכנית המתאר החליטה לשכת התכנון המחוזית להעביר את הטיפול בתכנית המפורטת לוועדה המקומית. יש בתכנית מספר סוגיות הנדונות מול היועץ המשפטי של הועדה המקומית והחברה בודקת האם ניתן לקדם את התכנית המפורטת במסגרת תכנית מקומית.

שם התכנית	פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
תמא/70 – תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב	התכנית בשלבי הכנה ואינה בעלת מעמד סטטוטורי.	מטרת התכנית: להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות, תוך קביעת הנחיות והוראות, על מנת לאפשר העצמת הבניה הנובעת מהקמת מערכת הסעת ההמונים, יישום עקרונות תכנון מוטת תחבורה ציבורית, ייעול השימוש בקרקע ובכך להעצים את השימוש במערכת הסעת ההמונים. ע"פ תשריט התכנית נראה כי המתחם הנישום מהווה חלק מתא שטח מס' 207 המסווג ביעוד "מרחב עירוני מוטת מסר" וממוקם מחוץ לתחום המוגדר כ"טבעת הראשונה". שדרות אבא אבן מסווגות כ"רחוב עירוני ראשי". ע"פ הוראות התכנית נראה כי הנכס הנישום מסווג בתחום תחנת אזור תעסוקה הרצליה שמספרה M3 – 25, הרח"ק המיימלי המוגדר לאזור המסווג ביעוד "מרחב עירוני מוטת מסר" הינו B שהינו רח"ק 4 לטבעת השניה.





סיכום מצב תכנוני ע"פ תכניות מאושרות

- יעוד הקרקע - תכליות מותרות -
- "אזור תעשייה מיוחד"** (ע"פ תכניות מס' הר/1720 ו הר/1900).
התכליות המותרות על מגרש מוצע מס' 1 :
- א. תעשיות עתירות מדע מכל הסוגים ותעשיות אלקטרוניקה וחשמל לסוגיהן כולל אולמות לתעשייה, מעבדות ומשרדים לתעשייה.
 - ב. בתי ספר מקצועיים, מעונות יום ופעוטי יום לילדי העובדים בשטח הפרויקט.
 - ג. משרדים הקשורים למתן שירותים למפעלים ולחברות אשר יפעלו במבנה.
 - ד. התכליות המסחריות הבאות :
מסעדות, מזנונים, מעדניות וקונדיטוריות ; חנויות לאספקת צרכי משרד, רהוט וציוד משרדי, כולל ציוד מתוחכם כגון מחשבים וכו' ; חנויות לממכר מזון לסוגיו ; חנויות לממכר בגוד והנעלה, במיוחד בגדים ונעליים לעובדים במפעלים ובחברות שיופעלו במבנה ; שירותי דואר וטלפון ; בנקים ; חנויות להספקת ציוד, כלים, חלפים וחמרים הדרושים למפעל תעשייה. שירותים לבנין, למפעלים ולחברות שיפעלו בבנין ; שירותים אישיים לעובדים בבנין כגון : מספרה, תמרוקה, מכבסה, ניקוי יבש, טבק וסיגריות, ספרים ועיתונים, ספורט ושירותים אחרים, מרפאה, בית מרקחת, דרגסטור וכו' ; כל שימוש דומה אחר שיאושר על ידי הועדה המקומית ; השימוש לתכליות המסחריות המפורטות לעיל בפסקה ד' זו יהיה כמפורט בסעיף 11 ג' להוראות התכנית.
 - ה. בגג מותר להשתמש לבריכת שחיה ומתקני ספורט, ובריאות, ובניה של מבני עזר לצורך כך, בתנאי שסה"כ הבניה לא תעבור את 5% משטח הקומה. שטח המבנים המקורים (למעט המתקנים המפורטים בסעיף 11 ב' בהוראות התכנית) הינם חלק מאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית זו.
 - ו. המרתפים ישמשו לחניה, לפריקה וטעינה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה הצמודה לשטח תעשייה שמעליו. גובה נטו של קומות המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.
 - ז. הכיכרות והמעברים ישמשו למעבר הציבור ולא יוצמדו ליחידות המסחר/התעשייה. ולא ניתן יהיה לעשות בכיכרות שימוש מסחרי. קרוי הכיכרות יהיה מחומר חודר אור.
- (ע"פ תכנית מתאר מס' הר/1720).
סה"כ 46,702 מ"ר
תעשייה - 39,455 מ"ר (מתוכם 2,415 מ"ר בקומת הכניסה ו - 37,040 מ"ר במגדלים) ;
7,247 מ"ר (ע"פ תכנית מס' הר/מק/1720/ב').
קומת כניסה ראשית, מעליה קומה מפולשת ו-4 מבנים בני 8 - 12 קומות + קומות טכניות בגג.
בנוסף : מרתף עליון לאחסנה, פריקה וטעינה, חדרים טכניים וחניה ומתחתיו 2 מרתפים לחניה בלבד.

פירוט בנושא זכויות בניה נוספות ע"פ תכניות שאינן מאושרות :
כמפורט לעיל, ב.פ. 111881 מיום 10/12/2023 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר כוללת מס' הר/2440 (מס' מבא"ת 504-0856054) המסווגת את המתחם הנישום כתאי שטח מס' 315 ו - 338, ביעוד **"תעסוקה"** הכולל **"ציד הולכי דגל"**.
השימושים המותרים כוללים, בין היתר, משרדים, מסחר ומגורים ושיעור הבניה המקסימלי 1200% (בתא שטח 315) ו - 700% (בתא שטח 338).
בהתאם למידע שנמסר מהחברות עולה כי הן מקדמות תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנכס הנדון. נכון למועד עריכת חוות הדעת, התכנית בשלבי תכנון בלבד ולפיה מוצעת תוספת של שני מבנים בצידו הצפון מזרחי של המתחם (חזית לשד' אבא אבן) ובצידו הדרום מערבי (חזית לרח' המנופים). השימושים המוצעים הינם מעורבים וכוללים מגורים, מסחר, משרדים וציבורי.
לאור הנ"ל, בהתחשב בתכנית המתאר שאושרה למתן תוקף בחודש דצמבר 2023 ובכך ששיעור הבניה והשימושים בתכנית המפורטת, הנמצאת בשלבי הכנה, הינם במסגרת הזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר, הובאה בחשבון תרומת שווי זכויות הבניה הנוספות בערך נוכחי, בהתחשב בדחיה עד לאישור התכנית המפורטת, בתשלומים הצפויים בגין מימושה (היטל השבחה, מטלות ציבוריות), במורכבות תוספת הבניה המוצעת במתחם בנוי, הכולל מרתפים תת קרקעיים ובתקופת דחיה עד לסיום ההליך התכנוני, כמפורט בסעיף 13.4 להלן.

9.2 היתרי בניה לנכס הנדון

מס' היתר	מועד אישור	מהות ההיתר
136	29/5/1997	הריסת סככות ומבנים קיימים + חפירה ודיפון למרתפי חניה למבנה תעשייה
68	31/1/1999	3 מרתפי חניה + מרתף חניה ואזור שרות לרכב תפעולי עבור מתחם עתידי למסחר ולתעשיות עתידית ידע.
155	13/9/1999	שלב א': קומת כניסה ראשית המשמשת למסחר ותעשייה + קומת ביניים מעל מרתפי חניה קיימים בהיתר. תוספת שטחי שרות למרחבים מוגנים, מתקנים ומערכות טכניות בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. כל השימושים האחרים הם לא מסחריים, בהתאם למותר על פי ת.ב.ע. 1720.
19990653	8/2/2000	מגדל 1 מבנה תעשייה עתידית ידע מעל מרתפים וקומת כניסה קיימים - הכולל קומה מפולשת ו- 9 קומות + קומה טכנית. תוספת לשטחי שרות למרחבים מוגנים, מתקנים טכניים וקומה מפולשת, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוראות מעבר (סעיף 13) לתקנות התכנון והבניה 1992.
19990654	8/2/2000	מגדל 2 מבנה תעשייה עתידית ידע מעל מרתפים וקומת כניסה קיימים - הכולל קומה מפולשת ו- 9 קומות + קומה טכנית. תוספת לשטחי שרות למרחבים מוגנים, מתקנים טכניים וקומה מפולשת, בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות והוראות מעבר (סעיף 13) לתקנות התכנון והבניה 1992.
20000401	12/10/2000	שינויים בקומת כניסה ראשית: 1. הסבת שטח של 103 מ"ר בקומת קרקע משטח עיקרי לניצול שטח טכני. 2. הסבת שטח של 103 מ"ר בקומת ביניים משטח מתקנים טכניים לשטח עיקרי (שרותים לעובדים, מלתחות, ח. אוכל וכו'). 3. תוספת מדרגות בקומת קרקע.
20010099	22/7/2001	תכנית שינויים לקומת כניסה ראשית המשמשת למסחר ותעשייה מיוחדת + שינוי בקומת ביניים מעל מרתפי חניה: 1. שינוי מיקום מסחר בקומת הקרקע (העברת כל זכויות המסחר ע"פ הר/1720 א' למתחם רח' המנופים והפיכת כל השטח העיקרי לשימוש מסחרי). 2. הקטנת שטח עיקרי. 3. הגדלת שטח שירות, אחסנה וקירור של סופרמרקט בקומת קרקע, מעברי מילוט. 4. שינויים בתכנית פיתוח.
טופס 4 (תקנה 5)	2/8/2001	הוצג בפניי, ע"י התאגיד מזמין ההערכה, טופס 4 שניתן ע"י הועדה המקומית הרצליה למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20010099 מתאריך 22/7/2001.
20010139	22/7/2001	מגדל 2 - בנין מערבי - תכנית שינויים "כפי שבוצע" ל: - הקטנת שטח עיקרי. - הגדלת שטחי שרות. - הגדלת קומה 9, ביטול חלק ממעברי מילוט.
טופס 4 (תקנה 5)	2/8/2001	הוצג בפניי, ע"י התאגיד מזמין ההערכה, טופס 4 שניתן ע"י הועדה המקומית הרצליה למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20010139 מתאריך 22/7/2001.
20010180	22/7/2001	מגדל 1 - בנין מזרחי - תכנית שינויים "כפי שבוצע" ל: - הגדלת שטח עיקרי עקב הגדלת שטח קומה 9. - הגדלת שטחי שרות עקב ביטול חלק מהמעבר מילוט.
טופס 4 (תקנה 5)	2/8/2001	הוצג בפניי, ע"י התאגיד מזמין ההערכה, טופס 4 שניתן ע"י הועדה המקומית הרצליה למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20010180 מתאריך 22/7/2001.

הערות:

- מבדיקה בתיק הבניין של הנכס לא אותרה תעודת גמר לנכס הנדון. לאור הימצאותם של טפסי 4, כמפורט לעיל, נראה כי העדרו של מסמך זה אינו משפיע על שווי הנכס.
- ע"פ הצהרת מזמין חוות הדעת, החברה לא בדקה האם העסקים להם נדרש רשיון עסק פועלים בהתאם לרשיון עסק תקף.
- ע"פ נתוני הרישוי, התכנון והבינוי כפי שהוצגו בפנינו ומביקור בנכס לא אותרו חריגות בניה.
- ע"פ הודעה לפי סעיף 19 שפורסמה ב.פ. 6974 מיום 26/1/2015 עולה כי בגוש 6592 ח"ח 40, 43, 45 ברח' אבא אבן הופקעה ע"י הועדה המקומית, חלק מהקרקע לצורך דרך. ההפקעה חלה על שטחים המיועדים ע"פ תכנית הר/1900 לדרך. בתאריך 19/1/2018 אישרה הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום, כמפורט לעיל. לאור העובדה שהפרוייקט נבנה בהתאם להוראות התכנית והדרך קיימת בפועל, ביצוע ההפקעה בשלב זה הינו אקט פורמלי בלבד ואינו משפיע על שווי הנכס.

⁶ בתיק הבנין נמצאה בקשה חתומה להיתר ללא דף היתר חתום.

סיכום השטחים ע"פ היתרי בניה
קומות המרתפים והכניסה (מסחר) לפי היתר בניה מס' 20010099

קומה	שטח עיקרי						חלקי שרות - מסחר			סה"כ בנין
	מסחר	תעשיה	מרחב מוגן	ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	בניה קיימת	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	
מרתף ח/4							12,024.0 מ"ר	12,024 מ"ר	12,024 מ"ר	
מרתף ח/3							11,834.8 מ"ר	11,835 מ"ר	11,835 מ"ר	
מרתף ח/2							11,802.5 מ"ר	11,803 מ"ר	11,803 מ"ר	
מרתף ח/1							11,691.9 מ"ר	11,692 מ"ר	11,692 מ"ר	
סה"כ מרתפים							47,353.2 מ"ר	47,353 מ"ר	47,353 מ"ר	
ק. קרקע	4,697 מ"ר	129 מ"ר	85 מ"ר	242 מ"ר	484 מ"ר	677 מ"ר	633 מ"ר	2,121 מ"ר	2,121 מ"ר	
ק. ביניים טכניות	103 מ"ר	-	84 מ"ר	617 מ"ר	-	203 מ"ר	-	904 מ"ר	904 מ"ר	
סה"כ ק. כניסה	4,800.0 מ"ר	129.0 מ"ר	169.0 מ"ר	859.0 מ"ר	484.0 מ"ר	880.0 מ"ר	633.0 מ"ר			

מגדל מערבי (A) לפי היתר בניה מס' 20010139

קומה	שטח עיקרי						חלקי שרות			סה"כ בנין
	מרחב מוגן	ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	עמודים מפולשת	קומת תכנית א/1720	סה"כ שטחי שרות	אחר לפי תכנית	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	
כניסה עליונה	71.4 מ"ר	42.3 מ"ר		1,027.6 מ"ר	80.3 מ"ר	1,150.2 מ"ר	80.3 מ"ר	1,150.2 מ"ר	1,221.6 מ"ר	
1	1,081.8 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,200.6 מ"ר	
2	1,081.8 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,200.6 מ"ר	
3	1,081.8 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,200.6 מ"ר	
4	1,081.8 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,200.6 מ"ר	
5	1,081.8 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,200.6 מ"ר	
6	1,109.0 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,227.8 מ"ר	
7	1,109.0 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,227.8 מ"ר	
8	1,109.0 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,227.8 מ"ר	
9	1,109.0 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,227.8 מ"ר	
ק. טכנית			207.8 מ"ר	82.2 מ"ר		290.0 מ"ר		290.0 מ"ר	290.0 מ"ר	
			143.2 מ"ר	48.5 מ"ר		191.7 מ"ר		191.7 מ"ר	191.7 מ"ר	
סה"כ	9,916.4 מ"ר	423.0 מ"ר	351.0 מ"ר	130.7 מ"ר	768.8 מ"ר	2,701.1 מ"ר	768.8 מ"ר	2,701.1 מ"ר	12,617.5 מ"ר	

מגדל מזרחי (B) לפי היתר בניה מס' 20010180

קומה	שטח עיקרי						חלקי שרות			סה"כ בנין
	מרחב מוגן	ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	עמודים מפולשת	קומת תכנית א/1720	סה"כ שטחי שרות	אחר לפי תכנית	סה"כ שטחי שרות	סה"כ שטחי שרות	
כניסה עליונה	71.4 מ"ר	42.3 מ"ר		958.5 מ"ר	154.2 מ"ר	1,155.0 מ"ר	154.2 מ"ר	1,155.0 מ"ר	1,226.4 מ"ר	
1	994.9 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,113.7 מ"ר	
2	994.9 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,113.7 מ"ר	
3	994.9 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,113.7 מ"ר	
4	994.9 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,113.7 מ"ר	
5	994.9 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,113.7 מ"ר	
6	1,040.7 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,159.5 מ"ר	
7	1,040.7 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,159.5 מ"ר	
8	1,040.7 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,159.5 מ"ר	
9	1,040.7 מ"ר	42.3 מ"ר			76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	76.5 מ"ר	118.8 מ"ר	1,159.5 מ"ר	
ק. טכנית			207.8 מ"ר	82.2 מ"ר		290.0 מ"ר		290.0 מ"ר	290.0 מ"ר	
			143.2 מ"ר	48.5 מ"ר		191.7 מ"ר		191.7 מ"ר	191.7 מ"ר	
סה"כ	9,208.7 מ"ר	423.0 מ"ר	351.0 מ"ר	130.7 מ"ר	958.5 מ"ר	2,705.9 מ"ר	842.7 מ"ר	2,705.9 מ"ר	11,914.6 מ"ר	

