

אקרו

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2025



אקה

פרק א'

דוח תיאור עסקי התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2025



חלק א' - תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1	פעילות החברה והתפתחות עסקיה	3
1.1	כללי	3
1.2	תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח	4
1.3	התחייבות לתיחום פעילות	4
1.4	מבנה החזקות החברה	5
2	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	12
3	חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות	15

חלק שני - מידע אחר

4	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	17
5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	18

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6	תחום הנדל"ן היזמי בישראל	24
6.1	מידע כללי על תחום הפעילות	32
6.2	תמצית תוצאות	45
6.3	נתונים מצרפיים	46
6.4	פרויקטים שאינם מהותיים מאוד	49
6.5	פרויקטים מהותיים מאוד	70
6.4.15	התקשרויות לרכישת נכסים לאחר תאריך הדוח	94
6.4.16	פילוח הכנסות ורווחיות	94
6.4.17	לקוחות	94
6.4.18	שיווק	94
6.4.19	גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי בישראל	94
7	תחום הנדל"ן המניב בישראל	95
7.1	מידע כללי על תחום הפעילות	100
7.1.10	תמצית תוצאות	102
7.1.11	משתנים כלכליים אודות אזור הפעילות	102
7.1.12	פילוחים ברמת תחום הפעילות	102

103	הכנסות צפויות	7.1.13
104	שוכרים עיקריים – גילוי מצרפי	7.1.14
104	נכסים מניבים בהקמה – גילוי מצרפי	7.1.15
104	קרקעות להשקעה- גילוי מצרפי	7.1.16
104	זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה)	7.1.17
105	רכישות ומכירות נכסים- גילוי מצרפי	7.1.18
105	התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי	7.1.19
106	נכסים מהותיים	7.1.20
109	הסכמי מימון	7.1.21
112	תחרות	7.1.22
112	גורמי סיכון	7.1.23
113	תחום "אחרים"	8
113	פרויקטים בניו-יורק ארה"ב	8.1
113	דיור להשכרה לטווח ארוך	8.2

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

118	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	9
118	הון אנושי	10
120	ספקים, יועצים ונותני שירותים	11
120	הון חוזר	12
121	מימון, אשראי והשקעות	13
125	מיסוי	14
125	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	15
126	הסכמים מהותיים	16
129	הליכים משפטיים	17
129	אירועים מהותיים לאחר תהליך הדוח	18
129	יעדים ואסטרטגיה עסקית	19
129	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	20
130	גורמי סיכון	21

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

- "בעל השליטה" - מר יצחק ארבוך (לפרטים אודות גורמים נוספים הנחשבים כבעלי שליטה בחברה, חלקם לענין הוראות חוק החברות בלבד, ראה תקנה 22 לחלק ד' – דוח פרטים נוספים);
- "החברה" - קבוצת אקרו בע"מ;
- "הקבוצה" או "חברות הקבוצה" - החברה וחברות המוחזקות על ידיה;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
- "חוק החברות" - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- "אקרו מגורים" - אקרו מגורים בע"מ (לשעבר: אקרו נדל"ן ייזום בע"מ), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%);
- "אקרו נכסים" - אקרו נכסים בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (100%);
- "אקרו התחדשות עירונית" - אקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה, בשרשרת סופי, בשיעור של 100% (בשותף המוגבל ובשותף הכללי).
- "תשקיף החברה" או "התשקיף" - תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 12 באוגוסט 2025 ופורסם ביום 11 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-059483)

1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 6 ביולי 1994 כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 28 בפברואר 2022 השלימה החברה הנפקה לראשונה של מניותיה לציבור ורישום מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ והחל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות.

ביום 18 בפברואר 2026 התקשרה החברה עם ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בהסכם מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בו, החברה תתמזג אל ולתוך ישראל קנדה, באופן שכלל נכסיה והתחייבויותיה של החברה [לרבות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') של החברה] יועברו לישראל קנדה, במצבם As-Is (כמו שהוא).

לפרטים אודות הסכם המיזוג ראה סעיף 15(16) לדוח דירקטוריון המצורף כפרק א' לדוח תקופתי זה ("דוח הדירקטוריון").

למועד פרסום הדוח, החברה מנהלת ומתעתדת לנהל את עסקיה במהלך העסקים הרגיל עד להשלמת עסקת המיזוג (ככל ותשולם), בהתעלם מתוצאותיה של עסקת המיזוג והשלכותיה על החברה.

תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח

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

תחום הנדל"ן היזמי בישראל ("תחום הנדל"ן היזמי בישראל") – הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים (מגורים ו/או משרדים ו/או מסחר) בנדל"ן, לרבות התחדשות עירונית. החברה פועלת בתחום זה באמצעות תאגידים בשליטתה בעיקר תאגידים ייעודיים (SPC). לתיאור תחום זה ראה סעיף 6 להלן.

תחום הנדל"ן המניב בישראל ("תחום הנדל"ן המניב") – הכולל איתור פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב, כאשר לעיתים החברה רוכשת קרקעות אשר יעודן הנוכחי הינו למסחר/משרדים ועליהם נבנה הפרויקט הרלוונטי ולעיתים מדובר בפרויקט שהינו פרויקט משולב למגורים, משרדים, מסחר ואשר כולל שטחים המסווגים תחת תחום נדל"ן יזמי וכן שטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה (כגון משרדים ו/או מסחר). לתיאור תחום זה ראה סעיף 7 להלן.

בנוסף, בשנת 2022 החלה החברה לפעול בתחום דיוור להשכרה לטווח ארוך, בין היתר, באמצעות מכרזי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ודירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיוור ולהשכרה בע"מ ("דירה להשכיר"), כמפורט בסעיף 8.2 להלן.

התחייבות לתיחום פעילות

בעל השליטה, כהגדרתו לעיל, התחייב עובר להפיכת החברה לחברה ציבורית, כי כל עוד הוא נושא משרה ו/או בעל שליטה בחברה, הוא לא יעסוק (בין במישרין ובין בעקיפין, בין בעצמו ובין באמצעות חברה בבעלותו) בנדל"ן בישראל ובכל מדינה אחרת, אלא במסגרת החברה בלבד ("**ההתחייבות לתיחום הפעילות**"). ההתחייבות לתיחום הפעילות לא תחול על: רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או ייזום בניה למגורים ו/או למסחר ו/או למשרדים שנועדו לשימוש פרטי שלו ו/או בני משפחתו ו/או רכישת יחידות דיוור לשימוש פרטי שלו ו/או בני משפחתו; ו/או רכישת יחידות דיוור ו/או מסחר ו/או משרדים להשקעה פרטית ("**עסקאות השקעה**") על ידי בעל השליטה ובלבד שאין בכל אותן עסקאות השקעה כדי להוות תחרות ישירה בעסקי החברה.

למען הסר ספק, יובהר כי במקרה שבו בעל השליטה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ונושא משרה בחברה, יהיה רשאי בעל השליטה, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרות שונות בתחומי הפעילות.

התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות ניתנה לחברה ללא תמורה.

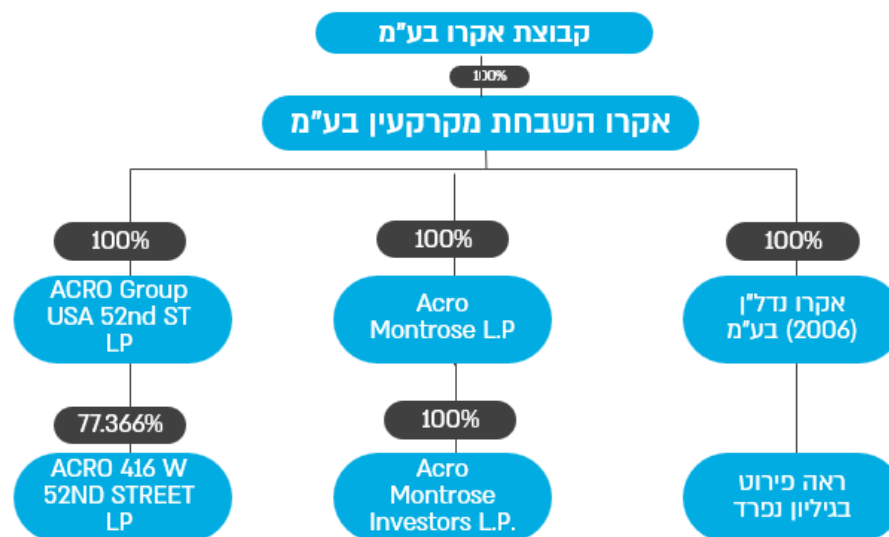
לפרטים אודות התחייבות ה"ה יצחק ארבוך, יו"ר הדירקטוריון, וזיו יעקובי מנכ"ל החברה לאי תחרות לאחר השלמת עסקת המיזוג ראה סעיף 1.6 לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאישור עסקת המיזוג אשר פורסם ביום 4 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-019777).