סיכום השטחים ע"פ היתר בניה מס' 20100080 משנת 2011⁷

מפלס	מסחר		תעשיה (לניצול)		מסחר (ש.ח.)		סה"כ שטח עיקרי בנין D (קיים + עיקרי שלב א' + ב')		חלקי שירות		סה"כ הבנין
	קיים	קיים בנין D	קיים שלב א A,B,C	קיים בנין D	מבוקש בנין D	מבוקש בנין D	סה"כ שטח עיקרי בנין D (קיים + עיקרי שלב א' + ב')	סה"כ שטח עיקרי בנין D (קיים + עיקרי שלב א' + ב')	בנין D (קיים בהיתר)	סה"כ שירות	
מרתף ח/4											12,024.0 מ"ר
מרתף ח/3											20,778.3 מ"ר
מרתף ח/2											20,265.7 מ"ר
מרתף ח/1											19,109.8 מ"ר
סה"כ											
ק. קרקע	6,029.0 מ"ר	1,218.0 מ"ר			562.7 מ"ר	562.7 מ"ר	1,218.0 מ"ר	7,809.7 מ"ר	1,167.1 מ"ר		59,488.0 מ"ר
ק. בנינים									138.7 מ"ר		
כ. עליונה			112.0 מ"ר	83.2 מ"ר				195.2 מ"ר	1,060.8 מ"ר		
ק. מפלסת											
1									118.8 מ"ר		
2									118.8 מ"ר		
3									134.5 מ"ר		
4									134.5 מ"ר		
5									118.8 מ"ר		
6									118.8 מ"ר		
7									118.8 מ"ר		
8									118.8 מ"ר		
9									118.8 מ"ר		
10									118.8 מ"ר		
ק. טכנית									290.0 מ"ר		
ק. גג									191.7 מ"ר		
סה"כ	6,029.0 מ"ר	1,218.0 מ"ר	28,939.0 מ"ר	9,342.8 מ"ר	562.7 מ"ר	562.7 מ"ר	11,686.2 מ"ר	46,654.2 מ"ר	70,449.0 מ"ר	88,473.5 מ"ר	135,127.7 מ"ר
מעל הקרקע	6,029.0 מ"ר	1,218.0 מ"ר	28,939.0 מ"ר	9,342.8 מ"ר	562.7 מ"ר	562.7 מ"ר	11,686.2 מ"ר	46,654.2 מ"ר	12,228.0 מ"ר	16,295.7 מ"ר	62,949.9 מ"ר
מתחת הקרקע											72,177.8 מ"ר

9.3 מיצוי הזכויות בנכס - סיכום זכויות הבניה המאושרות מול בניה בפועל (ע"פ היתר הבניה)

התכנית החלה על המקרקעין מגדירה זכויות בניה עיקריות לקומת המסחר ול - 4 מגדלי המשרדים (A,B,C,D).

יעוד	בנוי	זכויות
מסחר	7,809.7 מ"ר	7,247.0 מ"ר
תעשיה (קרקע + מגדלים)	38,844.5 מ"ר	39,455.0 מ"ר
סה"כ מסחר ותעשיה	46,654.2 מ"ר	46,702.0 מ"ר

הערה: שטח בנוי למסחר כולל 562.7 מ"ר המשמשים כבנק בשימוש חורג (חלק מבנין D). זכויות הבניה בנכס הנדון מוצו כמעט במלואן.

⁷ ההיתר האחרון, נכון למועד עריכת חוות הדעת, ניתן לגבי שימוש חורג לשטח בבנין D ומפרט את שטחי הבניה לגבי המתחם כולו.

10. המצב המשפטי

10.1 תמצית הנתונים מהעתק רישום מפקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה והופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20/2/2024 (מצ"ב כנספח):

גוש : 6592
חלקה : 140
שטח החלקה : 23,572 מ"ר
בעלויות :

מס' שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
429/2019/4 לשכת פרצלציה	22/09/2019	איחוד	חברת לובה בע"מ	3846/23572
429/2019/4 לשכת פרצלציה	22/09/2019	איחוד	אקרשטיין צבי בע"מ	19726/23572

משכנתאות :

על הנכס רשומות משכנתאות שונות.

הערות :

על הנכס רשומות הערות שונות וביניהן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת "חברת מבני תעשיה בע"מ".

סיכום נתונים ע"פ העתק מידע זכויות לגבי חלקה 140

הבעלות בחלקות רשומה ע"ש חב' "אקרשטיין צבי בע"מ" וחב' "לובה בע"מ".
על זכות הבעלות רשומות הערות אזהרה לפי סעי' 126 לחוק המקרקעין ממועדים שונים לטובת חב' "מבני תעשיה בע"מ", "כלל חברה לביטוח בע"מ", "בית הקבוצה שותפות מוגבלת", "בנק הפועלים בע"מ", "בית ד.ב.ק. שותפות מוגבלת", "לוי גרופ ייעוץ והשקעות בע"מ", "מרחב נכסים", "בנק דיסקונט לישראל בע"מ", "בנק הפועלים בע"מ".
חלק מההערות הינן על זכויותיה של חברת "מבני תעשיה בע"מ".
על החלקה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת "כלל חברה לביטוח בע"מ".
כפי שנמסר לי ע"י החברות המשכנתא רשומה על שטחי הממכר שרכשה חברת כלל בבנין C.

10.2 הסכם בין חברות "אקרשטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ" ובין חברת "מבני תעשיה בע"מ"

הוצגו בפנינו הסכמים מיום 7/12/1995 שנערכו בין 1. אקרשטיין צבי בע"מ 2. חברת לובה בע"מ (להלן : "הבעלים") לבין חברת מבני תעשיה בע"מ (להלן : "היזם") ולהלן עיקריהם :

הסכם להקמת פרויקט הבניה

ע"פ ההסכם אקרשטיין הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקות 40, 44, 45, 46, 48 בגוש 6592 ולובה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 43 בגוש 6592 (להלן : "חלקות הבעלים").

בהתאם לתכנית מתאר מס' הר/1720 ניתן לבנות על המגרש מבנה שיכלול שטחים ליעודים שונים ובין היתר, של תעשיה עתירת ידע, מסחר, משרדים, מתקני ספורט, אחסנה, חניה וכו' (להלן : "הפרוייקט").

היזם מעוניין להקים את הפרוייקט על המגרש והציע לבעלים לרכוש מכל אחד מיחיד הבעלים 58% מזכויותיו במגרש תמורת בניה עבור הבעלים, במסגרת בניית כל הפרוייקט.

ע"פ סעיף 4.1 להסכם "בכפוף למילוי המלא והמדויק של כל התחייבויות היזם ע"פ הסכם זה, כל אחד מיחיד הבעלים מוכר בזה ליזם ומתחייב להעביר על שמו 58% (חמישים ושמונה אחוזים) מזכויותיו במגרש (להלן : "הממכר")..."

ע"פ סעיף 5.1 להסכם "תמורת הממכר, מתחייב היזם לבנות על המגרש את הפרוייקט תוך מיצוי מלוא קיבולת ואפשרויות הבניה בהתאם לתב"ע, ברמת בניה וגומור גבוהים ומחומרי בניה בטיב ואיכות גבוהים..."

הסכם להקמת חברת ניהול בפרויקט

ע"פ סעיף 2 להסכם "הצדדים ייסדו חברת ניהול (להלן - "חברת הניהול") באופן שכל מניותיה מכל סוג ומין שהוא יוקצו לצדדים בחלקים שווים ובאופן שלצדדים תהיינה זכויות שוות למנות דירקטורים וכן זכויות הצבעה והחלטה שוות בכל הצבעה ובכל החלטה של אסיפות בעלי המניות והדירקטוריון ובקשר לכל פעולה שתעשה החברה".

ע"פ סעיף 3 להסכם "עם השלמת הפרוייקט או כל חלק ממנו, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ישכירו הצדדים את כל חלקי הפרוייקט, הן שטחי היזם והן שטחי הבעלים, באמצעות חברת הניהול, בתנאים שייקבעו ע"י חברת הניהול..."

ע"פ סעיף 5 להסכם "חברת הניהול תשכור מחברת מבני תעשיה בע"מ (להלן - "מבני תעשיה") שרותים כדלקמן:
ניהול השייוק של הפרוייקט, ניהול מו"מ עם שוכרים פוטנציאליים, הצגת שטח הפרוייקט המיועד להשכרה בפני כל שוכר פוטנציאלי, הכנת הסכם שכירות והחתמת השוכר על הסכם השכירות, קבלת בטוחות מהשוכר ושמירתם, גביית דמי השכירות ומע"מ וכל יתר הסכומים שיתחייבו מהאמור בהסכמי השכירות, דווח למע"מ ותשלום המע"מ, ניהול הטיפול בביטוח הפרוייקט וניהול הטיפול השוטף בכל הקשור לקיום התחייבויות הצדדים או של חברת הניהול מחד והשוכר מאידך על פי הסכמי השכירות, (להלן - "שרותי השכרה").
הפעולות אשר יבוצעו ע"י מבני תעשיה במסגרת שרותי ההשכרה כאמור יבוצעו ע"פ החלטות והנחיות שתקבל מבני תעשיה מחברת הניהול.
מבני תעשיה תהיה זכאית לקבלת דמי ניהול, בגין מתן שרותי ההשכרה, בסכום של 10,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ (להלן - "דמי ניהול השכירות")... דמי ניהול השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן..."

ע"פ סעיף 6 להסכם "הצדדים יתחלקו ביתרות הכספים שיהיו בחשבון ההכנסות, בהתאם לחלקי הצדדים..."

10.3 ע"פ מסמך מיום 30/1/2022 חתום ע"י עו"ד מאיה ליפין, יועמ"ש של חברת "אקרשטיין צבי בע"מ" נמסרה ההבהרה שלהלן בנושא זכויותיה של חברת "לובה" בנכס הנדון

30.1.2022

לכבוד
ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
עבור עודד לוי, שמאי מקרקעין

הנדון: הבהרה בנושא החזקות חברת לובה בנאמנות בפרוייקט מגדלי אקרשטיין - שלב א'
גוש 6592 חלקה 140
מגדל מערבי (A) ומגדל מזרחי (B)
הכוללים חניון תת קרקעי, קומת מסחר, משרדים ושטחי אחסנה
רח' המנופים 11, אזור התעשיה הרצליה פיתוח

כיווצת המשפטית של חברת אקרשטיין צבי בע"מ וחברת לובה בע"מ, הנני לאשר בזאת כי חלקה של לובה במקרקעין (כהגדרתם בשמואות) ובפרוייקט מגדלי אקרשטיין מוחזק עבור חברת אקרשטיין צבי בע"מ בנאמנות וזאת מכוח הסכמי נאמנות שנחתמו בין לובה בע"מ לבין אקרשטיין צבי בע"מ ועל פיהם רכישת הזכויות בהתאם להסכם המכר על ידי לובה בע"מ הינה בנאמנות עבור אקרשטיין צבי בע"מ וכי החלקה הרלוונטית בקרקע עליה הוקם הפרוייקט, הרשומה על שם לובה בע"מ, מוחזקת בנאמנות עבור אקרשטיין צבי בע"מ ועומדת לרשותה הבלעדית ללא כל תמורה ותועבר לבעלות אקרשטיין צבי עם דרישתה הראשונה ללא תמורה. הסכמי הנאמנות אינם קצובים בזמן.

בכבוד רב,

מאיה ליפין, יועמ"ש
אקרשטיין צבי בע"מ

10.4 המחזיקים בנכס

10.4.1 נתוני שכירות

להלן תמצית נתוני השכירות ע"פ דו"ח נתוני נכס "מגדלי אקרשטיין - שלב א'" מחודש דצמבר 2023, שהוצג בפנינו ע"י התאגיד מזמין השומה וכן ע"פ מידע שהתקבל מהחברה:

שטח להשכרה קומת מסחר: 6,413 מ"ר
מתוכם מושכרים 4,741 מ"ר (שיעור תפוסה 73.9%)
שטח להשכרה מגדל משרדים מערבי (A): 11,784 מ"ר
מתוכם מושכרים 10,988 מ"ר (שיעור תפוסה 93.3%)
שטח להשכרה מגדל משרדים מזרחי (B): 10,975 מ"ר
מתוכם מושכרים 10,565 מ"ר (שיעור תפוסה 96.3%)

סה"כ שטח להשכרה: 29,172 מ"ר
סה"כ שטח מושכר: 26,294 מ"ר
מספר חוזי שכירות: 33
דמי שכירות חודשיים: 2,709,240 ₪

להלן חלוקת דמי השכירות בהתאם לחלקי הנכס השונים:
שטחי המסחר: 559,891 ₪⁸ דמ"ש ממוצעים כ - 118 ₪/מ"ר
שטחי משרדים במגדל מערבי (A): 1,069,475 ₪ דמ"ש ממוצעים כ - 97.3 ₪/מ"ר
שטחי משרדים במגדל מזרחי (B): 1,079,874 ₪ דמ"ש ממוצעים כ - 102.2 ₪/מ"ר
חוזי השכירות מסתיימים במועדים שונים.

10.4.2 להלן פירוט לגבי מחזיקים ששיעור החזקתם עולה על 20% משטחי הנכס:

מיקום	שם השוכר	שטח מושכר	שיעור החזקה
קומת מסחר	שוכר 16	2,125 מ"ר	33.13%
מגדל מערבי - A			
מגדל מזרחי - B	שוכר 6	4,838 מ"ר	44.08%

10.4.3 מספר חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה לפני המועד הקובע לחוות הדעת:

מיקום	מס' חוזים	סה"כ שטח שהושכר	דמי שכירות ממוצעים
קומת מסחר	2	2,228 מ"ר	90.4 ₪
משרדים - מגדל A	2	2,611 מ"ר	101.1 ₪
משרדים - מגדל B	3	851 מ"ר	111.7 ₪

10.4.4 פירוט שוכרים בעלי ענין בנכס:

בהתאם להצהרת החברה, בנכס הנדון לא קיימים מחזיקים בעלי ענין בתאגיד מזמין ההערכה כגון חברות בת, חברות קשורות וכדומה.

10.4.5 דמי ניהול:

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס הנדון מנוהל ע"י חברת ניהול. חברת הניהול משרתת את מרבית שטח המתחם (מגדלי משרדים A, B ו - D, קומת המסחר והחניונים). ע"פ נתוני ניהול, שהוצגו בפנינו ע"י החברות (ביצועים בפועל לשנים 2019 – 2022, וביצוע לגבי מסחר 1-9/2023 ואומדן משרדים לשנת 2023), עולה כי חברת הניהול רווחית. יוער כי בניגוד לשנים קודמות מרכיב הניהול המיוחס לשטחי המסחר במתחם היה גרעוני במהלך שנת 2023, ככל הנראה בשל שטח שהושכר בשנים האחרונות ל"שופרסל" והתפנה לשיווק.

⁸ כולל דמ"ש עם הפרשי פדיון שהתקבלו מהשוכר "סופר פארם" ע"פ ממוצע חודשי מינואר עד דצמבר בשנת 2022.

לאור הנ"ל, בסיס הנתונים לאומדן הרווח הניהולי המיוחס לשטחי המסחר מבוסס על נתוני השנים 2019 - 2022, בהפחתת הגרעון הניהולי שהיה במהלך שנת 2023, תחת הנחה שהשטחים הפנויים שנותרו לשיווק יושכרו במהלך השנה הקרובה.

ע"פ דו"ח נת"מ חציון ראשון בשנת 2023 (גליון מס' 51) עולה כי דמי ניהול ממוצעים לבנייני משרדים מ Class A באזור הרצליה פיתוח הינם כ - 20.94 ₪/מ"ר/חודש. בהתחשב בשירותי הניהול הניתנים בנכס הנדון, דמי ניהול המתקבלים הינם בגבולות הסביר. בתחשיב חוות הדעת הובא בחשבון ממוצע הרווח הניהולי בארבע השנים האחרונות, המיוחס לשטחי המשרדים והמסחר בסך כ - 1,694,672 ₪ בהיוון לצמיתות⁹. בנוסף הופחת כאמור הגרעון הניהולי במהלך שנת 2023 המיוחס לשטח המסחרי, כמפורט לעיל. ממידע שנמסר לנו ע"י החברות עולה כי מנגנון חלוקת הרווח הניהולי הינו כלהלן: חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" מקבלת 60% מהרווח הניהולי. יתרת הרווח, בשיעור 40%, מועבר לחשבון המשותף של הפרויקט ומחולק באופן שווה בין חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (50%) לבין חברות "אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" (50%).

10.5 השומה מבוססת על המידע המשפטי שהובא בפנינו, כמפורט לעיל.

11. הסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

11.1 לא ידוע לנו על עסקאות שבוצעו בנכס הנישום במהלך שלוש השנים האחרונות.

11.2 שומות מקרקעין קודמות שנערכו לנכס הנישום בשלוש השנים הקודמות למועד הקובע, כמפורט להלן:

תאריך השומה	המועד הקובע לשומה	מטרת השומה	סכום השומה ¹⁰
8/3/2023	31/12/2022	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 692,440,000
14/2/2022	30/11/2021	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 643,930,000
2/3/2021	30/11/2020	הערכת שווי לצורך הדו"חות הכספיים	₪ 618,360,000

11.3 ע"פ הצהרת החברה, בנכס הנדון לא נערכו שומות מקרקעין קודמות, שבוצעו על ידי שמאים אחרים, שהמועד הקובע בהן הינו בטווח של עד שלוש שנים מהמועד הקובע לחוות דעת זו.

12. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך - התשכ"ח עבור דיווח כספי של החברה ובהתאם לתקן מספר 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, הבאנו בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים שלהלן:

12.1 מטרת השומה:

הערכת שווי של זכויות חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ", "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ" בנכס הנדון בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון (המחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס במסגרת עסקה בתנאים רגילים למשתתף בשוק). השומה נערכה לפי תקן 17.1 בדבר "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", שאושר בתאריך 6/10/2010 ע"י הועדה לתקינה שמאית ובתאריך 13/10/2010 ע"י מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים. השומה נערכה לצורך מידע נדרש בדוחות הכספיים של חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ושל חברות "אקרשטיין צבי בע"מ", "חברת לובה בע"מ", שיכללו בדו"חות הכספיים של "קבוצת אקרשטיין בע"מ".

⁹ שיעור היוון רווחי הניהול שהובא בחשבון גבוה ב - 1% משיעור ההיוון של השטחים המושכרים.
¹⁰ הסכום מתייחס למלוא שווי הזכויות בנכס המוערך (100%).

12.2 גישות השומה

קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה (או גישת השוק) - The market approach

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות) - The income approach

אומדן שווי השוק של הנכס נשוא השומה מבוצע על ידי היוון ההכנסה (היוון מהשורש "הון") המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית הנקבע בין היתר ע"פ אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת ובגורמים נוספים. השיקולים בהערכת שער היוון כוללים בין היתר: ריבית בטוחה במשק, איכות השוכר, פחת, סיכון.

גישת העלויות (גישת השווי הפיזי) - The cost approach

בגישה זו שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה להקמת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי כריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים, בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונאלי). גישה זו מצויה בעדיפות אחרונה מאחר והתוצאה המתקבלת, רגישה לשינויים קלים בכל אחד ממרכיביה.

מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים בין גישות השומה הנ"ל בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה. במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה), עשויה התוצאה המתקבלת ע"י שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימאליים השימוש בכל אחת מהגישות ייתן תוצאות דומות.

יישום גישות השומה

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" עולה כי גישות בעלות תוקף גבוה להערכת "בנין משרדים, מלאכה או תעשייה" הינן גישת ההשוואה וגישת הוון הכנסות. שווי הנכס הנדון הוערך בשילוב בין גישת ההשוואה וגישת ההכנסה, ומביא בחשבון את נתוני ההכנסות, כפי שדווחו ע"י החברה ואת דמי השכירות הריאליים בהתאם למחירים ועסקאות מסביבת הנכס הנדון.

12.3 הובא בחשבון מיקום הנכס ברח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח.

12.4 הובאו בחשבון נתוני הפיזיים של הנכס - שטח בנוי, צורה, מפרט, רמת גמר, וכיוצ"ב.

12.5 הובא בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

12.6 הובאו בחשבון ההיתרים והמגבלות לנכס.

12.7 הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס, בבעלות פרטית משותפת. ע"פ הצהרת החברה שיעור הבעלות בפרוייקט המיוחס לחברת מבנה הינו 58% ולאקדשטיין 42%, למעט חלוקת רווחי חברת הניהול המחוקים באופן שונה, כמפורט בסעיף 12.19 להלן.

12.8 הובא בחשבון כי שיעור חלקה של חב' "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" בנכס הנדון הינו 58% מסך הזכויות בשלב א' בפרוייקט. זכויות הבניה בפרוייקט מוצו כמעט במלואן (כמפורט בסעיף 9.3 לעיל) והנכס מנוהל באמצעות חברת ניהול משותפת תחת הסכם, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל. לאור העובדה כי ע"פ הצהרת החברה נכון למועד עריכת חוות הדעת אין כל הליך משפטי בין השותפות בפרוייקט לא בוצעה הפחתה בגין מושעא.

12.9 הובא בחשבון כי חלוקת הזכויות בנכס הינה בהתאם להסכם, כמפורט בסעיף 10.2 לעיל.

12.10 בהתאם להוראות תקן 17.1 של הועדה לתקינה שמאית, מסרה חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" הצהרות לענין המחזיקים בנכס, הרקע התכנוני והרקע המשפטי (מצ"ב כנספח).

12.11. הובאו בחשבון גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

12.12. הובאו בחשבון נתוני השוואה להערכת השווי, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.13. הובאו בחשבון שיעורי היוון ומקדמים כדלקמן:

- דמי השכירות מהוונים בשיעור של 6.6% לשטחי המשרדים ו - 6.7% לשטחי המסחר.
- הובאו בחשבון דמי שכירות המקובלים לקומת הקרקע המסחרית ולקומות העליונות.
- ניתן מקדם דחיה לשיווק השטחים הפנויים בקומות המסחר והמשרדים.

12.14. הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה החניון התת קרקעי, המיוחס לנכס הנדון (בניינים B+A) כולל מס' מקומות חניה כלהלן:

מפלס	מס' מקומות חניה	תאור הזכויות
-1	231	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-2	280	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-3	292	כל החניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ.
-4	296	129 חניות בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ והיתרה נמכרה לבעלי זכויות אחרים.
סה"כ 1,099 מקומות חניה מתוכן 932 בבעלות משותפת (מושעית) של אקרשטיין צבי בע"מ, חברת לובה בע"מ וחברת מבני תעשיה בע"מ. (כ.ד.) בע"מ. שיעור הבעלות המיוחס ל"חברת מבני תעשיה בע"מ" מסך החניות במפלסים המפורטים לעיל הינו 58% ושיעור הבעלות המיוחס ל"אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" הינו 42%.		

12.15. הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה שטחי האחסנה בקומת המרתף הינם 510 מ"ר.

12.16. הוצגו בפנינו חוזי השכירות בנכס הנדון.

12.17. הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה "החברה בחנה את עומס השוכרים (שיעור היחס שבין דמי ניהול ושכירות לפדיון), בשטחי המסחר ... שיעור העומס אצל מרבית השוכרים הינו בטווח הסביר (10% - 12%) או נמוך מכך. מבדיקה שנערכה לגבי שוכרים החורגים מהטווח הסביר, עולה כי לא ידוע על בעיות גביה מהעבר עם אותם שוכרים והחברה אינה צופה בעיות בתזרים ההכנסות משוכרים אלו ...". בהתחשב בשיעור התפוסה הגבוה בנכס לאורך שנים ובביקוש לשטחי המסחר הננו מעריכים כי ככל ויתפנה שטח להשכרה לא צפויה כל בעיה לשווקו לשוכר חדש. לאור הנ"ל, לא בוצעה הפחתה משווי הנכס בשל "עומס שוכרים".

12.18. נתוני השטחים ודמי השכירות המתקבלים בפועל, מבוססים על מידע שנמסר לנו ע"י חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ".

12.19. הובא בחשבון כי המתחם מנוהל ע"י חברת ניהול. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, הנכס הנדון מנוהל ע"י חברת ניהול. חברת הניהול משרתת את מרבית שטח המתחם (מגדלי משרדים A, B ו - D, קומת המסחר והחניונים). ע"פ נתוני ניהול, שהוצגו בפנינו ע"י החברות (ביצועים בפועל לשנים 2019 - 2022, וביצוע לגבי מסחר 1-9/2023 ואומדן משרדים לשנת 2023), עולה כי חברת הניהול רווחית. יוער כי בניגוד לשנים קודמות מרכיב הניהול המיוחס לשטחי המסחר במתחם היה גרעוני במהלך שנת 2023, ככל הנראה בשל שטח שהושכר בשנים האחרונות ל"שופרסל" והתפנה לשיווק.

לאור הנ"ל, בסיס הנתונים לאומדן הרווח הניהולי המיוחס לשטחי המסחר מבוסס על נתוני השנים 2019 - 2022, בהפחתת הגרעון הניהולי שהיה במהלך שנת 2023, תחת הנחה שהשטחים הפנויים שנותרו לשיווק יושכרו במהלך השנה הקרובה.

ע"פ דו"ח נתי"מ חציון ראשון בשנת 2023 (גליון מס' 51) עולה כי דמי ניהול ממוצעים לבנייני משרדים מ Class A באזור הרצליה פיתוח הינם כ - 20.94 ש"ח/מ"ר/חודש. בהתחשב בשירותי הניהול הניתנים בנכס הנדון, דמי ניהול המתקבלים הינם בגבולות הסביר. בתחשיב חוות הדעת הובא בחשבון ממוצע הרווח הניהולי בארבע השנים האחרונות, המיוחס לשטחי המשרדים והמסחר בסך כ - 1,694,672 ש"ח בהיוון לצמיתות¹¹. בנוסף הופחת כאמור הגרעון הניהולי במהלך שנת 2023 המיוחס לשטח המסחרי, כמפורט לעיל.

ממידע שנמסר לנו ע"י החברות עולה כי מנגנון חלוקת הרווח הניהולי הינו כלהלן: חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" מקבלת 60% מהרווח הניהולי. יתרת הרווח, בשיעור 40%, מועבר לחשבון המשותף של הפרוייקט ומחולק באופן שווה בין חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" (50%) לבין חברות "אקדשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" (50%).

12.20 הובא בחשבון כי ע"פ הצהרת החברה "יש זיהום מי תהום באקדשטיין A+B, שהוא ככל הנראה כתוצאה מדליפה בתחנת דלק סמוכה שלא במגרש שלנו. הנושא בטיפול שלנו מול משרד לאיכות הסביבה ועיריית הרצליה". בהתחשב במידע שהתקבל מהחברה בשנים קודמות, לפיו קיימת השפעה זניחה כתוצאה מהזיהום על פעילותו השוטפת של הנכס, לא מצאנו לנכון לבצע בשלב זה הפחתה בשווי בגין הנ"ל. בהערכות עתידיות ייבחנו הנושא ובמידת הצורך יעודכן שווי הנכס בהתאם.

12.21 הובא בחשבון כי ב.פ. 111881 מיום 10/12/2023 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר כוללת מס' הר/2440 (מס' מבא"ת 504-0856054) המסווגת את המתחם הנישום כתאי שטח מס' 315 ו - 338, ביעוד "תעסוקה" הכולל "עיר הולכי דגל". השימושים המותרים כוללים, בין היתר, משרדים, מסחר ומגורים ושיעור הבניה המקסימלי 1200% (בתא שטח 315) ו - 700% (בתא שטח 338). בהתאם למידע שנמסר מהחברות עולה כי הן מקדמות תכנית מפורטת לתוספת זכויות בנכס הנדון. נכון למועד עריכת חוות הדעת, התכנית בשלבי תכנון בלבד ולפיה מוצעת תוספת של שני מבנים בצידו הצפון מזרחי של המתחם (חזית לשד' אבא אבן) ובצידו הדרום מערבי (חזית לרח' המנופים). השימושים המוצעים הינם מעורבים וכוללים מגורים, מסחר, משרדים וציבורי. לאור הנ"ל, בהתחשב בתכנית המתאר שאושרה למתן תוקף בחודש דצמבר 2023 ובכך ששיעור הבניה והשימושים בתכנית המפורטת, הנמצאת בשלבי הכנה, הינם במסגרת הזכויות המותרות ע"פ תכנית המתאר, הובאה בחשבון תרומת שווי זכויות הבניה הנוספות בערך נוכחי, בהתחשב בדחיה עד לאישור התכנית המפורטת, בתשלומים הצפויים בגין מימושה (היטל השבחה, מטלות ציבוריות), במורכבות תוספת הבניה המוצעת במתחם בנוי, הכולל מרתפים תת קרקעיים ובתקופת דחיה עד לסיום ההליך התכנוני, כמפורט בסעיף 13.4 להלן.

12.22 ההערכה הינה לזכויות החברה בנכס, כמתואר בסעיף 10 לעיל, כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד, חזקה, או צד שלישי, למעט שכירויות ו/או זכויות צדדים שלישיים המצוינות במפורש; כל הנ"ל - כעולה מהמסמכים והתצהירים שהוצגו בפנינו והמפורטים לעיל.

12.23 המועד הקובע לחוות הדעת : 31/12/2023.

12.24 חוות הדעת אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן מס' 11 א' של הועדה לתקינה שמאית.

¹¹ שיעור היוון רווחי הניהול שהובא בחשבון גבוה ב - 1% משיעור ההיוון של השטחים המושכרים.

13. תחשיב

13.1 שיעורי היוון

13.1.1 ע"פ סקירת שיעורי תשואה עדכנית שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ופורסמה בתאריך 7/2/2023 עולים, בין היתר, הפרטים שלהלן:

- המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגיפת הקורונה. בתחילת החציון הנוכחי היה גל תחלואה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.
- בתקופה הנסקרת חלה עליה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1%, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש מאי 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.
- מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, וכפי שניתן ללמוד מטבלה 1, ניתן לומר שהפעילות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהיתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עליה משמעותית בכמות העסקאות.

טבלה 1: כמות העסקאות המדווחות מרשות המיסים³

שנה/רבעון	משרדים	מסחר	תעשייה
1/2019	1,471	955	359
2/2019	1,244	861	397
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,363	919	454
2/2021	1,644	910	462
1/2022	2,542	846	421

³ עדכון מ 11/11/2022. קיימים הבדלים בין דיווח זה לדיווח קודם, הנובעים מעדכוני דיווחים ברשות המיסים.

שימוש בנתוני הסקר:

- בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, אל לו לבחור את שיעור התשואה הממוצע המפורסם בטבלאות 2 ו 3, מבלי לתת את הדעת לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.
- לפיכך, אנו ממליצים לשמאי לשים לב, בין השאר, לעניינים הבאים:
 - בסקרים, שאנו עורכים, נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה ונמוך יותר במרכז.
 - מרכיבי סיכון נוספים, שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות / אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה / אי תפוסה (באזור / בבנין וכד'), מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכד'.
 - ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.
- שיעור התפוסה - כאמור שיעורי תשואה המפורסמים כאן, מתייחסים לשיעורי תשואה פוטנציאליים ("שיעור היוון כוללי"), כלומר תחת הנחת תפוסה מלאה. המשמעות המעשית היא שכאשר ידוע לגבי נכס נישום, ששיעור התפוסה בו אינו 100%, יש לשקול (בתלות בשיעור ובמשך הזמן של השטחים הבלתי תפוסים) לתת לכך ביטוי בשיעור היוון גבוה יותר (המבטא סיכון גבוה יותר) לשטחים שאינם תפוסים, ביחס לשיעור ההיוון שנקבע לגבי השטחים התפוסים.
- שיעור ההיוון בתעשייה ולוגיסטיקה - בעבר שיעור ההיוון, בשני ענפים אלה, פורסם כאחד. עם זאת, נראה שבשנים האחרונות הולכת ומתגברת הפרדה ברמת התשואה, בין שוק הנכסים בשימושי תעשייה לבין תחום הלוגיסטיקה, הכולך ומתפתח. לפיכך, בסקירה הקודמת (מחצית השניה של שנת 2022) ובסקירה זו (וכן בסקירות הבאות, אלא אם נחליט אחרת לפי המגמות בשוק) שיעור התשואה המצויין הינו לנכסי תעשייה ומלאכה ואינו כולל שימושים ללוגיסטיקה ומרלו"גים. לגבי שימושים אלה, לאור מסד נתונים לא מספק לצורכי סקר זה, לא נוכל לקבוע את שיעור התשואה. עם זאת, נוכל לציין שברוב המקרים מדובר בשיעור תשואה נמוך משיעור תשואה שנקבע לתעשייה (ככלל, לא פחות משיעור תשואה של 5%).