ביום 15 במרץ 2026 אישרה ועדת הביקורת של החברה בהתאם להוראות סעיף 275(א1)(2) לחוק החברות כי ההתחייבות לתיחום פעילות אינה מוגבלת בזמן ותעמוד בתוקפה כל עוד בעל השליטה מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בעל שליטה וכל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, וזאת חלף תקופה קצובה בזמן. כן ציינו חברי ועדת הביקורת כי קביעת תקופה קצובה בזמן להסדר תיחום הפעילות הינה שרירותית ואינה משרתת את התכלית שבבסיס הסדרי תיחום פעילות שעניינה לרתום את מר ארבוך, בכובעו כבעל שליטה (להבדיל מכובעו כנושא משרה שאז ממילא סעיף 254 לחוק החברות חל) לפעילות החברה על ידי ההתחייבות לתיחום פעילות כאמור. לאור כל האמור, קבעה ועדת הביקורת, בהתאם לסעיף 275(א1) לחוק החברות כי התקופה של הסדר תיחום הפעילות (כל עוד בעל שליטה) הינה סבירה בנסיבות העניין, וזאת על אף שאינה נוקבת בתקופה קצובה בזמן.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה בתאגידיים פעילים נכון למועד פרסום דוח זה:

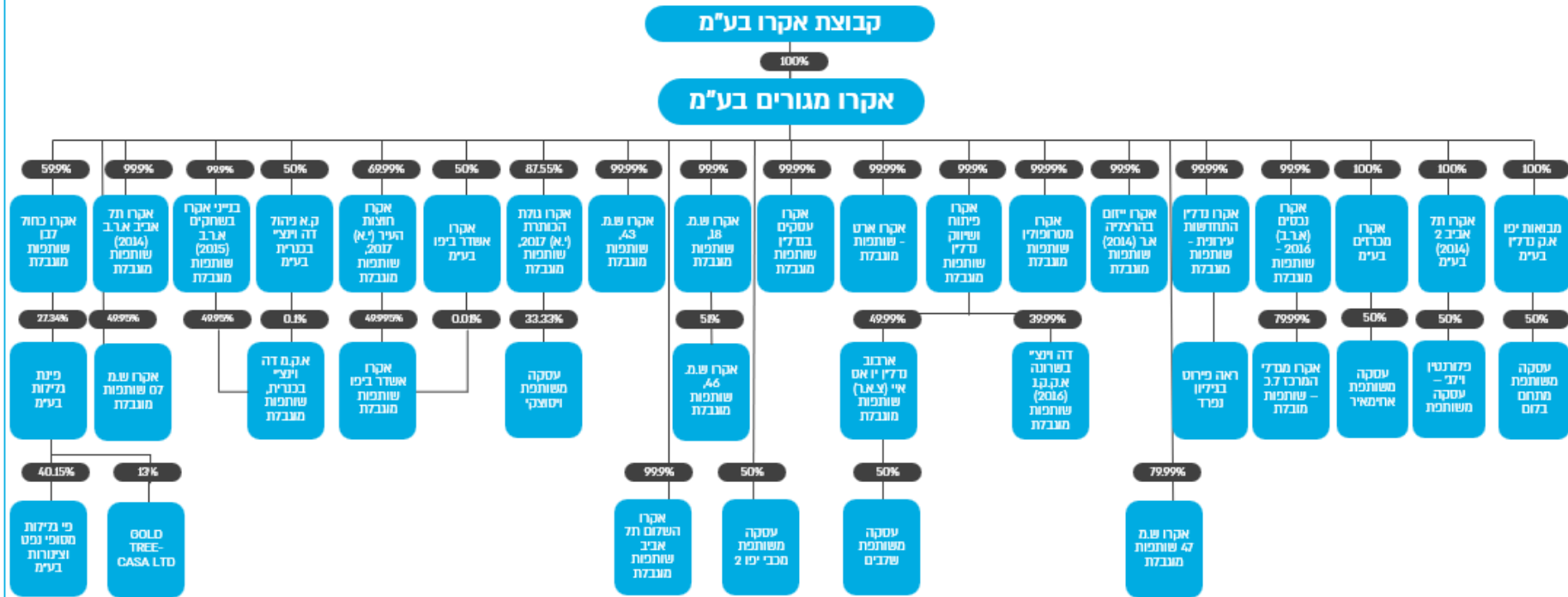


מבנה החזקות אקרו השבחת מקרקעין בע"מ*



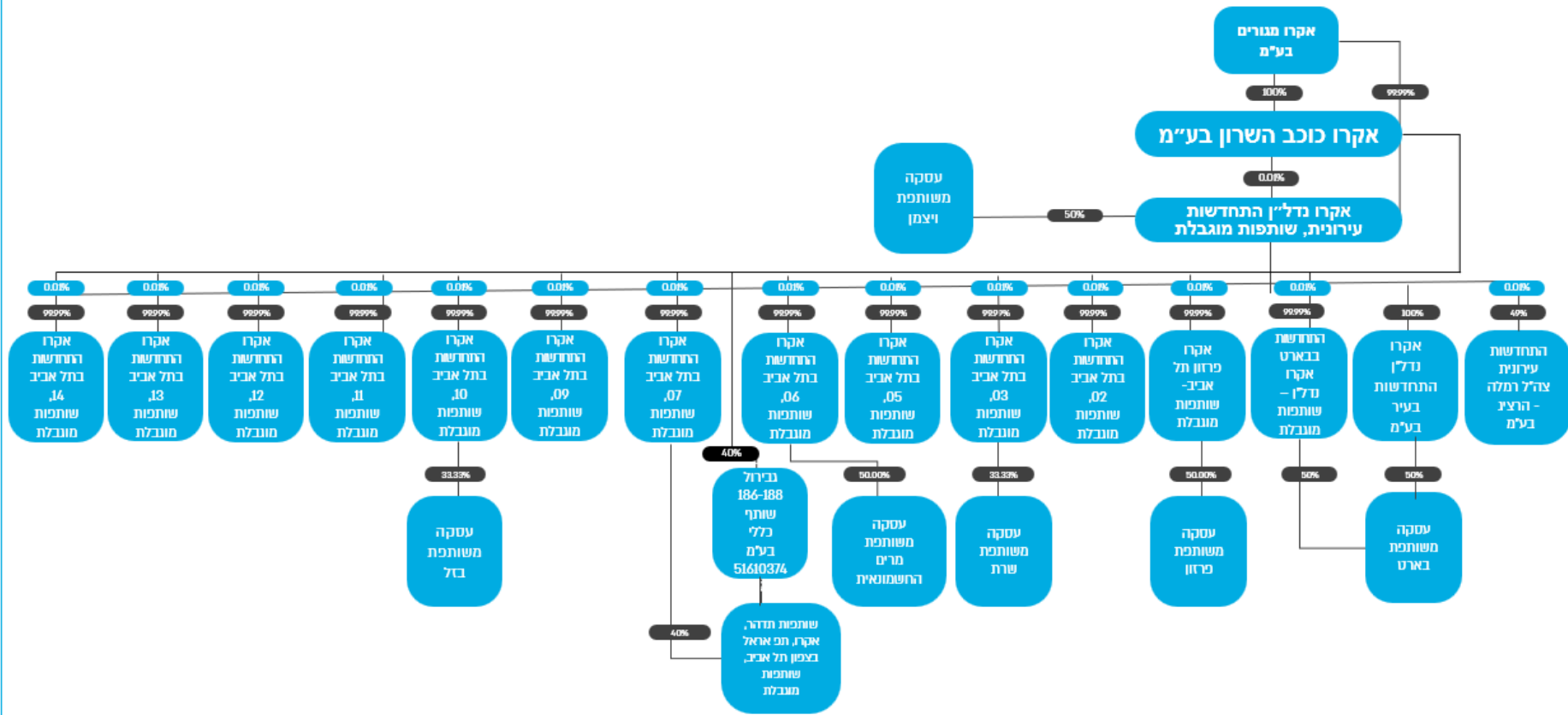
*במקומות בהם לא הוצג השותף הכללי, מחזיקה החברה בשותף הכללי בשיעור של 100%.