- בחציון הראשון של שנת 2022 לא נצפה שינוי בשיעורי התשואה לכלל הנכסים המניבים.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית הראשונה של שנת 2022:

נכסי משרדים	-	6.7%
נכסי מסחר	-	6.7%
נכסי תעשייה	-	6.7%

הערכים שלעיל מהווים שיעורי תשואה כפי שמקובל כיום בשוק המקרקעין. שיעור ההיוון הינו תוצאה של מרכיב רווח ביחס לריבית המקובלת במשק, סיכון, ופחת פיזי של המבנה.

בקביעת שיעור ההיוון המתאים לנכס יש להביא בחשבון בין היתר מאפיינים ברמת המיקרו, קרי, פיזיים וכלכליים ספציפיים לנכס כגון - מיקום, שימוש במבנה, מצב פיזי של המבנה וכיוצ"ב.

כמו כן יובאו בחשבון מאפייני מאקרו, קרי, נתוני השוק ומצב שוק הנדל"ן המקומית והארצי, כפי שמתבטאים בין היתר בטבלה שלעיל.

13.1.2 פירוט עסקאות לנכסים מניבים (מסחר ומשרדים) משנת 2023

- בתאריך 11/6/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') באור עקיבא תמורת 33,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 2.4 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של **7.27%**.
- בתאריך 28/5/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ - 1,827 מ"ר בפרויקט מורשת 29 במודיעין תמורת 50,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 3.5 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של **7%**.
- בתאריך 18/5/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ - 1,300 מ"ר בפרויקט מורשת 11 במודיעין תמורת 35,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 2.3 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של **6.57%**.
- בתאריך 1/5/2023 דיווחה "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" כי מכרה את זכויותיה בנכס מסחרי בשטח של כ - 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון תמורת 58,000,000 ₪, בתוספת מע"מ. דמי השכירות השנתיים הצפויים בתפוסה מלאה הינם כ - 3.9 מיליון ₪ והעסקה משקפת שיעור תשואה שנתי של **6.72%**.
- בתאריך 4/1/2023 דיווחה חברת "מישורים השקעות נדל"ן בע"מ" עולה כי מכרה את זכויותיה בבניין משרדים הכולל חמש קומות, קומת מרתף ומקומות חניה באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה בעסקה המשקפת שיעור תשואה של **6.2%**.
- בתאריך 1/1/2023 דיווחה חברת "גי סיטי בע"מ" כי מכרה את זכויותיה במרכז המסחרי G יבנה תמורת 154,000,000 ₪. ע"פ מידע שנמסר בע"פ עולה כי העסקה נערכה לפי שיעור תשואה שנתי של כ - **7.2%**.

13.1.3 בחודשים האחרונים המשק העולמי והמקומי חווה עליה בשיעור האינפלציה ובנסיון

לרסן את שיעור העליה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. ע"פ תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 27/11/2023 עולה, בין היתר, כי שיעור האינפלציה הצפוי במהלך ארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2024, צפוי לעמוד על **2.4%**.

על פי התחזית, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על **4.00%/3.75%** (נכון למועד עריכת חוות הדעת ריבית בנק ישראל הינה **4.5%**, לאחר שהופחתה בשיעור של **0.25%** בתאריך 1/1/2024).

יוער כי התחזית גובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" ומהווה עדכון, שלא מן המניין, לתחזית שפורסמה בחודש אוקטובר.

לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקומו ובמאפייניו הערכנו את שיעור ההיוון הראוי בנכס הנדון ב - 6.6% לשטחי המשרדים ו - 6.7% לשטחי המסחר.

13.2 נתוני השוואה לשטחים בנויים :

13.2.1 להלן פירוט עסקאות שנערכו בשנים 2021 - 2023 למשרדים בבניה חדשה כפי שהופקו ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים :

גוש/חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	מס' חניות	קומה	שווי בנטרול תרומת החניה
006592-0105-030-00	המנופים 8	09/07/2023	15,795,000 ₪	625 מ"ר	9	2	23,832 ₪
006592-0148-000-00	החושלים 5	21/06/2023	7,489,170 ₪	196 מ"ר	2	3	37,190 ₪
006592-0148-000-00	החושלים 5	30/05/2023	4,388,000 ₪	214 מ"ר	1	1	20,037 ₪
006592-0148-000-00	החושלים 5	13/04/2023	3,753,200 ₪	127 מ"ר	1	3	28,765 ₪
006592-0110-003-00	הסדנאות 4	14/02/2023	2,100,000 ₪	68 מ"ר	0	1	30,882 ₪
006592-0034-000-00	שנקר אריה 14	18/01/2023	11,000,000 ₪	530 מ"ר	16	2	17,736 ₪
006592-0148-000-00	החושלים 5	21/09/2022	32,100,000 ₪	1,249 מ"ר	13	4	24,660 ₪
006592-0148-000-00	החושלים 5	15/09/2022	6,300,000 ₪	256 מ"ר	3	3	23,438 ₪
006592-0068-000-00	שנקר אריה 6	20/03/2022	1,872,000 ₪	91 מ"ר	0	5	20,571 ₪
006592-0034-000-00	שנקר אריה 14	25/07/2021	2,500,000 ₪	125 מ"ר	3	1	17,600 ₪
006592-0098-000-00	החושלים 5	17/03/2021	3,978,688 ₪	196 מ"ר	1	3	19,789 ₪
006592-0027-000-00	המנופים 2	18/02/2021	4,972,500 ₪	175 מ"ר	4	2	26,129 ₪
	סה"כ		96,248,558 ₪	3,852 מ"ר	53		24,219 ₪
							23,611 ₪
ממוצע משוקלל, בנטרול תרומת החניות							
ישווי מקום חניה חושב לפי 100,000 ₪							

13.2.2 להלן פירוט עסקאות שנערכו בשנים 2021 - 2022 למשרדים בבניה ותיקה כפי שהופקו ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים :

גוש/חלקה	כתובת	תאריך	מחיר	שטח	מס' חניות	קומה	שווי בנטרול תרומת החניה
006420-0085-011-00	משכית 22	19/12/2022	2,889,319 ₪	127 מ"ר	0	0	22,751 ₪
006420-0027-000-00	גלילי הפלדה 11	09/03/2022	68,500,000 ₪	2,682 מ"ר	104	1	21,663 ₪
006420-0027-000-00	גלילי הפלדה 11	09/03/2022	6,500,000 ₪	325 מ"ר	0	4	20,000 ₪
006420-0085-049-00	משכית 22	23/02/2022	2,450,000 ₪	140 מ"ר	2	2	16,071 ₪
006420-0094-000-00	משכית 27	04/01/2022	9,499,999 ₪	340 מ"ר	11	0	24,706 ₪
006420-0027-000-00	גלילי הפלדה 11	25/08/2021	12,400,000 ₪	569 מ"ר	13	1	19,508 ₪
006420-0085-035-00	משכית 22	17/08/2021	927,350 ₪	47 מ"ר	1	2	17,603 ₪
006420-0027-000-00	גלילי הפלדה 11	28/04/2021	10,085,000 ₪	539 מ"ר	18	1	15,371 ₪
006420-0027-000-00	גלילי הפלדה 11	22/03/2021	4,700,000 ₪	251 מ"ר	6	1	16,335 ₪
006420-0027-000-00	גלילי הפלדה 11	10/03/2021	7,970,000 ₪	453 מ"ר	7	2	16,049 ₪
	סה"כ		125,921,668 ₪	5,473 מ"ר	162		19,006 ₪
							20,048 ₪
ממוצע משוקלל, בנטרול תרומת החניות							
ישווי מקום חניה חושב לפי 100,000 ₪							

13.2.3 ע"פ דו"ח תקופתי של חברת "גב ים מקבוצת נכסים ובניין IDB" לשנת 2023 עולים, בין היתר, הנתונים הבאים :

מרכז גב - ים הרצליה פיתוח

המתחם ממוקם באזור התעשייה של הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף. שטח המתחם 116,000 מ"ר והוא מיועד לשימוש של הייטק ומשרדים בעיקרו. הנכס כולל שטח של כ - 61,000 מ"ר חניון תת קרקעי וכ - 5,000 מ"ר לשימוש מסחרי. ע"פ נתוני השכירות לשנת 2023 עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם כ - 101 ₪/מ"ר/חודש ושיעור התפוסה הממוצע 98%. ע"פ הדיווח דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו במהלך שנת 2023¹² הינם 116 ₪. שיעור ההיוון בשנת 2023 - 7.1%.

פארק גב - ים הרצליה צפון

הפארק ממוקם באתר הרצליה פיתוח, לאורך כביש החוף. שטח המתחם 134,000 מ"ר והוא מיועד לשימוש של הייטק ומשרדים בעיקרו. הנכס כולל שטח של כ - 54,000 מ"ר חניונים וכ - 4,700 מ"ר לשימוש מסחרי. ע"פ נתוני השכירות לשנת 2023 עולה כי דמ"ש ממוצעים הינם כ - 90 ₪/מ"ר/חודש ושיעור התפוסה הממוצע 96%. ע"פ הדיווח דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו במהלך שנת 2023 הינם 90 ₪. שיעור ההיוון בשנת 2023 - 6.1% ויתנה

1

¹² כמפורט בדו"ח החברה "יכל שנה חותמת החברה על חוזים שונים בקשר עם נכסים שונים, ברמות גמר שונות".

13.2.4 ע"פ דו"ח תקופתי לבורסה של חברת "ויתניה בע"מ" לשנת 2022 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים לגבי "בית אמצור", רח' הסדנאות 8 - 10, א.ת. הרצליה פיתוח (גוש 6592 חלקות 26, 58):

שטח על קרקעי	-	18,954 מ"ר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש בשנת 2022	-	81 ₪
שיעור תפוסה ממוצע (%) בשנת 2022	-	89.1%

ע"פ הדיווח עולה כי דמי השכירות הממוצעים שהובאו בחשבון הינם כלהלן:

דמי"ש חודשיים למשרדים	-	75 - 85 ₪/מ"ר
דמי"ש חודשיים לאחסנה	-	41 ₪/מ"ר
דמי"ש חודשיים למסחר	-	100 - 110 ₪/מ"ר
דמי"ש חודשיים למקום חניה לחודש	-	600 ₪/מקום חניה
שיעור היוון	-	7.01% משוקלל

13.2.5 ע"פ דו"ח תקופתי לבורסה של חברת "אינטרגאמא חברה להשקעות בע"מ" לשנת 2022 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים לגבי "בית אינטרגאמא", שד' אבא אבן 16 פינת רח' הסדנאות 1, א.ת. הרצליה פיתוח (גוש 6592 חלקה 93):

שטח בנוי עילי	-	4,822 מ"ר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש בשנת 2022	-	70 ₪ למשרדים
		140 ₪ למסחר
		23 ₪ לאחסנה
		600 ₪ למקום חניה

בחוות הדעת שנערכה ל"בית אינטרגאמא" הוצגו, בין היתר, נתוני שכירות כלהלן:

במהלך שנת 2022 נחתמו 3 חוזי שכירות חדשים, לגבי שטח כולל של כ- 950 מ"ר. דמי השכירות הממוצעים, כפי שעולים מהחוזים, הינם כדלקמן:

משרדים כ- 80 ₪/מ"ר
מסחר כ- 140 ₪/מ"ר
אחסנה כ- 58 ₪/מ"ר
חניה כ- 620 ₪/מקום חניה

הובאו בחשבון ערכי שווי לשטחים בנויים ומבונים כלהלן:

מגורים בנוי	-	42,600 ₪/מ"ר (דירות קטנות ללא חניה)
מגורים מבונה	-	18,400 ₪/מ"ר (דירות קטנות ללא חניה)
משרדים בנוי	-	18,000 ₪/מ"ר
משרדים מבונה	-	6,500 ₪/מ"ר
מסחר בנוי	-	29,500 ₪/מ"ר
מסחר מבונה	-	16,100 ₪/מ"ר

במסגרת חוות הדעת הוצג, בין היתר, נתון שכירות כלהלן מסביבת הנכס:
במבנה תעסוקה ברח' המדע 14 בהרצליה מושכרים לתקופה ארוכת טווח, ע"פ הסכם שכירות שנחתם ביום 26/10/2021, כ- 3,400 מ"ר ברוטו שטחי משרדים בגבולות של 86 ₪/מ"ר. כמו כן, מושכרים מקומות חניה בגבולות של 750 ₪/מקום חניה.

13.2.6 ע"פ דו"ח נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה - חציון ראשון שנת 2023 (גליון מס' 51) עולה כי מחיר ממוצע למ"ר משרדים ב- Class A¹³ הרצליה פיתוח הינו 103.53 ₪/מ"ר. אחוז שיעורי אכלוס חציון ראשון שנת 2023 - 97.68%. דמי הניהול הממוצעים - 20.94 ₪/מ"ר. דמי"ש למקום חניה לחודש 650 ₪. סך הבניינים בסקר 18, סך השטחים בסקר 253,817 מ"ר.

¹³ בנייני משרדים שנבנו ב- 15 השנים האחרונות או פחות ועומדים בסטנדרטים הבאים: שטח בנוי מעל קומת הקרקע 10,000 מ"ר ומעלה, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים, חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין, מחירי שכירות למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ"ר ברוטו (נכון לתאריך בו נערך הסקר).

13.2.7 ע"פ שומה שנערכה ע"י השמאי המכריע משה נדס בתאריך 1/7/2020 לנכס בגוש 6592 חלקה 98, רח' החושלים 5 ו - 7, הוערך שווי למ"ר מבונה אקו' בסך 5,033 ₪, למועד הקובע 13/2/2019. ע"פ התחשיב הוערך שווי מ"ר מבונה לשטח מסחר בסך כ - 14,800 ₪.

13.2.8 ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן בתאריך 29/12/2022 לנכס בגוש 6592 חלקות 97 ו - 99 (חלק), רח' החושלים 3, א.ת. הרצליה פיתוח, הוערך שווי למ"ר מבונה למסחר בסך 10,360 ₪, לשנת 2021. בשומה הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים בסך כ - 112 ₪/חודש.

13.2.9 ע"פ הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י השמאית המחוזית מלי בנימין רוזן בתאריך 31/7/2022 לנכס בגוש 6592 חלק מחלקה 58, רח' הסדנאות 8 - 10, א.ת. הרצליה פיתוח, הוערך שווי למ"ר מבונה למסחר בסך 10,560 ₪, לשנים 2019 - 2020. בשומה הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים בסך כ - 112 ₪/חודש.

13.2.10 לאור האמור לעיל, הננו מעריכים דמי שכירות חודשיים ראויים לנכס הנדון כלהלן:

דמ"ש בקומת מסחר (למעט השטחים המפורטים להלן)	כ - 167 ₪/מ"ר
דמ"ש בקומת מסחר (שטח המושכר לשוכר 15)	כ - 87 ₪/מ"ר
דמ"ש בקומת מסחר (שטח המושכר לשוכר 16)	כ - 89 ₪/מ"ר
דמ"ש משרדים מגדל מערבי (מגדל A)	כ - 97.3 ₪/מ"ר
דמ"ש משרדים מגדל מזרחי (מגדל B)	כ - 102.3 ₪/מ"ר

13.3 נתוני השוואה לקרקע / זכויות בניה

13.3.1 ע"פ פרסום בעיתונות הכלכלית מיום 25/8/2021, במסגרת הליך התמחרות שבוצע בהליך פירוק שיתוף, מגרש 4009 ע"פ תכנית מס' הר/מק/2030/א', גוש 6591, חלקה 50, בשטח רשום 1,798 מ"ר, סמוך ומדרום לקמפוס מיקרוסופט, נרכש ע"י החברות תדהר, אקרו נדל"ן, קנדה ישראל וחוף התכלת, בתמורה לסך של 57,000,000 ₪. ע"פ הזכויות המאושרות על המקרקעין ניתן להקים מבנים לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של 5,899 מ"ר עילי (3,909 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 515 מ"ר עיקרי למסחר + 1,475 מ"ר שירות עילי). העסקה משקפת שווי של כ - 31,670,000 ₪/דונם. להלן ניתוח העסקה:

מחיר						
מרכיב	שטח עיקרי	העמסה לשיווק	שטח ברוטו	מקדם אקו'	שטח אקו'	שווי מיוחס לכל מרכיב ברוטו
מסחר	515 מ"ר	10%	567 מ"ר	3	1,700 מ"ר	14,285,303 ₪
תעסוקה	3,909 מ"ר	30%	5,082 מ"ר	1	5,082 מ"ר	42,714,697 ₪
					6,781 מ"ר	57,000,000 ₪
שווי למ"ר מבונה ברוטו אקו'						
					8,406 ₪	

13.3.2 ע"פ שומת השגה ראשונה שנערכה ביום 29/12/2022 באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים לנכס בר' החושלים 3, א.ת. הרצליה פיתוח הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 10,360 ₪, לשנת 2021.

13.3.3 ע"פ שומת השגה ראשונה שנערכה ביום 31/7/2022 באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים לנכס בר' הסדנאות 8 - 10, א.ת. הרצליה פיתוח הובאו בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר (בהעמסת שטח ברוטו בשיעור 10%) בסך כ - 11,000 ₪, לשנת 2020.

13.3.4 ע"פ פרסום בעיתונות הכלכלית מיום 28/12/2020, במסגרת הליך התמחרות שבוצע בהליך פירוק שיתוף, מגרש 1002 ע"פ תכנית מס' הר/מק/2030/א', גוש 6591, חלקה 37, בשטח רשום 2,304 מ"ר, סמוך ומצפון לקמפוס מיקרוסופט, נרכש ע"י החברות אקרו נדל"ן וקנדה ישראל, בתמורה לסך של 65,000,000 ₪. ע"פ הזכויות המאושרות על המקרקעין ניתן להקים מבנים לתעסוקה ומסחר בשטח כולל של 8,276 מ"ר עילי (5,550 מ"ר עיקרי לתעסוקה + 657 מ"ר עיקרי למסחר + 2,069 מ"ר שירות עילי). העסקה משקפת שווי של כ - 28,210,000 ₪/דונם. להלן ניתוח העסקה:

מחיר					
מרכיב	שטח עיקרי	העמסה לשיווק	שטח ברוטו	מקדם אקו'	שטח אקו'
מסחר	657 מ"ר	10%	723 מ"ר	3	2,168 מ"ר
תעסוקה	5,550 מ"ר	30%	7,215 מ"ר	1	7,215 מ"ר
					9,383 מ"ר
שווי למ"ר מבונה ברוטו אקו'					
					6,927 ₪
					65,000,000 ₪
					20,782 ₪
					6,927 ₪

13.3.5 ע"פ שומות מכריעות שנערכו ביום 30/6/2022 לנכסים הצמודים ממערב למתחם הנישום, גוש 6592, חלקות 39, 41, 42, רח' המנופים 3 - 7, א.ת. הרצליה פיתוח הובאו בחשבון ערכי שווי כלהלן:

6592/39, 41, 42	גוש/חלקה
7 - 3	כתובת
12/05/2021	המועד הקובע
14,250 ₪	סה"כ שווי למרכיב מגורים עיקרי
114,310,460 ₪	סה"כ שווי למרכיב התעסוקה בשומה המכרעת
16,260 מ"ר	שטח עיקרי לתעסוקה
4,878 מ"ר	העמסת שטחי ברוטו לתעסוקה
30%	
21,138 מ"ר	סה"כ שטח ברוטו תעסוקה לשיווק
5,408 ₪	שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה ע"פ השומה המכרעת
30,096,000 ₪	סה"כ שווי למרכיב המסחר בשומה המכרעת
1,670 מ"ר	שטח עיקרי למסחר
167 מ"ר	העמסת שטחי ברוטו למסחר
10%	
1,837 מ"ר	סה"כ שטח ברוטו מסחר לשיווק
16,383 ₪	שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר ע"פ השומה המכרעת

13.3.6 להלן עסקאות השוואה משנת 2023 כפי שהופקו ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המסים, לדירות מגורים בפרוייקט "הרצליה הילס", הממוקם סמוך לאזור התעשייה הרצליה פיתוח, מזרחית לכביש מס' 2:

גוש חלקה	תאריך	מחיר	קומה	חדרים	שטח	מס' חניית	שווי בנטרול תרומת החניה (לפי 150,000 ₪/מקום חניה)	שווי למ"ר בנוי
007200-0005-465-00	03/07/2023	5,700,000 ₪	12	4	98 מ"ר	2	5,400,000 ₪	55,102 ₪
007200-0005-517-00	27/03/2023	3,950,000 ₪	3	3	78 מ"ר	2	3,650,000 ₪	46,795 ₪
007200-0005-458-00	13/02/2023	5,000,000 ₪	10	3	77 מ"ר	2	4,700,000 ₪	61,039 ₪
007200-0005-428-00	09/02/2023	3,975,000 ₪	5	3	77 מ"ר	2	3,675,000 ₪	47,727 ₪
007200-0005-272-00	02/02/2023	6,000,000 ₪	14	4	99 מ"ר	2	5,700,000 ₪	57,576 ₪
					429 מ"ר		23,125,000 ₪	
							53,904 ₪	ממוצע משוקלל
							85.8 מ"ר	שטח ממוצע ליח"ד

הנכס הנישום מהווה דירות מגורים באזור תעשייה, הכולל שימושים מעורבים ולאור זאת הובאה בחשבון הפחתה של 20% לעומת עסקאות ההשוואה כך ששווי מ"ר בנוי במתחם הנישום מוערך בסך כ - 43,000 ₪. בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי מע"מ בשיעור 17%, יזמות בשיעור 20%, עלות בניה בסך 15,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ - 15,500 ₪ (במעוגל).

13.3.7 לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון ערכי שווי מ"ר מבונה כלהלן:

שווי למ"ר מבונה מגורים עיקרי	-	15,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר	-	16,400 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה	-	5,400 ₪

13.2 תחשיב השומה

להלן נתוני בסיס לתחשיב השווי¹⁴:

שטח מסחר:	6,413 מ"ר
שטח משרדים מגדל מערבי (מגדל A):	11,784 מ"ר
שטח משרדים מגדל מזרחי (מגדל B):	10,975 מ"ר
מקומות חניה:	932 (בהתאם להצהרת החברה)
שטח אחסנה:	510 מ"ר (בהתאם להצהרת החברה)
דמ"ש בקומת מסחר:	כ - 167 ₪/מ"ר / כ - 87 ₪/מ"ר / כ - 89 ₪/מ"ר (ר' סעיף 13.2.11 לעיל)
דמ"ש משרדים מגדל מערבי (מגדל A):	כ - 97 ₪/מ"ר
דמ"ש משרדים מגדל מזרחי (מגדל B):	כ - 102 ₪/מ"ר
שווי למקום חניה תת קרקעי:	110,000 ₪

קומת המסחר	
שווי השטחים המושכרים עד לתום חוזים (לפי דמ"ש מהוונים בשיעור של 6.7%)	25,560,361 ₪
ערך נוכחי של השטחים הנ"ל בתום תקופת חוזי השכירות (לפי דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.7%)	75,094,278 ₪
שווי השטחים הפנויים (דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.7% X מקדם דחיה לשיווק)	27,747,107 ₪
סה"כ שווי הנכס	128,401,746 ₪
שווי קומת המסחר במעגול	
מגדל מערבי A	
שווי השטחים המושכרים עד לתום חוזים (לפי דמ"ש מהוונים בשיעור של 6.6%)	43,272,770 ₪
ערך נוכחי של השטחים הנ"ל בתום תקופת חוזי השכירות (לפי דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6%)	151,134,799 ₪
שווי השטחים הפנויים (דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6% X מקדם דחיה לשיווק)	13,214,335 ₪
סה"כ שווי הנכס	207,621,905 ₪
שווי המגדל המערבי במעגול	
מגדל מזרחי B	
שווי השטחים המושכרים עד לתום חוזים (לפי דמ"ש מהוונים בשיעור של 6.6%)	34,728,193 ₪
ערך נוכחי של השטחים הנ"ל בתום תקופת חוזי השכירות (לפי דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6%)	163,317,388 ₪
שווי השטחים הפנויים (דמ"ש מקובלים בסביבה מהוונים בשיעור 6.6% X מקדם דחיה לשיווק)	7,155,028 ₪
סה"כ שווי הנכס	205,200,608 ₪
שווי המגדל המזרחי במעגול	
שווי החניון	
שווי ראוי למקום חניה תת קרקעי	110,000 ₪
מס' מקומות חניה בבניינים A+B	932
שווי החניון על בסיס גישת ההשוואה	102,520,000 ₪
ביקורת:	
שיעור היוון	6.60%
דמ"ש חודשיים למקום חניה	605 ₪
אחסנה	
שטח	510
דמי שכירות למ"ר אחסנה	42.0 ₪
דמי שכירות שנתיים למ"ר אחסנה	504 ₪
שיעור היוון	6.60%
סה"כ שווי שטחי האחסנה	3,894,545 ₪
רווח ניהולי	
רווח ניהולי שנתי ממוצע (ע"פ נתוני השנים 2019 - 2023)	1,694,672 ₪
שיעור היוון שנתי של הרווח הניהולי	7.60%
סה"כ תרומת הרווח הניהולי	22,298,310 ₪
הפחתה בגין גרעון ניהולי המיוחס למסחר בשנה הקרובה	
גרעון ניהולי המיוחס לקומת המסחר בשנת 2023	-485,339 ₪
סה"כ תרומת הרווח הניהולי	21,812,971 ₪
חלוקת הרווח הניהולי	
שיעור חברת "מבנה נדל"ן (ד.כ.) בע"מ"	80%
רווח ניהולי מיוחס לחברת "מבנה נדל"ן (ד.כ.) בע"מ"	17,450,376 ₪
חברת "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ"	20%
שיעור חברת "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ"	4,362,594 ₪
סה"כ שווי השטחים הבנויים (מסחר + משרדים)	541,220,000 ₪
סה"כ שווי החניון	102,520,000 ₪
סה"כ שווי מחסנים	3,894,545 ₪
סה"כ תרומת הרווח הניהולי	21,812,971 ₪
סה"כ רווחי חשמל	15,993,325 ₪
סה"כ שווי זכויות בניה עתידיות (חלוקת הזכויות: 53% לחברת מבנה נדל"ן ו 47% לחברות אקשרטיין ולובה)	27,000,000 ₪
סה"כ שווי הנכס	712,440,841 ₪
שווי במעגול	712,440,000 ₪
שיעור בעלות "מבנה נדל"ן (ד.כ.) בע"מ"	58%
שווי "מבנה נדל"ן (ד.כ.) בע"מ" (בהתחשב בחלוקת רווחי הניהול, כמפורט לעיל)	416,664,541 ₪
שווי במעגול	416,660,000 ₪
שיעור בעלות "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ"	42%
שווי "אקשרטיין צבי בע"מ" ו"לובה בע"מ" (בהתחשב בחלוקת רווחי הניהול, כמפורט לעיל)	295,776,300 ₪
שווי במעגול	295,780,000 ₪

¹⁴ נתוני השטחים ע"פ דו"חות נתוני נכס מניב שנמסרו לנו ע"י חברת "מבנה נדל"ן (ד.כ.) בע"מ".

13.3 ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לשווי:		
שיווי באלפי ₪	שיעור השינוי	שיעורי היוון
672,920	עליה של 0.5%	
758,420	ירידה של 0.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
736,720	עליה של 5%	
693,000	ירידה של 5%	

13.4 שווי זכויות הבניה הנוספות

תכנית מפורטת בשלבי הכנה מס' 504-0938209 (מתחם מגדלי אקרישטין)			
בשלבי הכנה			
תא שטח 101 ביעוד תעסוקה			
שימוש		שטח עיקרי ע"פ תכנית מפורטת בשלבי הכנה	
מסחר (במגדלים הצפוני והדרומי)		3,390 מ"ר	
משרדים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)		14,483 מ"ר	
משרדים מגדל דרומי (רח' המנופים)		17,626 מ"ר	
מגורים מגדל צפוני (רח' אבא הלל)		9,150 מ"ר	
מרתף		200 מ"ר	
מבנים ומוסדות ציבור		4,250 מ"ר	
סה"כ		49,099 מ"ר	
הערכת שווי זכויות הבניה הנוספות			
מרכיב	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים עיקרי (מגלם מרפסות)	9,150 מ"ר	15,000 ₪	137,250,000 ₪
מסחר (עיקרי + 10% העמסת שטחי ברוטו)	3,839 מ"ר	16,400 ₪	62,965,012 ₪
משרדים (עיקרי + 30% העמסת שטחי ברוטו)	41,741 מ"ר	5,400 ₪	225,403,486 ₪
סה"כ אומדן שווי הזכויות כזמינות		425,618,498 ₪	
הפחתות:			
אומדן עלות מטלות ציבוריות		38,288,250 ₪-	
אומדן תוספת עלויות בגין בניה במתחם קיים		48,510,000 ₪-	
אומדן הפגיעה בדמי השכירות במתחם הקיים לתקופת הקמת הפרוייקט		7,136,502 ₪-	
אומדן שווי הזכויות בניכוי ההפחתות שלעיל		331,683,746 ₪	
אומדן הפחתה בגין אי ודאות תכנונית בנושא החניון התת קרקעי		15%	
אומדן שווי הזכויות בניכוי ההפחתה בגין אי ודאות תכנונית בנושא החניון התת קרקעי		282,877,322 ₪	
הפחתות למיסוי (לצורך חישוב הפחתה למיסוי לא הובאה בחשבון ההפחתה בגין החניון התת קרקעי)		0.75	
שווי הזכויות בניכוי הפחתות למיסוי ואי ודאות תכנונית בנושא החניון התת קרקעי		34,114,513 ₪	
מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת			
מס' שנים		4	
שיעור דחיה		6.0%	
מקדם דחיה		0.792	
שווי הזכויות הנוספות בערך נוכחי		27,021,890 ₪	
סה"כ שווי במעוגל		27,000,000 ₪	
שם החברה		חלק ברווח	סכום
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ		53%	14,310,000 ₪
חברת אקרישטין צבי בע"מ וחברת לובה בע"מ		47%	12,690,000 ₪
סה"כ		100%	27,000,000 ₪

הערות לגבי תחשיב שווי זכויות הבניה הנוספות

- הובא בחשבון כי הזכויות המוצעות ע"פ התכנית בשלבי הכנה הינן במסגרת הזכויות ע"פ תכנית כוללנית מאושרת מס' 504-0856054 (הר/2440).
- הובאו בחשבון הפחתות בגין אומדן עלות מטלות ציבוריות, תוספת עלויות בניה במתחם קיים ופגיעה בדמי השכירות במתחם הקיים במהלך הקמת הפרוייקט.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 75% בגין היטל השבחה הצפוי בגין אישור התכנית המפורטת, בהתחשב במיקומו של המתחם בסביבת תחנת מטרו.
- הובאה בחשבון דחיה של 4 שנים לאישור תכנית מפורטת לגבי המתחם הנדון.
- לאור הוראות סעיף 6.6 ס"ק ב' בהוראות תכנית המתאר בדבר תקן חניה בתכנית מפורטת להעצמת זכויות מכח תכנית זו, נעשתה הנחה מחמירה לפיה תקן חניה אי יחול על כלל החניות, לרבות החניות הקיימות בפועל, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 15%, המגלמת את אי הודאות התכנונית בנושא זה.
- בשלב זה שטחי המרתף הוערכו לשימוש חניה על אף שע"פ הוראות התכנית במידה ויבוטלו החניות קיימת אפשרות לשימוש בשטחים התת קרקעיים לצרכי מסחר, משרדים, אולמות אירועים וכד', שסביר ששווים עולה על שווי החניה.
- כפי שנמסר ע"י החברות חלוקת זכויות הבניה הנוספות הינה 53% לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד. בע"מ" ו- 47% לחברות "אקרישטין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ".
- יובהר ויודגש כי הנתונים שלעיל הינם נתוני תכנון ראשוניים.
- כפי שנמסר ע"י החברה, ייתכן כי במסגרת התכנון המדויק של התכנית המפורטת יעודכנו שטחי הבניה.

רווחי חשמל

13.5

להלן פירוט הרווח התפעולי הנובע מצובר החשמל.
יובהר כי הצובר משרת את מלוא שטחי הפרוייקט, לרבות שטחים שאינם בבעלות החברות.
ע"פ הצהרת החברה, הרווח מחולק בשיעור של 58% לחברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" ו 42% לחברת "אקרשטיין צבי בע"מ" ולחברת "לובה בע"מ".