מבנה החזקות אקרו מגורים בע"מ*

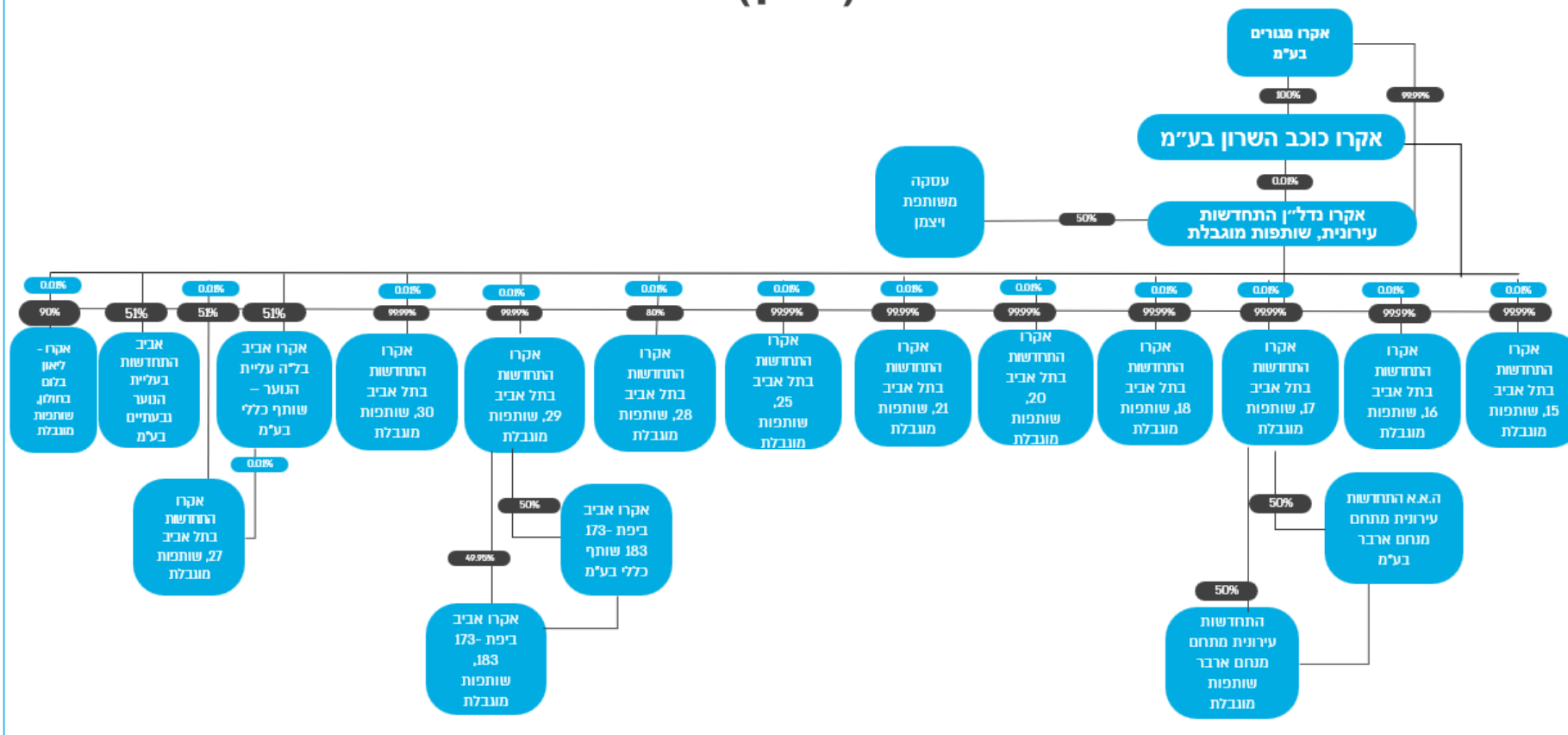


*במקומות בהם לא הוצג השותף הכללי, מחזיקה אקרו מגורים בשותף הכללי בשיעור של 100%.

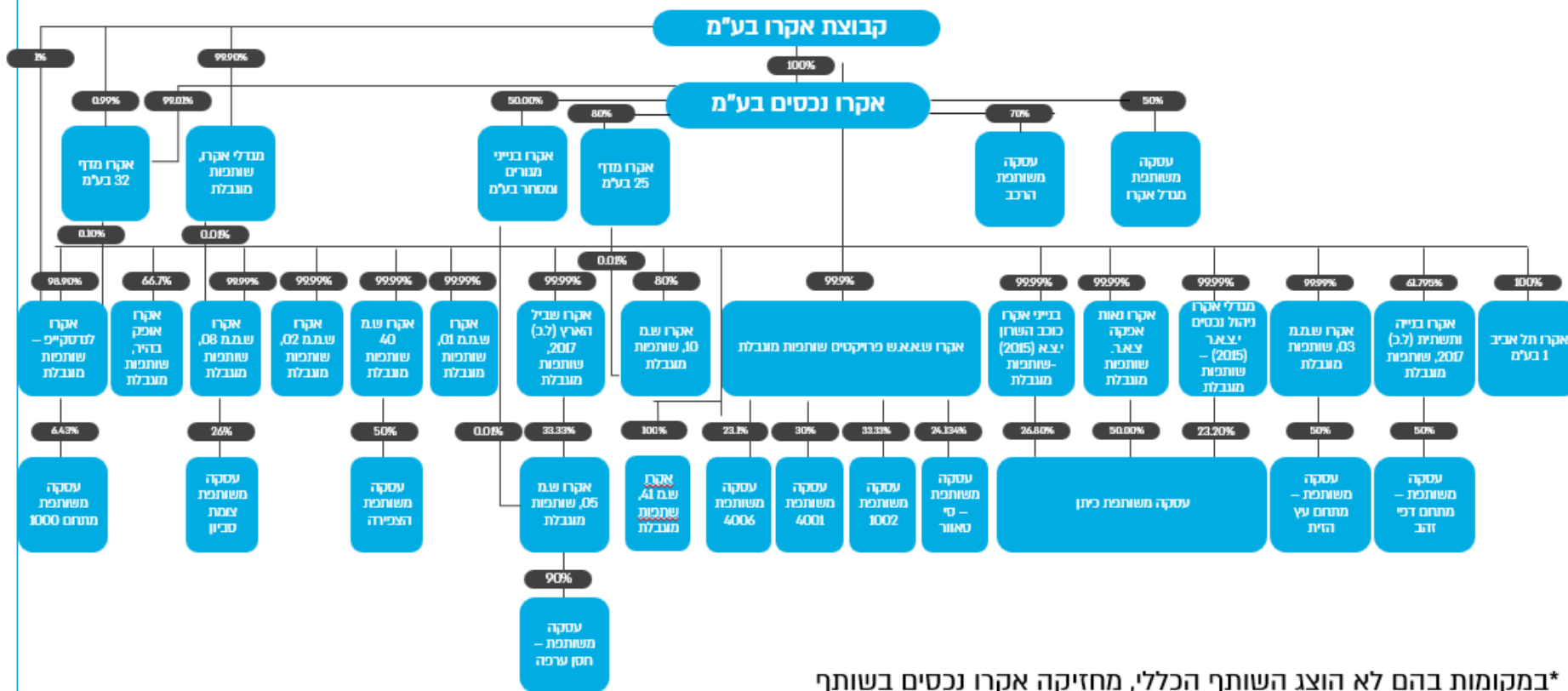
מבנה החזקות אקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת



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

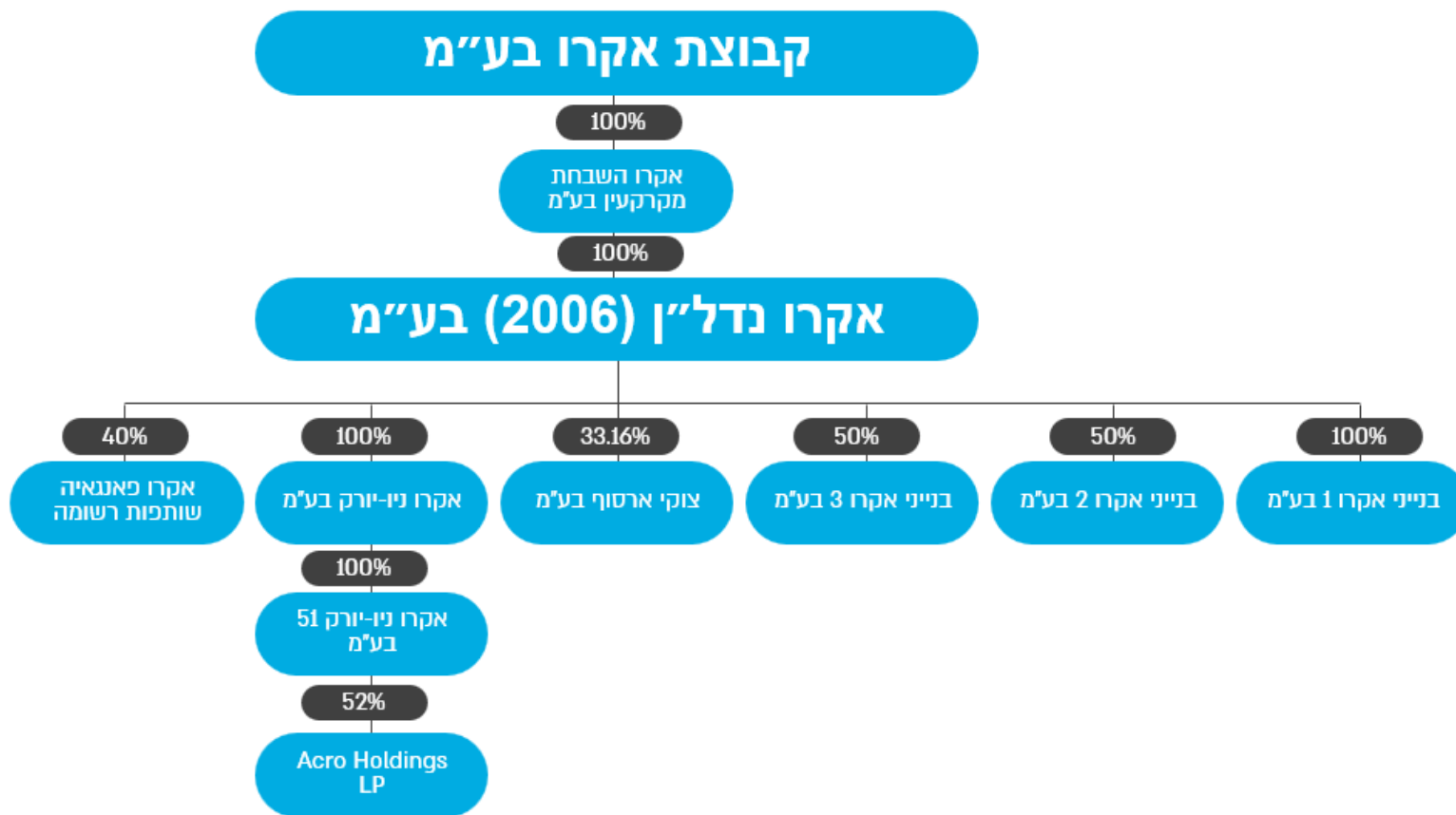


מבנה החזקות אקרו נכסים בע"מ*



*במקומות בהם לא הוצג השותף הכללי, מחזיקה אקרו נכסים בשותף הכללי בשיעור של 100%.

מבנה החזקות אקרו נדל"ן 2006 בע"מ



2.

השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

למיטב ידיעת החברה בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא היו עסקאות בהון החברה ובמניותיה על ידי החברה ו/או בעלי הענין בה למעט כמפורט להלן (יובהר כי המידע אודות העסקאות שנעשו על ידי בעלי הענין הינו רק ביחס לעסקאות בהיקף מהותי):

מועד ביצוע העסקה	מהות העסקה	מספר מניות/יחידות מניה חסומות	סכום העסקה/סך התמורה (אלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	מחיר מניה נגזר מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מאותו מועד	הערות
2.1.2024	המרת יחידות מניה חסומות למניות של החברה ע"י גידי מוזס (סמנכ"ל התחדשות עירונית לשעבר) מכח תכנית 2021	60,000	המרה ללא תמורה	---	---	---
28.1.2024	הקצאת כתבי אופציה עבור מר צחי פרץ, סמנכ"ל הכספים של החברה.	---	---	---	---	הקצאת 283,869 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-283,869 מניות (אשר היוו במועד ההקצאה 0.46% מההון המונפק והנפרע של החברה, שלא בדילול מלא) בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש בסך של 46.76 ש"ח למניה), וזאת בהתאם לתכנית 2023. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 7 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2024-01-000820).
21.3.2024	מכירת מניותיה של הגב' רעיה שטראוס, הנמנית על בעלי השליטה בחברה לה"ה ישראל גורן ויהודה אלמלה, הנמנים גם הם בעלי השליטה בחברה.	611,588	26,600	43.49	43.43	ביום 21 במרץ 2024 התקשרה הגב' שטראוס עם כ"א מה"ה גורן ואלמלה בהסכמים למכירת 305,794 מניות החברה (סה"כ 611,588) בתמורה לסך של 13.3 מיליון ש"ח כ"א. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 24 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-025153).
02.9.2024	מכירת מניות על ידי מר שמואל גלעד סימן טוב, אשר נמנה בעבר על בעלי השליטה בחברה.	81,285	3,587	44.13	44.06	לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 2 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-600351) ודוח מתקן לו מיום 4 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-600941).

מועד ביצוע העסקה	מהות העסקה	מספר מניות/יחידות מניה חסומות	סכום העסקה/סך התמורה (אלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	מחיר מניה נגזר מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מאותו מועד	הערות
02.9.2024	מימוש 142,000 כתבי אופציה ל-90,083 מניות רגילות ע"י מר אמיר מלאך, (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה) ומכירתן על ידי מר מלאך.	90,083	3,986	44.25	44.18	מימוש כתבי האופציה בדרך של Cashless (מחושב על פי מחיר מימוש בסך של 15.44 ש"ח למניה) בהתאם לתכנית 2020 ומכירתן על ידי מר יעקובי בעסקה מחוץ לבורסה.
1.1.2025	המרת יחידות מניה חסומות למניות רגילות של החברה ע"י גידי מוזס (סמנכ"ל התחדשות עירונית לשעבר) מכח תכנית 2021	61,000	המרה ללא תמורה	---	---	---
5.2.2025	מכירת מניות רגילות של החברה ע"י מר יצחק ארבוז, בעל השליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.	172,414	כ-10,000	58	57.93	---
5.2.2025	מכירת מניות רגילות של החברה ע"י הגב' רעיה שטראוס, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.	761,612	כ-44,000	57.79	57.71	---
10.2.2025	הקצאת 1,724,140 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב וכן 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות ל-7 משקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה).	1,724,140	כ-100,000	58	57.94	לפרטים נוספים ראה מיום 5 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא : 2025-01-009082).

מועד ביצוע העסקה	מהות העסקה	מספר מניות/יחידות מניה חסומות	סכום העסקה/סך התמורה (אלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	מחיר מניה נגזר מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מאותו מועד	הערות
18.6.2025	מכירת מניות רגילות של החברה ע"י מר רפאל רב חן, בעל שליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.	2,000	כ-98	49.05	49.05	לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 18 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-043539).
30.6.2025	מכירת מניות רגילות ע"י מר אמיר מלאך, (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה), בעסקה מחוץ לבורסה.	170,000	9,010	53	53	לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 30 ביוני 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-046645).
7.7.2025	מכירת מניות רגילות של החברה ע"י מר ארז גיל, בעל שליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.	76,000	כ-4,168	54.85	54.85	לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 7 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-049253).
7.12.2025	מכירת מניות רגילות של החברה ע"י מר זיו יעקבי, מנכ"ל ודירקטור בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.	324,299	כ-15,404	47.50	47.50	לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 7 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-097294).
7.12.2025	מכירת מניות רגילות של החברה ע"י מר זיו יעקבי, מנכ"ל ודירקטור בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה.	235,501	כ-11,186	47.50	47.50	לפרטים נוספים ראה דיווח מיום 7 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-097534).
23.12.2025	הקצאה של 465,838 כתבי אופציה, לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-465,838 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה לעובדים ונושאי משרה	465,838	---	---	---	הקצאת 465,838 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל-465,838 מניות (אשר היוו במועד ההקצאה כ-0.74% מההון המונפק והנפרע של החברה, שלא בדילול מלא) בדרך של מנגנון Cashless (על פי מחיר מימוש בסך של 453.31 ש"ח למניה), וזאת בהתאם לתכנית אופציות של החברה משנת 2023. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-102197).

3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

3.1. החל מיום 1 בינואר 2024 ועד לסמוך למועד פרסום דוח זה בוצעו על ידי החברה חלוקות דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

3.1.1. ביום 20 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה בסך של 9.6 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בפועל ביום 8 באפריל 2024, ושיקפה דיבידנד למניה בסך של 0.16 ש"ח.

3.1.2. ביום 26 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, אשר בוצעה בפועל ביום 10 באפריל 2025, ושיקפה דיבידנד למניה בסך של 0.06 ש"ח.

3.2. מדיניות חלוקת דיבידנד - עד לקבלת החלטה אחרת של דירקטוריון החברה ובכפוף לאמור בסעיף 3 זה, החברה תחלק מידי שנה לבעלי מניותיה, בכפוף למגבלות על פי דין לרבות מבחני החלוקה¹ ובכפוף למגבלות על פי כל הסכם, דיבידנד במזומן בסכום של לפחות 20% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה לשנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד ("מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתוי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר החתימה על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

3.3. מגבלות על חלוקה – בהתאם להסכם המיזוג המתואר בסעיף 1.1 להלן, החברה אינה רשאית לחלק דיבידנד עד למועד השלמתו. בנוסף, נכון למועד דוח זה לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות² כלשהן לחלוקה למעט בהתאם למגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א' ו-ב), כדלקמן:

3.3.1. בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה א') החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) ("חלוקה") בכל עת, ובכלל זה לחלק דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס חוב פיננסי נטו³ מתואם ל-CAP נטו⁴ לא יעלה על 70%; (ב) ההון העצמי⁵ של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-1,275 מיליון ש"ח; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות; (ד) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי; (ה) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב; (ו) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה (כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970⁶). בנוסף, החברה התחייבה כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה א') במחזור, שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות במועד הרלוונטי, וזאת בהתבסס על הדוחות הכספיים (רבעונים או שנתיים) האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות והוראות כל דין.

3.3.2. בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב') החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה בכל עת, ובכלל זה לחלק דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א)

1 "מבחני החלוקה" לעניין זה משמעם מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות.
2 בכפוף להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מותרת.

3 "חוב פיננסי נטו מתואם" לעניין זה משמעו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם העוסק בהעמדת הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים המוגדרים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות לזמן קצר (אך למעט מזומן, שווה מזומן ופקדונות בחשבונות מיועדים ו/או מוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.

4 "CAP נטו" לעניין זה משמעו חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.

5 "הון עצמי" לעניין זה משמעו ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן וריבית) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחתות לאגרות החוב (סדרה א') קרי, שמועד פירעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי. "הלוואות בעלים", משמען: כל הלוואה ו/או ערבות שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה.

6 יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה תוך כדי לקיחה בחשבון של החלוקה.