רווחי חשמל				
שנה	2020	2021	2022	2023
הכנסות	8,341,473 ₪	7,558,000 ₪	7,376,690 ₪	6,705,000 ₪
הוצאות	7,001,484 ₪	5,938,000 ₪	5,383,082 ₪	5,901,000 ₪
רווח תפעולי שנתי	1,339,989 ₪	1,620,000 ₪	1,993,608 ₪	804,000 ₪
שיעור ההוצאות מסך ההכנסות	83.94%	78.57%	72.97%	88.01%
ממוצע שנתי (4 שנים אחרונות)	1,439,399 ₪			
שיעור היזון ראוי	9.0%			
רווח תפעולי מהזון לצמיתות	15,993,325 ₪			
שם החברה			חלק ברווח	סכום
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ			58%	9,276,129 ₪
חברת אקרשטיין צבי בע"מ וחברת לובה בע"מ			42%	6,717,197 ₪
סה"כ			100%	15,993,325 ₪

14. פרוט חוות דעת של מומחים שונים

במסגרת הערכת השווי לא נעשה שימוש בחוות דעת של מומחים נוספים.

15. השומה

לאור הגורמים השיקולים והתחשיבים שלעיל הגענו לכלל דעה כי סך שווי הנכס הנדון, "מגדלי אקרשטיין - שלב א'", ברח' המנופים 11, א.ת. הרצליה פיתוח, נכון למועד הקובע 31/12/2023 הינו:

712,440,000 ₪ (שבעה מאות ושנים עשר מיליון ארבע מאות וארבעים אלף שקלים חדשים)

חלקה של "חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ" בנכס הינו בשיעור 58%, דהיינו (במעוגל):

416,660,000 ₪ (ארבע מאות ושישה עשר מיליון שש מאות ושישים אלף שקלים חדשים)

חלקה של "חברת אקרשטיין צבי בע"מ" ו"חברת לובה בע"מ" בנכס הינו בשיעור 42%, דהיינו (במעוגל):

295,780,000 ₪ (מאתיים תשעים וחמישה מיליון שבעה מאות ושמונים אלף שקלים חדשים)

ההערכה אינה כוללת מע"מ, בהתאם להוראות תקן 11א' של הועדה לתיקנה שמאית.

הערה:

נכון למועד עריכת חוות הדעת מצויה מדינת ישראל בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה בתאריך 7/10/2023 ובמסגרתה הוכרז מצב מיוחד בעורף המדינה.
בשלב זה לא ניתן לאמוד את השפעת המלחמה, ככל ותהיה, על המשק הישראלי בכלל ושוק הנדל"ן בפרט.
ע"פ מידע שנמסר מהחברה ומנתונים שהוצגו בפנינו עולה כי לא חלה פגיעה מהותית בדמי השכירות ו/או שיעורי התפוסה בנכס הנישום כתוצאה מהמלחמה.

16. מיסים ותשלומי חובה

16.1 אומדן היטל השבחה

להערכתנו, בעת מימוש הזכויות בנכס לא צפויה דרישה בגין היטל השבחה. כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, אומדן היטל ההשבחה בגין זכויות הבניה הנוספות ע"פ התכנית בשלבי הכנה הופחת משווי הנכס.

16.2 אומדן תשלומים לרמ"י

הנכס בבעלות פרטית.

הערה:

הסכומים שלעיל מהווים אומדן משוער בלבד ואינו מחייבים את הועדה המקומית. יתכן כי בעת מימוש זכויות בדרך של מכירה / הוצאת היתר בניה ו/או בקשה לשימוש חורג תעלה דרישת תשלום מצד הועדה המקומית, עליה ניתן להגיש ערעור בהתאם להוראות החוק (תיקון 84 לחוק התו"ב לענין היטל השבחה).

17. הצהרות

הננו מצהירים כי אנו בעלי ידע ונסיון רלבנטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום,



נספחים:

- נספח א': דו"ח נתוני נכס מניב מחודש דצמבר 2023
נספח ב': העתק מידע מפנקס הזכויות לגבי הנכס הנדון
נספח ג': הצהרת חברת "מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ".



פרק ד

פרטים נוספים אודות התאגיד



חלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

תקנה 10א - תמצית הדוחות הרבעוניים

(א) תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2023	
באלפי ש"ח					
247,663	252,346	263,550	245,061	1,008,620	הכנסות
6,869	7,294	7,699	6,480	28,342	הכנסות מהשכרת נכסים
254,532	259,640	271,249	251,541	1,036,962	סה"כ הכנסות
181,949	188,045	195,756	174,371	740,121	עלות המכירות
1,284	1,700	1,587	1,121	5,692	עלות אחזקת נכסים מושכרים
183,233	189,745	197,343	175,492	745,813	סה"כ עלות המכירות
71,299	69,895	73,906	76,049	291,149	רווח גולמי
-	-	-	2,725	2,725	עליית ערך נדל"ן להשקעה
25,751	24,738	27,152	28,280	105,921	הוצאות מכירה ושיווק
11,020	13,016	14,261	10,046	48,343	הוצאות הנהלה וכלליות
(58)	27	11	3,321	3,301	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
34,586	32,114	32,482	37,127	136,309	רווח תפעולי
2,178	2,821	2,020	5,859	12,878	הוצאות מימון, נטו
16	31	14	31	92	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
32,424	29,324	30,476	31,299	123,523	רווח לפני מיסים על הכנסה
10,934	10,388	9,541	(955)	29,908	מיסים על ההכנסה
21,490	18,936	20,935	32,254	93,615	רווח נקי לתקופה

(ב) תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2023	
באלפי ש"ח					
21,490	18,936	20,935	32,254	93,615	רווח נקי לתקופה
-	-	-	11,338	11,338	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
1,466	1,080	1,043	(1,599)	1,990	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,472	1,080	1,043	9,733	13,328	רווח כולל אחר לתקופה, נטו
22,962	20,016	21,978	41,987	106,943	סה"כ רווח כולל לתקופה

תקנה 10ג - שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה שנקבעו בתשקיף

על פי תשקיף החברה שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2021, נושא תאריך 31 במאי 2021 ("תשקיף החברה") הנפיקה החברה בהנפקה ראשונה לציבור 44,119,412 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה כנגד תמורה כוללת (ברוטו) של 150 מיליון ש"ח (כ-146.7 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה). ביחס לשימוש בתמורת ההנפקה, בהתאם ליעוד תמורת ההנפקה כפי שנקבע בסעיף 5.2 לתשקיף החברה, בשנים 2023 ו-2022 השקיעה החברה כ-38.1 מיליון ש"ח ו-58.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהרחבה ושיפור מערכי הייצור שלה ובתוספות של נדל"ן להשקעה בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח ו-3.8 מיליון ש"ח, בהתאמה. בנוסף, החברה בוחנת ומציגה בהליכים תכנוניים בשלבים שונים לביצועה שבחברת פרויקטי הנדל"ן המניב של הקבוצה, כמו גם בחינת השקעות חדשות בתחום הנדל"ן המניב ובפעילויות סינרגיות לפעילות הקבוצה וזאת בהמשך לרכישת חברת קלרס בשנת 2022. בנוסף, החברה מתעתדת, בהתאם

לתכנית ההשקעות לשנת 2024 להמשיך ולעשות שימוש בחלק מתמורות ההנפקה על מנת לשפר ולהרחיב את מערכי הייצור של הקבוצה בישראל ובארה"ב ולבחון השקעות בחברות סינרגטיות לפעילות החברה.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023

חברות בת ושותפויות	מספר מניות	סה"כ ע.נ. בש"ח	ערך בדוח הכספי הנפרד	יתרת חוב לחברה	שיעור ההחזקה באחוזים		
					אלפי ש"ח	בהון	במצב בע"מ
אקרשטיין תעשיות בע"מ	1,300,000,000	130,000,000	305,047	-	100%	100%	100%
אקרשטיין צבי בע"מ	16,000,000 מניות רגילות ; 4,000,000 מניות רגילות א	16,000,000 ו- 20,000,000 בהתאמה	750,530	-	100%	100%	100%
נופר אקרשטיין אנרגיה סולרית שותפות מוגבלת	-	-	6,976	178	80%	80%	80%
אקרשטיין צבי ייזום והשקעות בע"מ	100	0.01	-	-	100%	100%	100%

תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

להלן יפורטו הרווח הכולל של חברות בת וחברות כלולות מהותיות בשנת 2023, מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי וכן תשלומי דיבידנד, דמי ניהול וריבית שיקבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מהן עבור שנת 2023, ועבור התקופה שלאחר מכן כשהם מותאמים לתאריך הדוח על המצב הכספי.

שם החברה	רווח לפי מס	רווח אחרי מס	רווח כולל אחר	סה"כ רווח כולל	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית והצמדה
באלפי ש"ח							
אקרשטיין תעשיות בע"מ	89,347	65,430	1,990	67,420	-	4,656	-
אקרשטיין צבי בע"מ	31,868	25,764	11,338	37,102	-	4,656	-
נופר אקרשטיין אנרגיה סולרית שותפות מוגבלת	581	581	-	581	-	-	-
אקרשטיין צבי ייזום והשקעות בע"מ	93	93	-	93	-	-	-

תקנה 20 - ניירות ערך שנרשמו למסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר ניירות ערך של החברה.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בגין שנת 2023 (באלפי ש"ח, במונחי עלות שנתית לחברה):

- א. כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; כיהן אדם כנושא משרה בכירה ביותר מתאגיד אחד מהתאגידים האמורים, ייבחנו תגמוליו במצטבר;
- ב. כל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אם לא נמנה בסעיף א' לעיל;
- ג. כל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה בסעיפים א' או ב' לעיל, למעט חברה בת של החברה, אם התגמולים ניתנו לו על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה;

להלן פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (נתוני עלות מעביד באלפי ש"ח):

פרטי מקבל התגמולים ¹														
תגמולים בעבור שירותים										תגמולים אחרים				
נתונים באלפי ש"ח														
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר ²	מענק	תשלום הוני	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
נושאי משרה בכירה	דורון סלע (1)	מנכ"ל החברה ומנכ"ל אקדמי	100%	-	1,822	800	*(696)	-	-	-	-	-	-	1,926
בעלי עניין	אהוד דנוך (2)	מנכ"ל אקדמי תעשיות	100%	-	2,397	1,637	1,622	-	-	-	-	-	-	5,656
	מיכאל תורג'מן (3)	סמנכ"ל פיתוח עסקי – אקדמי תעשיות	100%	-	1,382	2,759 [^]	-	-	-	-	-	-	-	4,141
	איל ויינברג (4)	סמנכ"ל כספים בחברה וסמנכ"ל הכספים של אקדמי תעשיות	100%	-	1,290	500	-	-	-	-	-	-	-	1,790
	כפיר סהר (5)	סמנכ"ל מכירות ושוק – אקדמי תעשיות	100%	-	1,323	400	-	-	-	-	-	-	-	1,723
	גורא אקדמי (6)	יו"ר דירקטוריון החברה	-	14.17%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97
בעלי עניין	שולה אקדמי (7)	דירקטורית	-	13.96%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97
	צביקה אקדמי (8)	סגן יו"ר הדירקטוריון ויו"ר דירקטוריון אקדמי תעשיות	100%	14.78%	1,531	-	-	-	-	-	-	-	-	1,531
	קרין קליר אקדמי (9)	מנהלת תכנון וייזום באקדמי צבי בע"מ ובקבוצה	60%	14.78%	844	-	-	-	-	-	-	-	-	844
	מאיה ליפין אקדמי (10)	ראשת המערך המשפטי	100%	14.78%	1,280	-	-	-	-	-	-	-	-	1,280

* ביטול הפרשה בשל פקיעת אופציות בסיום כהונה.

[^] מורכב ממענק שנתי בסך 509 אלפי ש"ח וכן מענק מיוחד בסך של 2.25 מלש"ח עם פרישה לגמלאות לאחר 35 שנות עבודה.

- "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.
- "שכר" – לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון החזקת רכב, טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

(1) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר דורון סלע ("דורון") אשר כיהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 באוגוסט 2020, ועד ליום 31 בדצמבר 2023.

לפי הסכם העסקתו של דורון, דורון זכאי בגין תפקידו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל אקראי צבי במשרה מלאה (100%) לשכר חודשי בסך של 100,000 ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 22 ימים בשנה, דמי הבראה, רכב, החזר הוצאות בהתאם למדיניות החברה וכנגד הצגת קבלות, מחשב נייד וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, דורון זכאי למענק שנתי המורכב משני אלו: (א) רכיב מדיד השווה לשיעור של 0.5% מהרווח השנתי (לפני מס) בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, ובלבד שהרווח לפני מס כאמור עולה על 50 מיליון ש"ח ובכפוף לתקרה של 5 פעמים השכר החודשי ו- (ב) רכיב בשיקול דעת דירקטוריון החברה בסכום שאינו עולה על 3 פעמים השכר החודשי. בגין שנת 2023, דורון, זכאי למענק שנתי בסכום של כ-800 אלפי ש"ח. יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2023, חדל מר דורון לכהן כמנכ"ל החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 9 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 102421-01-2023).

בנוסף, בהמשך לאישור התגמול ודירקטוריון החברה מיום 30 בדצמבר 2021, ולאישור והאסיפה הכללית מיום 4 בינואר 2021 (להלן בסעיף זה: "מועד ההקצאה") הוענקו לדורון 2,026,757 אופציות לא רשומות של החברה הניתנות למימוש לעד 2,026,757 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן בסעיף זה: "האופציות"), וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4 ש"ח לכל כתב אופציה³. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון מימוש נטו (cashless) והן יבשילו בשלוש מנות החל מתום שלוש שנים ממועד ההקצאה, כמפורט להלן: 20% מן הכמות שתוענק תובשל בתום השנה השלישית, 20% בתום השנה הרביעית ו- 60% בתום השנה החמישית ממועד ההקצאה. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2021 בדבר הצעה פרטית מהותית וזימון אסיפה כללית מיוחדת (מס' אסמכתאות: 116839-01-2021 ו- 116830-01-2021, בהתאמה). ביום 31 בדצמבר 2023, חדל מר דורון לכהן כמנכ"ל החברה, ובהתאם במועד האמור פקעו כלל האופציות.

(2) מר אהוד דנוך ("אהוד") כיהן כמנכ"ל אקראי צבי תעשיות החל מיום 17 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2023, כאשר החל ממועד זה החל לכהן כמנכ"ל החברה.

להלן תמצית תנאי העסקתו של אהוד כמנכ"ל אקראי צבי תעשיות (בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2023):

לפי הסכם העסקתו של אהוד, אהוד היה זכאי בגין תפקידו כמנכ"ל אקראי צבי תעשיות במשרה מלאה (100%) לשכר חודשי בסך של 125,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, אהוד היה זכאי לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 22 ימים בשנה, דמי הבראה, רכב, החזר הוצאות בהתאם למדיניות החברה וכנגד הצגת קבלות, מחשב נייד וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 4 חודשים. כמו כן, אהוד היה זכאי למענק שנתי המורכב מהרכיבים כדלקמן: (א) רכיב מדיד בשיעורים המפורטים להלן מהרווח השנתי (לפני מס) של אקראי צבי תעשיות בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ובכפוף לעמידה בתנאי סף של רווח שנתי של החברה (לפני מס) של מעל 50 מיליון ש"ח ורווח שנתי (לפני מס) של אקראי צבי תעשיות של מעל 35 מיליון ש"ח ובכפוף לתקרה של מכפלת השכר החודשי ב-9:

רווח שנתי מאוחד (באלפי שקלים)	אחוז מהרווח השנתי
35,000 – 40,000	1% (*)
50,000 – 40,000	3.75% (**)
+50,000	5.5% (**)

(*) בגין עמידה ביעד זה חישוב הבונוס השנתי יעשה מהשקל הראשון.

(**) בגין עמידה ביעד זה חישוב הבונוס יעשה בגין הטווח האמור בשורה זו בלבד.

3 בכפוף להתאמות הקבועות בתכנית האופציות של החברה. לפרטים נוספים בדבר ההתאמות ראו סעיף 12.1.4 לדוח מיידי (משלים) שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 116830-01-2021 ; 116839-01-2021).

(ב) בנוסף, יהיה רשאי דירקטוריון החברה לאשר מרכיב נוסף לבונוס השנתי בשיעור של עד 3 משכורות חודשיות בגין מאמץ או הישגים יוצאי דופן בנסיבות חריגות. בגין שנת 2023, אהוד, היה זכאי למענק שנתי בסכום של כ- 1,637 אלפי ש"ח.

בנוסף, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 6 בפברואר 2022 (להלן בסעיף זה: "**מועד ההקצאה**") הוענקו לאהוד 2,903,851 אופציות לא רשומות של החברה הניתנות למימוש לעד 2,903,851 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4.365 ש"ח לכל כתב אופציה⁴. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון מימוש נטו (cashless) והן יבשילו בשלוש מנות החל מתום השנה השנייה ממועד ההקצאה, כמפורט להלן: 40% מן הכמות שתוענק תובשל בתום השנה השנייה ממועד ההקצאה, 30% בתום השנה השלישית ו- 30% בתום השנה הרביעית ממועד ההקצאה. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ראו דיווח מיידי מיום 6 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-013860).

להלן תמצית תנאי העסקתו של אהוד כמנכ"ל החברה (בתוקף החל מיום 1 בינואר 2024):

לפי הסכם העסקתו של אהוד, אהוד זכאי בגין תפקידו כמנכ"ל החברה במשרה מלאה (100%) לשכר חודשי בסך של 140 שלפי ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן. כמו כן, אהוד זכאי לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתי בהיקף של 28 ימים בשנה, דמי הבראה, רכב, החזר הוצאות בהתאם למדיניות החברה וכנגד הצגת קבלות, מחשב נייד וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כמו כן, אהוד היה זכאי למענק שנתי, כאשר תנאי סף לתשלום מענק משתנה (בונוס שנתי) כלשהו הינו כי הרווח לפני מיסים על ההכנסה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן: "**הרווח השנתי**"), יעמוד על 50 מיליון ש"ח או יותר לאחר ניטרול רווחים/הפסדים משערוכי נדל"ן ככל שיהיו. המענק השנתי בגין שנת 2024 ואילך יהיה מורכב מהרכיבים כדלקמן: (א) רכיב מדיד בשיעורים המפורטים להלן מהרווח השנתי בסכום אשר אינו עולה על 9 משכורות חודשיות:

רווח שנתי מאוחד (באלפי שקלים)	אחוז מהרווח השנתי
50,000	1% (*)
50,000 – 65,000	1.5% (**)
+65,000	2.5% (**)

(*) בגין עמידה ביעד זה חישוב הבונוס השנתי יעשה מהשקל הראשון.

(**) בגין עמידה ביעד זה חישוב הבונוס יעשה בגין הטווח האמור בשורה זו בלבד.

(***) לטובת חישוב הרווח ינוטרלו רווחים/הפסדים משיערוכי נדל"ן.

(ב) בנוסף על האמור, יהיה רשאי דירקטוריון החברה לאשר מרכיב נוסף לבונוס השנתי בשיעור של עד 3 משכורות חודשיות, וזאת על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הדירקטוריון.

בנוסף, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 14 בנובמבר 2023 (להלן בסעיף זה: "**מועד ההקצאה**") ואישור האסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 4 בינואר 2024, הוענקו לאהוד 1,452,070 אופציות לא רשומות של החברה הניתנות למימוש לעד 1,452,070 מניות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, וזאת בכפוף לתשלום מחיר מימוש בסך של 4.324 ש"ח לכל כתב אופציה⁵. האופציות תהיינה ניתנות למימוש במנגנון מימוש נטו (cashless) והן יבשילו בשלוש מנות החל מתום השנה השנייה ממועד ההקצאה, כמפורט להלן: 40% מן הכמות שתוענק תובשל בתום השנה השנייה ממועד ההקצאה, 30% בתום השנה השלישית ו- 30% בתום השנה הרביעית ממועד ההקצאה. לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות ראו דוח מיידי (משלים) על זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 20 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-114901).

⁴ בכפוף להתאמות הקבועות בתכנית האופציות של החברה. לפרטים נוספים בדבר ההתאמות ראו סעיף 12.1.4 לדוח מיידי (משלים) על זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 30 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-116830).

⁵ בכפוף להתאמות הקבועות בתכנית האופציות של החברה. לפרטים נוספים בדבר ההתאמות ראו סעיף 11.6.9 לדוח מיידי על זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 14 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-103570).

- (3) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר מיכאל תורג'מן ("מיקי"), אשר מכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי באקדמי תעשיות החל מיום 1 בינואר 1989. עבור תפקידו כסמנכ"ל פיתוח עסקי באקדמי תעשיות בהיקף משרה מלאה (100%) זכאי מיקי לשכר חודשי בסך של כ- 81,900 ש"ח ברוטו צמוד למדד של חודש דצמבר 2022 וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף 26 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב, טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. בגין שנת 2023 שולם למיקי מענק שנתי בסך 509 אלפי ש"ח וכן מענק מיוחד בסך של 2.25 מלש"ח עם פרישתו לגמלאות לאחר 35 שנות עבודה.
- (4) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר איל וינברג ("איל"), אשר מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה וכסמנכ"ל הכספים של אקדמי תעשיות החל מיום 15 ביוני 2020. לפי הסכם העסקתו של איל, איל מכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה וכסמנכ"ל הכספים של אקדמי תעשיות, בהיקף משרה מלאה (100%) בתמורה לשכר חודשי של 65,000 ש"ח ברוטו עד לחדש ינואר 2023 ושכר חודשי ברוטו של 75,000 ש"ח החל מחודש פברואר 2023 ואילך, וכן לתנאים נלווים כגון: 22 ימי חופשה בשנה, 10 ימי דמי הבראה, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, רכב אשר יועמד לו על פי מדיניות החברה (אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), הסעדה וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתאם לתקופות הודעה מוקדמת הקבועות בהסכם ההעסקה. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. בגין שנת 2023 שולם לאיל מענק שנתי בסך 500 אלפי ש"ח.
- (5) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר כפיר סהר ("כפיר"), אשר מכהן כסמנכ"ל מכירות ושווק באקדמי תעשיות החל מיום 5 בינואר 2015. לפי הסכם העסקתו של כפיר, כפיר מכהן כסמנכ"ל מכירות ושווק באקדמי תעשיות, בהיקף משרה מלאה (100%) ובתמורה לשכר חודשי של 65,000 ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: 22 ימי חופשה בשנה, 10 ימי דמי הבראה, ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, רכב אשר יועמד לו על פי מדיניות החברה (אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), הסעדה וטלפון נייד. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהתאם לתקופות הודעה מוקדמת הקבועות בהסכם ההעסקה. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. בגין שנת 2023 שולם לכפיר מענק שנתי בסך 400 אלפי ש"ח.
- (6) מר גיורא אקדמי ("גיורא") מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. החל ממועד הפיכתה של החברה לציבורית (8 ביוני 2021) זכאי גיורא לגמול דירקטורים בלבד, כמפורט בס"ק 11 להלן.
- (7) גב' שולה אקדמי ("שולה") מכהנת כדירקטורית בחברה. החל ממועד הפיכתה של החברה לציבורית (8 ביוני 2021) זכאית שולה לגמול דירקטורים בלבד, כמפורט בס"ק 11 להלן.
- (8) להלן תמצית תנאי העסקתו של מר צבי בן אקדמי ("צביקה"), אשר מכהן בתפקיד משנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 1 באפריל 2021. לפי הסכם העסקתו של צביקה, צביקה מכהן בתפקיד משנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה ובמסגרת תפקידו מעניק, בין היתר, סיוע ליו"ר דירקטוריון החברה בביצוע תפקידיו, סיוע בגיבוש מדיניות ואסטרטגיית החברה, סיוע בגיבוש תקציב החברה, סיוע בניהול משא ומתן וביצוע עסקאות מטעם הקבוצה ובייצוג החברה מול גורמים בשוק ההון וכן תפקידים נוספים. בגין תפקידו כמשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) זכאי צביקה לשכר חודשי בסך של 73,000 ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 30 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב (בדרגה 7 אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב או לחילופין החזר הוצאות בגין שימוש ברכב עד לתקרת סכום שנתית בסך של 100 אלפי ש"ח), טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 4 חודשים. כן כולל ההסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים אודות התחייבות לתיווך פעילות ראו תקנה 21 להלן.
- (9) להלן תמצית תנאי העסקתה של גב' קרין קליר אקדמי ("קרין"), אשר מכהנת בחברה בתפקיד מנהלת תכנון ויזום החל מיום 1 באפריל 2021. לפי הסכם העסקתה של קרין, קרין מעניקה לחברה שירותי ייעוץ וליווי בתחום ניהול תהליכי תכנון, תחומי פיתוח עסקי בתחום הנדל"ן, ניהול פרויקט השבחת נכסים ומימון הפוטנציאל הגלום בהם וכן מפקחת ומבקרת את עבודת היועצים, אדריכלים ובעלי מקצועה מעניקים שירותים לחברה. בנוסף, קרין מסייעת ותומכת ביצירת קשרים עסקיים לחברה בתחומים בהם היא פעילה. בגין תפקידה, כמנהלת תכנון ויזום בחברה בהיקף של 60% משרה, זכאית קרין לשכר חודשי בסך של 37,000 ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתית בהיקף של 30 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, החזר הוצאות בגין שימוש ברכב (עד לתקרת

סכום שנתי בסך של 100 אלפי ש"ח), טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. כן כוללה הסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות ראו תקנה 21א' להלן.

(10) להלן תמצית תנאי העסקתה של גב' מאיה ליפין אקרשטיין ("מאיה"), אשר מכהנת כראשת המערך המשפטי של החברה החל מיום 1 באפריל 2021. לפי הסכם העסקתה של מאיה, במסגרת תפקידה מעניקה מאיה שירותים משפטיים לחברה ולחברות הבנות בקבוצה והינה הסמכות המשפטית הבכירה ביחס לחברות הבנות בקבוצה, לרבות אחריות מקצועית על יועצים משפטיים של חברות בשליטת החברה, ככל שימונו. בגין תפקידה בהיקף משרה מלאה (100%) זכאית מאיה לשכר חודשי בסך של 62,000 ש"ח ברוטו וכן לתנאים נלווים כגון: ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, חופשה שנתי בהיקף של 30 ימי חופשה לכל שנת עבודה, ימי מחלה, דמי הבראה, רכב (בדרגה 7 אשר ביחס אליו תישא החברה בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב), טלפון נייד והחזר הוצאות כנגד הצגת קבלות. כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כן כוללה הסכם הוראות בדבר שמירת סודיות ואי תחרות. לפרטים אודות התחייבות לתיחום פעילות ראו תקנה 21א' להלן.

(11) גמול דירקטורים: ביום 22 במרס 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה כי הגמול של דירקטורים (לרבות דירקטורים בעלי שליטה או מי מטעמם וכן יו"ר הדירקטוריון) שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול מהחברה או מחברות בנות, כפי שיכחזו מעת לעת, יהיה הגמול הקבוע, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם לדרגת החברה, כפי שתהיה מעת לעת. לעניין זה יכול שיובא בחשבון האם הדירקטור הינו מומחה, בהתאם להגדרת 'דירקטור חיצוני מומחה' בתקנות הגמול. כמו כן, יהיו הדירקטורים האמורים זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול. סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים בחברה בשנת 2023 עמד על 585 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 23 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, המצורפים בפרק ג' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

יובהר כי תנאיהם של הסכמי העסקה המפורטים לעיל, עולים בקנה אחד עם מדיניות התגמול של החברה.⁶

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בחברה נכון למועד הדוח הינם ה"ה גיורא אקרשטיין, סטפני (שולה) אקרשטיין, קרין קליר אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין (להלן ביחד: "בעלי השליטה").

הסכם בעלי המניות

בסמוך לפני רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה, נחתם הסכם בעלי מניות בין בעלי השליטה ("הצדדים") אשר נכנס לתוקף עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה ("הסכם בעלי המניות"). הסכם בעלי המניות, נועד להסדיר את יחסי הצדדים כבעלי מניות בחברה, לאחר רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה. להלן עיקרי תנאיו של הסכם בעלי המניות:

(א) עד לתום 5 שנים מיום רישום מניותיה של החברה למסחר, או עד לקבלת החלטה אחרת ברוב של לפחות 66% מתוך החזקות הצדדים באותו המועד⁷ (לפי המוקדם), הצדדים לא יבצעו העברה של מניות לצד שלישי אם כתוצאה מההעברה תפחת החזקתם הכוללת מ-51% מזכויות ההצבעה של החברה בדילול מלא.

(ב) בכפוף לתנאים מסוימים, צד לא יהא רשאי למכור או להעביר במישרין או בעקיפין לצד שלישי מניות של החברה המוחזקות על ידו, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה וזכות סירוב ראשונה כהגדרתן בהסכם בעלי המניות. בנוסף כולל ההסכם מצבים בהם תחול זכות גרירה (Bring Along) ומצבים בהם לא תותר רכישה של מניות נוספות של החברה על ידי מי מהצדדים לאור תוצאות אפשריות של רכישה כאמור.

⁶ לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו נספח א' לפרק 8 לתשקיף החברה.

⁷ הכולל בתוכו גם את החזקותיהם של ה"ה גיורא אקרשטיין ושולה (סטפני) אקרשטיין במניות החברה כל זמן שלפחות אחד מהם הוא בעל מניות בחברה.

(ג) במסגרת הסכם בעלי המניות, הצדדים ערכו ביניהם הסדר הצבעה, לפיו הצבעותיהם באסיפות הכלליות של החברה, יתואמו מראש ביניהם ויתקבלו על ידם באסיפה מוקדמת. בנוסף, הצדדים יפעילו את מלוא כוח ההצבעה שלהם במניות החברה על מנת לגרום לכך שימונו נציגיהם לדירקטוריון החברה.

(ד) ההסכם יפקע במקרה בו החזקותיהם הכוללות של הצדדים להסכם במניות החברה יפחתו מ-51% מזכויות ההצבעה בחברה בדילול מלא.

הסדר תיחום פעילות

כל אחד מבעלי השליטה בחברה (בסעיף זה - "**בעל השליטה**"), התחייבו בנפרד כלפי החברה שלא לפעול בתחום הפעילות וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ו/או מתן שירותים, בין במישרין ובין בעקיפין ("**הפעולה**") אלא בכפוף לפנייה לדירקטוריון החברה בהצעה לביצוע הפעולה בתחום הפעילות וככל שלא יאשר את קבלת ההצעה, תובא החלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת של החברה. החלטת ועדת הביקורת על אישור דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה. במקרה זה, ההצעה תועבר לדיון נוסף של דירקטוריון החברה. ככל שדירקטוריון החברה אינו דן בהצעה או אינו מאשר את ההצעה תוך 5 ימי עסקים ממועד החלטת ועדת הביקורת, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. יובהר כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי שלא לדון בהצעה או לדחות אותה מטעמים סבירים ומנומקים בלבד, שיפורטו בהחלטתו ובדיווח מידי שיפורסם על ידי החברה עם קבלת החלטה כאמור. במקרה של דחיית ההצעה, יהיה רשאי בעל השליטה לבצע את הפעולה שבתחום הפעילות מחוץ לחברה ובאופן עצמאי והחברה תדווח בדיווח מידי אודות כל השלמת פעולה של בעל השליטה בתאגיד לגבי ניתנה לחברה הצעה אשר לא התממשה לכדי פעולה של החברה, וזאת ביחס להצעות אשר ככל שהיו מתקבלות, היו מהותיות עבור החברה (וביחס לפעולות שלא היו מהותיות, ככל שההצעות היו מתקבלות, במסגרת הדוח השנתי).

בסעיף זה "**תחום הפעילות**":

(א) ייזום, אחזקה או ניהול של נכס נדל"ן המשמש להשכרה למשרדים בישראל, ששטחו עולה על 7,500 מ"ר שטח עיקרי של משרדים להשכרה. לעניין זה נכס המשלב שטחי משרדים וייעוד נוסף (כגון מסחר) ייחשב כנכס נדל"ן המשמש להשכרה למשרדים, רק אם רוב השטח להשכרה משמש להשכרה למשרדים;

(ב) ייזום, אחזקה או ניהול של נכס נדל"ן המשמש להשכרה לצורכי תעשייה ו/או לוגיסטיקה בישראל, ששטח הקרקע עולה על 15 דונם. לעניין זה נכס המשלב שטחי תעשייה ו/או לוגיסטיקה וייעוד נוסף (כגון משרדים) ייחשב כנכס נדל"ן המשמש להשכרה לתעשייה ו/או לוגיסטיקה, רק אם רוב השטח להשכרה משמש להשכרה לתעשייה ו/או לוגיסטיקה.