ההון העצמי⁷ של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-1,475 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס חוב פיננסי נטו⁸ מתואם ל-CAP נטו⁹ לא יעלה על 70%. הבדיקה האם מתקיים היחס האמור, הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, תיעשה על פי נתוני דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה; (ג) החברה התחייבה כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה ב') במחזור, שלא לבצע "חלוקה" בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות במועד הרלוונטי, כפי שנצברו החל מיום 1 בינואר 2021, וזאת בהתבסס על הדוחות הכספיים (רבעונים או שנתיים) האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשטר הנאמנות והוראות כל דין. יובהר כי רווחים שלא ניתן יהיה לחלקם עקב אי עמידה במגבלת ה-50% שתוארה לעיל ייצברו בעודפים של החברה והחברה לא תהיה רשאית לחלקם אלא רק לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב'); (ד) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970]¹⁰; (ה) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות; (ו) במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'); (ז) אין בחלוקה בכדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ב').

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת העודפים לחלוקה, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-675 אלפי ש"ח. 3.4

7 "הון עצמי" לעניין זה משמעו ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה) ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') קרי, שמועד פירעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') וכן שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה ב') במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי וחלים עליהם כל התנאים בהגדרה זו לעיל החלים על הלוואות בעלים.

8 "חוב פיננסי נטו מתואם" לעניין זה משמעו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם העוסק בהעמדת הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושוי מזומן, ניירות ערך סחירים המוגדרים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות לזמן קצר (אך למעט מזומן, שווה מזומן ופיקדונות בחשבונות מיועדים ו/או מוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.

9 "CAP נטו" לעניין זה משמעו חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.

10 יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה תוך כדי לקיחה בחשבון של החלוקה.

חלק שני - מידע אחר

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

4.

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (אלפי ש"ח):

2024 ¹¹					2025					
מאוחד	התאמות למאוחד	אחר	תחום נדל"ן מניב בישראל	תחום נדל"ן יזמי בישראל	מאוחד	התאמות למאוחד ¹³	אחר ¹²	תחום נדל"ן מניב בישראל	תחום נדל"ן יזמי בישראל	
763,006	---	(2,997)	114,403	651,600	658,609	---	15,242	151,749	491,618	הכנסות ממיצויים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות בין מגזרים
2,524	---	(1,402)	1,809	2,117	20,398	---	(5,536)	12,935	12,999	חלק ברווחי (הפסדי) שותפויות כלולות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	רווח (הפסד) ממכירת חברות מוחזקות
765,530	---	(4,399)	116,212	653,717	679,007	---	9,706	164,684	504,617	סה"כ הכנסות
(589,544)	---	(20,735)	(7,174)	(561,635)	(436,942)	---	(17,558)	(9,213)	(410,171)	עלויות המימוש לתחום הפעילות
(113,491)	(113,491)	---	---	---	(106,920)	(106,920)	---	---	---	עלויות שלא מיוחסות לתחום הפעילות
(703,035)	(113,491)	(20,735)	(7,174)	(561,635)	(543,862)	(106,920)	(17,558)	(9,213)	(410,171)	סה"כ עלויות
25,853	---	---	---	---	59,363	---	---	---	---	רווח המיוחס לבעלים של החברה
16,094	---	---	---	---	42,114	---	---	---	---	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
6,942,488	285,535	83,717	2,757,775	3,815,461	7,426,167	(232,512)	76,271	3,411,549	4,170,859	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
4,791,935	802,830	(12)	1,711,855	2,277,262	4,963,328	1,018,165	(12)	1,581,633	2,363,542	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

¹¹ מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם להצגה מחדש שביצעה החברה בעקבות יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית. לפרטים ראה ביאור 2 (טו) לדוחות הכספיים.

¹² מגזר "אחר" כולל בעיקרו פעילות ראשונית בדיר להשכרה ופרויקטי נדל"ן יזמי בניו-יורק ארה"ב.

¹³ כולל הוצאות מס ומימון נטו שאינם מיוחסים לתחומי פעילות.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

המידע שלהלן בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ועל אומדנים של החברה בנושאים המפורטים להלן, וכן על מידע הנובע מפרסומים וסקרים שפרסמו גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל ועם ענף הנדל"ן. הנתונים להלן הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם משקפים את מכלול הפרטים, אולם, להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית לגבי השווקים בהם פועלת החברה. החברה לא פנתה לנציגים מטעם האתרים הנכללים בסקירה זו, במטרה לקבל הסכמתם לפירוט המופיע בסקירה.

5.1 המצב המקרו-כלכלי בישראל

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשובה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

5.1.1 התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-2% בשנת 2023, צמיחה של כ-1% בשנת 2024 וצמיחה של כ-3.1% בשנת 2025.¹⁴ הפעילות הכלכלית התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר ההתכווצות ברבעון השני, על רקע מבצע "עם כלביא". קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים הינו 11%, והוא משקף גידול בכל רכיבי התוצר, זאת לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני. למעט בנתוני הקצה, שוק העבודה נותר הדוק במהלך המחצית והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי.¹⁵

5.1.2 סביבת האינפלציה בישראל

לאחר שבשנת 2022 הסתכם שיעור העלייה של מדד המחירים לצרכן ב-5.2%, גבוה מהותית מטווח יעד האינפלציה של בנק ישראל, שהינו בטווח שבין 1% לבין 3% לשנה (להלן: "טווח היעד" או "היעד"), חלה בשנים האחרונות התמתנות בשיעור עלייתו והוא הסתכם בשנים 2023, 2024 ו-2025 ב-3%, 3.2% ו-2.6%.

נכון למועד זה, להערכת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל ("הוועדה") נותרו מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.¹⁶

ע"פ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לשנת 2026,¹⁷ שיעור אינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2.0%.

בעניין זה יצוין כי התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן בעיקר שלושה פרמטרים עיקריים: הוצאות מימון, השפעה על ההכנסות (שכן דמי השכירות אותם גובה החברה צמודים למדד זה); והשפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן הצמדת ההכנסות למדד גורמת לעליה בהכנסות במקרה של עליית מדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן).

5.1.3 מדיניות מוניטרית של בנק ישראל וסביבת הריבית השקלית

לאחר שריבית בנק ישראל הועלתה באופן מהותי בשנים 2022 ו-2023, בחודש ינואר 2024

14 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

15 ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

16 ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

17 כפי שפורסמה ע"י בנק ישראל ביום 5 בינואר 2026.

הוחלט להוריד לראשונה את שיעור הריבית, ב-0.25%, לרמה של 4.5%, ומאותו מועד הוחלט להותיר את הריבית על כנה עד להחלטת הריבית מחודש נובמבר 2025, במסגרתה הוחלט להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, וכן החלטת הריבית מחודש ינואר 2026 במסגרתה הוחלטה להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% נוספים, כך שריבית הפריים נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור 5.5%.

במסגרת החלטת הריבית ליום 23 בפברואר 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית אשר שבה לעלות בסוף חודש פברואר, על רקע עימות אפשרי מול איראן ועליית פרמיית הסיכון של ישראל במעט, יחד עם רצון הוועדה לבצע ניהול סיכונים מושכל, ולמנוע את עליית עודפי הביקוש.

עם זאת, לאור המדדים הנמוכים האחרונים, התחזיות העדכניות של בנק ישראל מצביעות על כוונה להמשיך את מגמת ההפחתה בריבית (בנוסף לירידת הריבית העדכנית מחודש נובמבר 2025 כאמור), בכפוף להתפתחויות הגיאופוליטיות והאינפלציוניות. הפחתה נוספת כאמור, ככל שתתרחש בפועל, עשויה להפחית את עלויות המימון של החברה, לשפר את תזרים המזומנים הפנוי, ולמתן את ההשפעה השלילית על שווי נכסיה.

לעליית ריבית בנק ישראל השפעה ישירה על הוצאות המימון של החברה (הן בגין הלוואות קיימות הצמודות לריבית משתנה והן במקרה של הלוואות/גיוסי חוב עתידיים בסביבת ריבית גבוהה) ותוצאותיה הכספיות וכן עשויה עלייה בריבית להשפיע על שיעורי ההיוון של נכסי הנדל"ן של החברה, ובאופן זה להביא לקיטון בשוויים.

לפרטים אודות השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 3ג' לדוח הדירקטוריון.

להלן פרמטרים כלכליים עיקריים של מדינת ישראל¹⁸:

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים
1,878,373	2,006,624	2,111,333	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ¹⁹
190,791	201,232	208,900	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח) ²⁰
2%	1%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ²¹
0.1%	-0.3%	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש ²²
3.3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה ²³
4.35%	4.69%	4%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (בריבית קבועה לא צמודה למדד) ²⁴
S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ²⁵
1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6270 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.1900 ש"ח 1 אירו=3.7455 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ולירו ליום האחרון של התקופה ²⁶
2%	2.9%	5.1%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים ²⁷
1,398,304	1,473,819	1,542,868	תוצר מקומי גולמי של המגזר העסקי (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) ²⁸
4.2%	5.4%	3.4%	שיעור צמיחה בתוצר העסקי הגולמי (במחירים קבועים) ²⁹
97,445	90,871	101,786	תוצר עסקי גולמי בענף הבינוי, לאחר מס (במחירים שוטפים במיליוני ש"ח) ³⁰

18 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, [ורחבונות לאומיים לשנת 2025](#) כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

19 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

20 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

21 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

22 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

23 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

24 מתוך אתר ה-FRED. לפרטים נוספים ראו: https://fred.stlouisfed.org/series/IRLTLT01ILQ156N?utm_source=chatgpt.com.

25 מתוך אתר Maalot S&P Global Ratings ("מעלות"), ו-Fitch.

26 על פי נתוני שער חליפים יציגים מאתר בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו: <https://www.boi.org.il/roles/markets/exchangerates>.

27 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

28 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

29 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

30 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

5.2 נדל"ן להשקעה

ככלל, השפעתו של הגידול בהיקף הבניה שלא למגורים על היקף ההיצע של שטחי השכרה, על מחירי השכירות למ"ר ועל רמת התחרות בתחום זה, תלויה במידה רבה בפערי היצע וביקוש לשטחים אלו בשים לב לגידול בתוצר במשק הישראלי ולגידול או לצמצום בהיקף הפעילות העסקית בישראל, לצד הסביבה המוניטרית והרגולטורית במשק. להלן תובא סקירה תמציתית של שוק הנדל"ן העסקי המניב בישראל למסחר ולמשרדים³¹:

5.2.1 נדל"ן למסחר

במהלך שנת 2025 חלה התמתנות בצמיחת הפדיונות המרכזים המסחריים. זאת לאחר שנת שיא ב-2024, בעקבות ההאטה החריפה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על הרכישות בפלטפורמות המקוונות והפנו ביקושים למסחר הפיזי. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 חלה צמיחה מתונה בפדיונות בהשוואה ל-2024 ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה ל-2023. התוצאות הושפעו בין היתר מהמלחמה עם איראן בחודש יוני, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפדיונות. ברבעון השלישי של השנה, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפדיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים, מה שתמך בצמיחה של עד כ-5% במוצע ב-NOI מנכסים זהים.

5.2.2 נדל"ן למשרדים

שוק המשרדים הציג בשנת 2025 סימני התאוששות (במהלך 2025 חלה עלייה חדה בהיקף השטחים שלגביהם נחתמו עסקאות שכירות, כ-445 אלף מ"ר לעומת כ-343 אלף מ"ר במהלך 2024), בעיקר על רקע חזרה של גיוסים בענף ההיי-טק לאחר תקופה מאתגרת. בתל אביב נחתמו מספר עסקאות משמעותיות, ודמי השכירות ושיעורי התפוסה בעיר נותרו יציבים למדי, אם כי גם בעיר בתל אביב קיימים תתי שווקים עם מאפיינים שונים. לצד זאת השוק עדיין מאתגר, והמשא ומתן מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, והחברות נדרשות להעניק חודשי שכירות חינם, שיפורים במושכר במימון בעלי הנכסים וקיצור משך החוזים שנחתמים. גוברת השונות באיכות בין נכסי פריים במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים. במעגלים שמחוץ לתל אביב ממשיכים להירשם קשיי אכלוס ולחץ מסוים על דמי השכירות. אזורים אלו רגישים יותר לשינויים בביקוש ולקצב ההתאוששות של המשק, והשלמתם של פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה בהם.

במהלך השנה חל שיפור ברוב הערים, למעט הרצליה וירושלים, מבחינת שיעור התפוסה בבנייני המשרדים. בחיפה עלתה התפוסה מ-92% ל-98%, בפתח תקווה (קריית אריה) חל שיפור מ-82% ל-85%, במרכז העסקים של תל אביב המשתרע לאורך ציר מנחם בגין עלתה התפוסה מ-97% ל-99.5%. מנגד, בהרצליה ובירושלים ירדה התפוסה בשתי נקודות האחוזה. מחירי השכירות שמרו על יציבות יחסית ברוב הערים למעט תל אביב, העיר היחידה שבה מחירי השכירות עלו. ברעננה ובירושלים נרשמו ירידות קלות במחירי השכירות.

5.3 נדל"ן יזמי

משרדי הממשלה אשר אמונים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים כוללים את משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, בנוסף לרשויות התכנון והבנייה כגון המועצה הארצית לתכנון ובנייה וועדות התכנון והבנייה המחוזיות והמקומיות. למדיניות המשרדים האמורים השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, למדיניות האמורה השפעה על מחירי הדירות באופן שעליה בזמינות הקרקעות לבניה תגרור אחריה עליה במספר הפרויקטים למגורים וכפועל יוצא מכך להגדלת היצע הדירות אל מול הביקוש להן – דבר שיכול

³¹ את המידע המובא להלן ניתן למצוא ב-מעלות בכתובת: <https://maalot>.

להוביל לירידת מחירי הדירות ולפגיעה ברווחיות החברה (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה תוביל לתוצאה ההפוכה).

בעניין זה יצוין כי ביום 22.07.2025 פורסם חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025, אשר נועד לעודד הקמת ממ"דים מרווחים לשהייה ממושכת, בהליך רישוי בדרך מקוצרת ובפטור מהיטל השבחה. התיקון מאפשר תוספת שטח מוגנת של בין 3-6 מ"ר (בנוסף ל-9 מ"ר נטו הסטנדרטיים), כולל אפשרות לחדר רטוב (שירותים/מקלחת) בתוך הממ"ד, בכל רחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.1.7.5 להלן.

5.3.1 מגמות בענף המגורים בשנת 2025³²

לאחר מספר שנים של מגמות עליה במחירי הדירות בישראל, במהלך שנת 2025 נרשמו שמונה חודשים רצופים של ירידה כוללת של 2.6% במחירי הדירות, אשר הסתיימו בחודשים אוקטובר-נובמבר ו-נובמבר-דצמבר 2025, אז עלו מחירי הדירות בשיעור של 0.6%-ו-0.8% בהתאמה. בשקלול ההטבות שהעניקו היזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, להערכת גורמי מחקר, השחיקה הריאלית במחירים בשנת 2025 הייתה אף בשיעור חד יותר.

באשר להיקפי הפעילות בתחום, מתחילת 2025 הואצה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה, המצב הבטחוני ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של 2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במחוז תל אביב ומחוז חיפה) וירידה של 11.9% במספר הדירות הכוללות שנמכרו.

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024 כפי שניתן לראות, את הירידה בסך העסקאות מוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרות בשוק החופשי.

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שונתרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז חיפה. על אף המגמה האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במרכזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.³³

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.³⁴ היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 25 נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור

32 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך [סיכום שנת 2025 \(דירות בעסקאות נדל"ן\)](#), כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה; [סקירת ענף הנדל"ן למגורים – דצמבר 2025](#), כפי שפורסמה ע"י משרד האוצר; [שינוי במחירי שוק הדירות – ינואר 2026](#), כפי שפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ו- [מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות](#), כפי שפורסם ע"י מעלות.

33 [ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025](#), כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

34 יצוין כי להערכת גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.

של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,³⁵ בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב-2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

המצב הביטחוני

5.4

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה. בעקבות הפסקת האש ובלמת ההסלמה הצבאית, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) ביום 7 בנובמבר 2025 על העלאת תחזית הדרוג של מדינת ישראל מ"שלישית" ל"ציבה" אם כי לא העלה את דירוג האשראי של המדינה והותירו על רמה A.

ביום 28 בפברואר 2026, לאחר תקופה של ניסיונות לגבש הבנות עם הרפובליקה האסלאמית של איראן ("איראן"), חלה הסלמה משמעותית בזירה הבינלאומית, במסגרתה פתחה מדינת ישראל, בשיתוף עם ארצות הברית, במבצע הצבאי "שאגת הארי", מבצע רחב היקף שכלל תקיפות אוויריות נגד יעדים צבאיים, תשתיות ומפקדות בשטח איראן, לרבות פעולות שננקטו נגד בכירי המשטר האיראני ("מבצע שאגת הארי"). מבצע שאגת הארי נועד, בין היתר, לצמצם את יכולותיה הצבאיות של איראן ולהשפיע על מאזן הסיכונים האסטרטגי באזור המזרח התיכון. בתגובה, פתחה איראן בהתקפות כנגד מטרות בשטח ישראל ובסמוך לגבולותיה, וכן לעבר יעדים נוספים באזור מזרח התיכון.

במהלך ההסלמה, הצטרף לעימות ארגון חיזבאללה, ארגון שיעי לבנוני הנתמך על ידי איראן ובעל ברית מובהק שלה, אשר שיגר רקטות לעבר שטח ישראל מלבנון. בתגובה לכך, ביצע צה"ל תקיפות נגד יעדי חיזבאללה בלבנון.

להסלמה האמורה היו, בין היתר, השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב.

לפרטים אודות השפעת המצב הביטחוני על החברה ראה סעיף 3ב' לדוח הדירקטוריון.

שינויים במדד תשומות הבנייה³⁶

5.5

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כדוגמת החברה, וכן חלק מהכנסותיהן (בכפוף לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 המגביל את היקף ההצמדה למדד בחוזי המכר, כמפורט בפרק זה להלן) צמודים למדד תשומות הבנייה, בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של 5.1%, שיעור גבוה משנת 2024 בה עלה המדד ב-2.9%; בשנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים בשיעור של 2.5%, שיעור נמוך משנת 2024 בה עלה המדד ב-3.1%.