מובהר כי רכישה, השקעה ו/או ייזום של נכסי משרדים ו/או תעשייה ו/או לוגיסטיקה ששטחם קטן מן המפורט לעיל, אינם מצויים במיקוד העסקי של הקבוצה נכון למועד דוח זה.

התחייבות בעל השליטה על פי הסדר התיחום, כמפורט לעיל, לא תחול על כל אחת מהפעולות הבאות:

(א) השקעות קיימות המוחזקות בידי בעלי השליטה, במישרין או בעקיפין, ערב הנפקת החברה על פי תשקיף החברה (בסעיף זה "**המועד הקובע**") וביצוע השקעות המשך בתאגידים אלה;

(ב) השקעה פיננסית בניירות ערך של תאגידים הנסחרים בבורסה או בשוק מוסדר כלשהו שאינה מזכה במינוי דירקטור;

(ג) השקעות חדשות של בעלי השליטה בתאגידים פרטיים ו/או בנכס, בשיעור הנמוך מ-10% מהון כל תאגיד או מזכויות בנכס כאמור, ביחס לכל בעל שליטה בנפרד או ביחס לבעלי השליטה יחד (ככל שהינם מחזיקים יחד בנכס) או בשיעור הגבוה מ-10% ובלבד שלא תהיה לבעלי השליטה מעורבות פעילה בניהול אותו תאגיד או נכס. כן יובהר כי מתן שירותי אדריכלות לנכס שהוא בגדר תחום הפעילות לא יחשב כפעולה בתחום הפעילות.

כמו כן, ההתחייבות בעל שליטה על פי הסדר התיחום, תחול על מי מבעלי השליטה כל עוד ובכפוף לכך שהוא משמש כנושא משרה בחברה או בחברות בשליטתה.

נכון למועד הדוח, לא התקבלו בתקופת הדוח פניות מצדם של בעלי השליטה לדירקטוריון החברה לביצוע פעולות בתחום הפעילות של החברה, כהגדרתו לעיל.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

בשנת הדוח התקשרו בעלי השליטה ה"ה גיורא אקרשטיין, צביקה אקרשטיין, ומאיה ליפין אקרשטיין בהסכמים לרכישת אריחים עם אקרשטיין תעשיות כנגד תמורה בסך כולל של 47 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). בחודש ינואר 2024 אישרה ועדת הביקורת את ההתקשרויות האמורות כעסקאות שאינן חריגות.

תקנה 24 - מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד וחברה מוחזקת של התאגיד שפעילותה מהותית לפעילות התאגיד

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2023, במניות וניירות ערך אחרים של החברה ראו, על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-001648).

למיטב ידיעת החברה אין בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה, אשר מחזיקים מניות בחברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המינים למועד הדוח

ההון הרשום: 603,700,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א.

ההון המונפק: 287,510,000 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א.

ניירות ערך המינים: 4,930,608 אופציות לעובדים (לא סחירות), הניתנות למימוש לעד 4,930,608 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א של החברה.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות

למרשם בעלי המניות בחברה, ראו על דרך ההפניה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-002389).

תקנה 25א - המעון הרשום של התאגיד ומספר הטלפון

המעון הרשום של התאגיד: רח' מדינת היהודים 103, הרצליה.

מספר הטלפון: 09-9596622.

מספר הפקס: 09-6556770.

כתובת דואר אלקטרוני: hilas@ackerstein.co.il

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד לתאריך הדוח

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד התאגיד, חברת, או של בעל עניין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה עיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	פירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור/ית	בן משפחה של בעל עניין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאיות ומינסית / כשירות מקצועית
גיורא אקרשטיין 7730849 03/11/1938 ישראלית	מדינת היהודים 103, הרצליה	לא	יו"ר דירקטוריון החברה	28 בדצמבר 1998	אין. דירקטור בחברה.	חברת ש.ק.מ.צ. בע"מ, אקרשטיין תעשיות בע"מ, אקרשטיין צבי בע"מ, פליים חברה למסחר בע"מ, אקרשטיין פרויקטים בע"מ, מגדלי אקרשטיין בע"מ, מחצבות אקרשטיין צבי (1983) בע"מ, Acker-stone industries Inc. ; Acker-stone industries Ackerstein ; (Arizona) Inc. overseas Limited.	כן. בעלה של סטפני אקרשטיין, אביהם של ה"ה קרין קליר אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין וצבי אקרשטיין	כשירות מקצועית
סטפני (שולה) אקרשטיין 44529816 15/02/1948 ישראלית	נילי 43, הרצליה	לא	לא	28 בדצמבר 1998	תואר ראשון בתולדות האומנות מאוניברסיטת תל אביב משנת 1983. תואר ראשון במשפטים מהמרכז הבינתחומי משנת 2000. להב פיתוח מנהלים (אוניברסיטת תל אביב) – קורס דירקטורים, קורס לניתוח דוחות כספיים. דירקטורית בחברה.	אקרשטיין צבי בע"מ, אקרשטיין תעשיות בע"מ	כן. רעייתו של גיורא אקרשטיין, אימם של ה"ה קרין קליר אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין	כשירות מקצועית
מאיה ליפין אקרשטיין 024963035 11/05/1970 ישראלית	סמטת הרחוב 12, כפר נטר	לא	ראשת המערך המשפטי של החברה	15 במרס 2021	תואר ראשון ותואר שני במשפטים מאוניברסיטת תל אביב. להב פיתוח מנהלים (אוניברסיטת תל אביב) – קורס דירקטורים, קורס לניתוח דוחות כספיים. ראשת המערך המשפטי של החברה.	מגדלי אקרשטיין בע"מ	כן. בתם של גיורא אקרשטיין וסטפני אקרשטיין, אחות של צבי בן אקרשטיין וקרין קליר אקרשטיין	כשירות מקצועית
צבי בן אקרשטיין 032254021 28/01/1975 ישראלית	הנשיא יצחק בן צבי 11, הרצליה	לא	דירקטור ומשנה פעיל ליו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון אקרשטיין תעשיות	30 ביוני 2005	תיכונת. תפקידי ניהול שונים בחברה ובחברות מקבוצת החברה	יו"ר דירקטוריון אקרשטיין תעשיות בע"מ; דירקטור באקרשטיין פרויקטים בע"מ ובמגדלי אקרשטיין בע"מ, Acker-stone industries Inc. ; Acker-stone industries (Arizona) Inc.	כן. בנם של גיורא אקרשטיין וסטפני אקרשטיין, אחיה של מאיה ליפין אקרשטיין וקרין קליר אקרשטיין	כשירות מקצועית
קרין קליר אקרשטיין 023077985 29/02/1968	אמירים 18, סביון	לא	מנהלת תכנון ויזום באקרשטיין צבי בע"מ ובקבוצה.	15 במרס 2021	תואר ראשון בארכיטקטורה מהטכניון (1994) ותואר שני בעיצוב אורבאני מבצלאל (2018).	מגדלי אקרשטיין בע"מ	כן. בתם של גיורא אקרשטיין וסטפני אקרשטיין, אחות של צבי בן	כשירות מקצועית

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בי-דין	חברות בוועדות דירקטוריון; דירקטור חיצוני או בלתי תלוי	עובד התאגיד, חברת בת, חברה קשורה או של בעל עניין	התאריך בו החלה כהונת הדירקטור	השכלה עיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות	מירוט תאגידיים נוספים בהם משמש כדירקטור/ית	בן משפחה של בעל עניין אחר (כן/לא)	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / כשירות מקצועית
ישראלית					להב פיתוח מנהלים (אוניברסיטת תל אביב) – קורס דירקטורים, קורס לניתוח דוחות כספיים. מתן שירותים בתחום האדריכלות והיזמות בחברת אקרשטיין צבי בע"מ וניהול מערך התרומות בקבוצה. במקביל עוסקת כאדריכלית עבור לקוחות פרטיים.		אקרשטיין ומאיה ליפין אקרשטיין	
רינה שפיר 11647377 20/09/1963 ישראלית	אלוף מגן קלמן 3, תל אביב	ועדת ביקורת ועדת תגמול ועדת מאזן דירקטורית בלתי תלויה	-	5 ביולי 2022	תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב ותואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	ביולייט מדעי החיים בע"מ, אלמדה ונצ'רס שותפות מוגבלת, סאנפלאוור השקעות מתחדשות בע"מ, יחד רופאים חברה לניהול קופות גמל בע"מ, ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, אי.בי.אי בית השקעות בע"מ ונאייקס בע"מ	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית
צבי יחזקאל 054923297 20/09/1957 ישראלית	ניסים אלוני 5, תל אביב	ועדת ביקורת ועדת תגמול ועדת מאזן דירקטור חיצוני	-	26 באוגוסט 2021	תואר ראשון (B.A) בכלכלה וחשבונאות ורו"ח מוסמך בישראל מאוניברסיטה העברית בירושלים. שותף, סמנכ"ל תפעול ראשי וחבר הנהלת פירמה בפירמת רו"ח PWC	מיטב הטנא אחזקות (1997) בע"מ; מיטב הטנא אחזקות מקרקעין בע"מ; היידה יפו בע"מ; קיץ ביפו בע"מ; משא קיץ בע"מ וצבי יחזקאל רואי חשבון	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית
אבירם להב 056115876 30/11/1959 ישראלית	המתנדב 21, תל אביב	ועדת ביקורת ועדת תגמול ועדת מאזן דירקטור חיצוני	-	30 ביולי 2023	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר קורס ניהול מתקדם - הרווארד, רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל כספים, אי.סי.אל גרופ בע"מ (2022 - עד היום); סמנכ"ל כספים, אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ (2010-2021); מנכ"ל, אדמה פתרונות לחקלאות בע"מ (2020-2021); סמנכ"ל כספים, Adama Ltd (2017-2021); משנה למנכ"ל, Adama Ltd (2020-2021).	דירקטור חיצוני בתפרון בע"מ.	לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך הדוח (שאינם דירקטורים)

שם מספר ת.ז. תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בחברה; בחברה בת או בחברה קשורה של החברה או בבעל עניין בה	התאריך בו החל כהונתו	בעל עניין בחברה (כן/לא); בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה (כן/לא).	השכלה עיסוק עיקרי במשך 5 השנים האחרונות
אהוד דנוך 024397788 15.12.1969	מנכ"ל החברה, מנכ"ל אקרשטיין תעשיות ומנכ"ל אקרשטיין צבי,	17 בינואר 2022	לא	תואר ראשון L.L.B במשפטים, אוניברסיטת מנצ'סטר. תואר MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת מנצ'סטר. מנכ"ל שח"מ מקורות ביצוע, מנכ"ל סולל בונה.
איל ויינברג 022876445 4.3.1967	סמנכ"ל כספים בחברה וסמנכ"ל הכספים של אקרשטיין תעשיות	15 ביוני 2020	לא	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת תל אביב. בעל רישיון רואה חשבון בישראל. סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי יינות ביתן בע"מ, משנה למנכ"ל תה ויסוצקי בע"מ
הילה שפילמן נויברג 025488214 11.6.1973	יועצת משפטית ומזכירת החברה	1 ביולי 2021	לא	תואר ראשון במשפטים - University of Sussex England. יועצת משפטית ומזכירת חברה בקבוצת מנרב בע"מ.
טל קיברי 034696450 23.12.1985	חשב ראשי של החברה	27 באוקטובר 2022	לא	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בן גוריון. לימודי חשבונאות – אוניברסיטת בר אילן. בעל רישיון רואה חשבון בישראל. סניור מנכ"ר בכיר במשרד רו"ח קוסט פורר גבאי את קסירר.

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים כפי שנקבעו בידי התאגיד

נכון למועד הדוח, שני חותמים מבין ה"הגורא אקרשטיין, מאיה ליפין אקרשטיין, קרין קליר אקרשטיין וצבי בן אקרשטיין (בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס), מורשים לחייב את החברה לכל דבר וענין ולסכום בלתי מוגבל ולפיכך, לאור הקרבה המשפחתית ביניהם, הינם מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואי החשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, ארנסט אנד יאנג, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28 - שינויים במסמכי ההתאגדות של התאגיד

ביום 27 באפריל 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה אימוצו של תקנון חדש המותאם לחברה ציבורית אשר נכנס לתוקפו עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה (8 ביוני 2021). לעיון בתקנון החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 יוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-035671).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית

המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם בשנת הדיווח, שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית במועד קבלתן:

ביום 26 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי מניות החברה בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 17 באפריל 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 27 במרס 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027976).

ביום 30 ביולי 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, בין היתר, את מינויו לראשונה של מר אבירם להב כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי (משלים) על זימון אסיפה מיום 22 ביוני 2023 ודיווח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 30 ביולי 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-058465 ו-2023-01-071131, בהתאמה).

ביום 21 בדצמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אהוד דנוך בתפקיד מנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1 בינואר 2024, לרבות הקצאת 1,452,070 אופציות לא רשומות למסחר, אשר יהיו ניתנות למימוש לעד 1,452,070 מניות בנות 0.01 ע.נ. כ"א של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי (משלים) על זימון אסיפה מיום 20 בדצמבר 2023 ודיווח מיידי (מתקן) על תוצאות אסיפה מיום 7 בינואר 2024 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-114901 ו-2024-01-002362, בהתאמה).

תקנה 29א - החלטות החברה

א. הסדרי השיפוי בחברה

ביום 22 במרס 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 במרס 2021), בהתאם לתקנון החברה, הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכחנו בה מעת לעת (לרבות בעלי השליטה בחברה). כתבי פטור ושיפוי אלו החליפו כל התחייבות קודמת שנתנה החברה טרם מועד אישור האסיפה לפטור ושיפוי, למי מנושאי המשרה, הדירקטורים ובעלי העניין בה, ככל שניתנו. לנוסח כתיב הפטור והשיפוי כאמור, ראו נספח א' לפרק 7 לתשקיף החברה.

ב. הסדרי הפטור בחברה

ביום 22 במרס 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה, לפטור דירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים בחברה וכפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות בעלי שליטה בחברה (מראש ובדיעבד, בכפוף להוראות כל דין מכל אחריות (כולה או מקצתה) בשל כל נזק שייגרם או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה (וכלפי חברות בנות שלה) בפעולות (לרבות מחדל) נושא המשרה בתוקף תפקידו ככזה. מובהר כי הסדרי השיפוי והפטור יכללו כחלק מתנאי הכהונה של נושאי משרה שימונו בעתיד בחברה, כפי שיאושרו על ידי האורגנים המוסמכים לכך לפי דין⁸.

ג. פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

לחברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה ו/או במי מהחברות הבנות שלה, וכפי שיכהנו בה מעת לעת ("הפוליסה"), אשר תנאיה העיקריים הינם כדלקמן: (1) גבול אחריות המבטח על פי הפוליסה הינו 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח; (2) סך הפרמיה השנתית שתשלם החברה בגין הפוליסה, הינו בסך כולל של 30 אלפי דולר ארה"ב; (3) הפוליסה הינה לתקופה של 12 חודשים (עד ליום 31 במאי 2024); (4) הפוליסה כפופה לשיעורי השתתפות עצמית כדלהלן מצד החברה (נושאי המשרה והדירקטורים לא יחויבו בהשתתפות עצמית): השתתפות עצמית בסך של 10,000 דולר ארה"ב למעט תביעות אשר תוגשנה בארה"ב ו/או קנדה בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 35,000 דולר ארה"ב וכן למעט תביעות בקשר עם דיני ניירות ערך בגין תישא החברה בהשתתפות עצמית בסך של 50,000 דולר ארה"ב.

8 לפרטים נוספים אודות הסדרי השיפוי והפטור בחברה ראו סעיף 7.6 לתשקיף החברה.



פרק ה

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

קבוצת אקרשטיין בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אהוד דנוך, מנהל כללי;

2. איל ויינברג, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של הדיווח הכספי ובקורות כלליות על מערכות מידע; בקרות על רישום הכנסות; בקרות על הרכש; בקרות על המלאי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים: הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

אני, אהוד דנוך, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

11 במרץ 2023

אהוד דנוך, מנהל כללי

הצהרת מנהלים: הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2):

אני, איל ויינברג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אקרשטיין בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן – "הדוחות");
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

11 במרץ 2023

איל ויינברג,
סמנכ"ל כספים