חומרי גלם ושינויים בשערי חליפין של מט"ח

5.6

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינות חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להביא לייקור חד בעלויות הבנייה. כמו-כן, שינויים במצב הביטחוני ו/או המדיני, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות במחירי חומרי הגלם. לחומרי הגלם לבנייה יכולה להיות השפעה על רווחיות הקבוצה, שכן לזמינותם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים וכפועל יוצא מכך הם מביאים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במחירי השוק. כמו כן, מחסור

35 ניתן למצוא את המידע בכתובת: [reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf](https://www.cbs.gov.il/reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf)

36 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>

משמעותי בחומרי הגלם לבנייה עלול לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, עיכובים בהקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, שתנבע מגידול בעלויות רכישת חומרי הגלם ובפיצוי אותו תידרש לשלם החברה כתוצאה מעיכוב במסירות הפרויקטים, אשר עלולים להקשות על החברה למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים מרווחיות נמוכה של פרויקטים אלו.

כמו כן, לשינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, בעיקר שער האירו ושער הדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על ביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, שכן שינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע באופן ישיר על יכולתם לרכוש דירה בישראל.³⁷

לעניין זה יצוין כי במהלך שנת 2025 נרשמה ייסוף מהותי בערך השקל הישראלי. כך, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 שער השקל נחלש אל מול שער הדולר בשיעור של כ-2% ונחלש מול שער האירו בכ-6%. במהלך הרבעון השני, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-9.3% ו-1.5%, בהתאמה. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-2% ו-1.9%, בהתאמה ובמהלך הרבעון הרביעי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-3.5%.

5.7. עובדי בניה

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים.

מלחמת חרבות ברזל הובילה לירידה משמעותית במספר העובדים בענף הבניה, וזאת כתוצאה מירידה מהארץ של אלפי עובדים זרים ומאיסור כניסה לארץ של אלפי עובדים פלסטינים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. לאור האמור, בתקופת הדוח ענף הבניה בישראל נקלע למשבר והוא סובל (גם לאחר שיפור שנרשם בנושא במהלך השנה) ממחסור של אלפי עובדים, מה שהוביל לכך שאתרי בנייה רבים עובדים בתפוקה חלקית. נכון לדצמבר 2025 היחס בין המשרות הפנויות לדורשי עבודה בקרב עובדי הבניה זינק משיעור של 1.98 בדצמבר 2022 לשיעור של 4.36.³⁸

מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

בתקופת הדוח הממשלה נקטה בצעדים להתמודדות עם המחסור בעובדים בענף הנדל"ן, בין היתר, באמצעות חתימת צו הרחבה להעלאת דרגות השכר של כ-250 אלף עובדים בענף הבניה ומתן האפשרות להעסיק עובדים זרים דרך חברות פרטיות.³⁹

5.8. שוקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשוקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עליה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירי השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדיוור שמוצעות למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם בכדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דיוור, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם.

37 האמור נלקח מתוך הודעה מטעם בנק ישראל שפורסמה ביום 5 במאי 2025; 5 באוגוסט 2025; 4 בנובמבר 2025 ו-3 בפברואר 2026.

38 על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

39 ע"פ הודעה לעיתונות מטעם משרד העבודה בכתובת: נחתם צו הרחבה שישדרג את התנאים של כ-250 אלף עובדים בענף הבניה משרד העבודה.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

6.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

נכון למועד דוח זה, פועלת החברה במסגרת תחום הנדל"ן היזמי בישראל (לרבות בתחום ההתחדשות העירונית) בפרויקטים שעיקריהם יובאו בטבלאות שלהלן. יצוין, כי הרווח הגולמי המוצג בטבלאות שלהלן אינו כולל עלויות אשראי וריבית שאינן נכללות בעלות המכר והוצאות שיווק והנהלה וכלליות, ובנוסף נוטרל מההכנסות ומהרווח הגולמי 'רכיב מימון משמעותי' כמפורט בסעיף 6.1.13 להלן, שמקורו בהטבות שניתנו לרוכשים בחלק מהפרויקטים⁴⁰. כן יובהר כי הטבלאות בסעיף זה להלן אינן כוללות את כלל הפרויקטים אותם יוזמת החברה בתחום זה נכון למועד הדוח, אלא רק פרויקטים (המהווים את חלקם המכריע של הפרויקטים אותם יוזמת החברה בתחום זה) אשר מידת מורכבותם, נסיבותיהם והתנאים בהם הם מותנים, מאפשרים לחברה להציג הערכה ביחס להכנסות ורווחים גולמיים הצפויים מהם וביחס למועד סיום בנייתם הצפוי (הערכה אשר התממשותה כפופה לפסקאות מידע צופה פני עתיד המתוארות לאחר סעיף 6.4.9 ו-6.4.14 להלן):

יוער, כי החברה יישמה את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית ("עמדת הסגל"), המשקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות בפרויקטים אלו. בעקבות יישום עמדת הסגל על ידי החברה, הרווח הגולמי של הפרויקטים התעדכן. יצוין כי הנתונים אינן כוללים מדידה חשבונאית בגין הכנסות ורווח גולמי ממדידת שירותי בניה ועלויות דיירים. לפרטים נוספים ראה ביאור 2(טו) לדוחות הכספיים.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה בשנת 2025 ופרויקטים שהסתיימו בשנת 2025

לפרטים אודות הפרויקטים ויסוצקי, וייצמן 80-88 ו-Acro Business Campus (שהקמתו הסתיימה במהלך שנת 2024 ומכירתו טרם הושלמה), ראה סעיפים 6.4.3 לדוח זה להלן.

⁴⁰ בפרויקטים עם שותפים להם זכאית החברה לדמי שיווק, בנוסף לרווח הגולמי המצוין בטבלה זו, לחברה נובע רווח נוסף הנגזר מחלקם של השותפים בדמי השיווק האמורים.

פרויקטים בהקמה

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט (בפרויקטים שאינם התחדשות עירונית)	חלק החברה באפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בפרויקט	תיאור	יתרת הכספים בדוחות ליום 31.12.25 ⁴¹	שיעור ביצוע ליום 31.12.25	סה"כ יחידות לשיוק (100%)	סה"כ שנמכרו ליום 31.12.25	סה"כ משרדים / משרח לשיוק בגין פרויקט יזמי (הסך שנמכר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח מהפרויקט (100%) ⁴²	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום/ בניה צפוי	מועד צפוי למשיכת עודפים ⁴³
Yard	תל-אביב	פרויקט פינוי בינוי סעיף 6.4.11 להלן	---	100%	100%	פרויקט למגורים (פינוי בינוי) 370 יח"ד (242 יח"ד לשיוק)	24,009	99%	242	235	800 מ"ר (800 מ"ר)	793,288	204,489	26%	13,141	168,665	Q1 2026 ⁴⁴	Q2 2026
GO YAFO (פרויקט מהותי מאוד)	יפו	פרויקט יזמי סעיף 6.4.12 להלן	2018	כ-35%	50%	פרויקט למגורים הכולל 350 יח"ד מתוכן 163 יח"ד במסגרת "מחר למשתכני" ו-3 יח"ד לטובת המדינה ללא תמורה	340,116	72%	45347	227	---	871,295	147,953	17%	23,872	20,856	Q1 2027	Q1 2027
מרים החשמונאית 10-20	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.4.4 להלן	---	50%	50%	פרויקט למגורים הכולל 49 יח"ד לבעלים ו-55 יח"ד לשיוק	74,046	69%	55	33	---	374,819	86,374	23%	25,850	34,904	Q4 2026	Q4 2026
שרת 3-9	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.4.4 להלן	---	33%	33%	פרויקט למגורים הכולל 77 יח"ד לבעלים ו-86 יח"ד לשיוק	62,137	62%	86	56	---	537,605	96,734	18%	16,496	24,950	Q4 2026	Q4 2026
בזל	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף	---	33%	33%	פרויקט למגורים הכולל 102	85,325	14%	81	38	---	537,889	99,907	19%	30,338	22,513	Q4 2028	Q4 2028

⁴¹ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנסב בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).
⁴² יצוין כי בפרויקטים אקרו בשדרה, מגדל מוא"ה ו-GO YAFO (פרויקטים מהותיים מאוד), הפרויקטים White (שלב ב), בורלא, איינשטיין ושד' פרנקפורט (פרויקטים שאינם מהותיים) חל קיטון בשיעור הרווח הגולמי של מעל 20% לעומת הרווח הגולמי אשר הוצג בדוח התקופתי לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינם התארכות משך הפרויקטים ועדכון עלויות הבניה. מנגד, בפרויקטים קוסמופוליטן (פרויקט מהותי מאוד) ובית עמנואל (פרויקט לא מהותי) חלה עליה בשיעור הרווח הגולמי מעל ל-20% לעומת הרווח הגולמי אשר הוצג בדוח התקופתי לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינם עדכון המחירונים, שיפור בתנאים תכנוניים בפרויקטים ועליה בשטחים המיועדים למכירה. ביחס לפרויקט אפקה ברקאי חלה עלייה בסך הרווח הגולמי מעל ל-20% לאור זכיית החברה יחד עם שותפיה במכרז רמ"י (ראה הי"ש 131), באופן שהוביל לגידול בזכויות המיועדות למכירה ובהתאם גדל הרווח הגולמי הצפוי.
⁴³ המועדים המפורטים להלן הינם בהנחה של מלאי מכור למועד סיום הפרויקט. ככלל, על פי הסכמי הליווי, מועד משיכת עודפים הינו לאחר השלמת הפרויקט וקבלת טופס 4, אך בהתאם לניסיון החברה, הגורם המממן מאפשר לרוב משיכת עודפים כתלות בשיעור המכירות והביצוע עוד לפני סיום הפרויקט.
⁴⁴ החברה קיבלה טופס 4 לשני המבנים הראשונים ברבעון 3 בשנת הדיווח ועד סוף השנה לשני מבנים נוספים מתוך השישה בפרויקט. טופס 4 לשני הבניינים האחרונים התקבל ברבעון הראשון לשנת 2026 והפרויקט בעיצומו של תהליך האכלוס.
⁴⁵ 3 יח"ד נבנות עבור רמ"י בהתאם להוראות המכרז.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט וסעיף בדוח	שנת התקשרות החברה בהיסכם לרכישת הפרויקט (בפרויקטי ס שאינם התחדשות עירונית)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בפרויקט	תיאור	יתרת המלאי בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 ⁴¹	שיעור ביצוע ליום 31.12.25	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	סה"כ שנמכרו ליום 31.12.25	סה"כ יחידות שטרם נמכרו (סה"כ משרדים / מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (הסך שנמכר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט ⁴² (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	מועד סיום / בניה צפוי	מועד צפוי למשיכת עודפים ⁴³
		6.4.4 להלן				יחיד לבעלים ו-81 יחיד לשיווק												
מגדל מזא"ה (פרויקט מהותי מאוד)	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.4.13 להלן	מגדל מזא"ה (חסן ערפה (53)	100%	100%	פרויקט למגורים הכולל 268 יחיד, 796 מ"ר מסחר ו-9,500 מ"ר ברוטו עילי מבנים ומוסדות ציבור	598,147 ⁴⁶	7%	268	100	796 מ"ר מסחר	1,302,185	259,603	20%	255,623	167,300	Q3 2030	Q3 2030
אחימאיר 5-	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.4.5 להלן	---	50%	50%	פרויקט למגורים הכולל 72 יחיד לבעלים ו-93 יחיד לשיווק	98,993	13%	93	44	---	492,782	135,922	28%	65,887	47,163	Q2 2028	Q2 2028
בורלא 15, 17, 19	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.4.5 להלן	---	100%	100%	פרויקט למגורים הכולל 48 יחיד לבעלים ו-56 יחיד לשיווק	168,133	13%	56	28	---	350,053	68,677	20%	61,103	74,493	Q2 2028	Q2 2028

46 כולל עלות של כ-38 מיליון ש"ח בגין מרכיב המטלה הציבורית.

פרויקטים בתכנון:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט (בפרויקטים שאינם התחדשות עירונית)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 ⁴⁷	סה"כ לשיווק יחידות (100%)	סה"כ שנמכרו יחידות ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	אחוז רווח מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בנייה צפוי ⁴⁸	מועד סיום בנייה צפוי	מועד צפוי למשיכת עודפים	
פרנקפורט שד'	תל-אביב	תמ"א 38/2 סעיף 6.4.5 להלן	---	25%	25%	פרויקט למגורים הכולל 80 יחידים ו-98 יחידים לשיווק	6,192	98	19	460,677	61,532	13%	12,510	8,694	Q3 2026	Q3 2029	Q3 2029	
קוסמופוליטן (יצחק שדה 1 חסן ערפה (57-79 מהותי מאוד) ⁴⁹	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.4.5 להלן הכולל גם הזכויות המיועדות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן	אוקטובר 2018	כ-30%	33%	פרויקט למגורים הכולל 266 יחידים (חלק אקרו 80 יחידים) תעסוקה בשטח של כ-110 אלפי מ"ר (כ-55 אלפי מ"ר מיועדים למכירה). ⁵⁰	475,426	כ-266 יחידים וכ-68 יחידים מיועדות לדב"י.	---	2,202,367	847,881	38.5%	282,627	211,964	הפרויקט החל בעבודות חפירת ודיפון ביולי 25 וצפויים להתחיל עבודות בנייה ברבעון השני של 2027.	Q2 2031	Q2 2031	Q2 2031
White – שלב א' (מהותי מאוד) ⁵¹	תל-אביב	פרויקט כמפורט בסעיף 6.4.10 להלן	אוגוסט 2011	50%	50%	פרויקט למגורים הכולל 553 יחידים לשיווק, בנוסף יכלול הפרויקט	246,276	כ-1,600 מ"ר מסחר לשיווק	57	1,071,565 (חלק החברה)	433,123 (חלק החברה)	40%	433,123 (חלק החברה)	353,288	Q2 2026	Q4 2030	Q4 2030	

⁴⁷ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (כלולה – אקוויטי, פעילות משותפת – איחוד יחסי ואיחוד).

⁴⁸ יצוין כי חלק מהמועדים שיובאו להלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, שצורף כפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-020475) ("דוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024"), כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר בגין התארכות הליכי תכנון.

⁴⁹ הנתונים בשורה זו בדבר העלות בדוחות הכספיים, ההכנסות, והרווח גולמי צפוי בטבלה הינם ברמת החברה הכלולה, כאשר חלק החברה בנתונים אלו הינו 33.33%

⁵⁰ בנוסף הפרויקט כולל גם זכויות המיועדות להשכרה (68 יחידים המיועדות לדב"י (חלק אקרו 20 יחידים), המסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן.

⁵¹ הנתונים בשורה זו בדבר העלות בדוחות הכספיים, ההכנסות, והרווח גולמי צפוי מייצגים את חלק החברה בפרויקט ואינם ברמת 100% של הפרויקט (קרי, ללא חלק השותף), שכן הנתונים בדבר עלות הקרקע ועלויות המימון של השותף אינם ידועים לחברה.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט שאינם התחדשות (עירונית)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 ⁴⁷	סה"כ לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (הסך שנמכר)	סה"כ ששנמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רוח גולמי מהפרויקט (100%)	רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי)	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי ⁴⁸	מועד סיום בניה צפוי	מועד צפוי למשיכת עודפים
						כ-1,600 מ"ר מסחר לשיווק											
אקרו בשדרה (מהותי מאוד)	תל-אביב	פרויקט פינני כינוי כמפורט בסעיף 6.4.14 להלן	---	100%	100%	פרויקט למגורים הכולל 97 יח"ד 6-1 יחידות מסחר לבעלים ו-251 יח"ד לשיווק	86,024	251	92	708,106	161,856	23%	161,856	92,805	Q2 2026	Q3 2030	Q3 2030
איינשטיין 61,59,57	תל-אביב	תמ"א 38/2	---	100%	100%	פרויקט למגורים הכולל 18 יח"ד לבעלים ו-35 יח"ד לשיווק	3,010	35	---	151,319	32,487	21%	32,487	22,283	Q4 2026	Q1 2030	Q1 2030

עתודות קרקע עיקריות

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25	זכויות נוכחיות	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	סה"כ רוח גולמי מהפרויקט (100%)	רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי ⁵³	מועד סיום בניה צפוי
White - שלב ב'	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.4.5 להלן	אוגוסט 2011	50%	50%	פרויקט מגורים ומסחר הכולל כ-82 יח"ד וכ-522 מ"ר מסחר לשיווק וכ-193 מ"ר מסחר לשיווק במבנה לשימור	24,927	82 יח"ד	375,791	185,036	92,518	76,686	Q4 2028	Q4 2031
			דצמבר 2017	100%	100%	פרויקט מגורים ומסחר הכולל כ-92 יח"ד וכ-764 מ"ר מסחר לשיווק	107,147	92 יח"ד	414,559	174,350	141,838	Q4 2028	Q4 2031	

⁵² יצוין כי עפ"י התביעה, 40 יח"ד מהפרויקט (מתוך יח"ד של היזם) תוקצנה לדויר בהישג יד לתקופה של 20 שנה. כמו כן כ-1,170 מ"ר מסחר בפרויקט מיועדים להשכרה.

⁵³ יצוין כי חלק מהמועדים שיובאו להלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר בגין התארכות הליכי תכנון.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25	זכויות נוכחיות	סה"כ הנסות צפויות (100%)	סה"כ רווח מהפרויקט (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	מועד תחילת בניה צפוי ⁵³	מועד סיום בניה צפוי
קוסמופוליטן 2 (יצחק שדה 2 פרויקט חסן ערפה (B2-4)	תל-אביב	פרויקט מעורב סעיף 6.4.5 להלן	ספטמבר 2019 ואפריל 2021	כ- 33.3%	67%	עתודת קרקע (הזכויות המיועדות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן)	96,759	כ-145 יח"ד וכ-25 מ"ר מיועדות לדב"י	675,422	177,379	59,126	28,883	Q2 2028	Q2 2034
הצפירה	תל-אביב	פרויקט מעורב סעיף 6.4.5 להלן	2021	33.3%	33.3%	עתודת קרקע (הזכויות המיועדות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן)	57,933	כ-116 יח"ד	463,733	93,416	31,139	12,661	Q4 2027	Q4 2032
כיכר השעון	יפו	פרויקט מעורב סעיף 6.4.5 להלן	2021	100%	100%	עתודת קרקע (הכוללת גם לזכויות למשרדים והמסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה)	241,950	101 יח"ד, 1,175 מ"ר מסחר	600,552	127,163	127,163	73,815	Q3 2027	Q2 2032
תל השומר - 401	רמת גן	פרויקט מעורב סעיף 6.4.5 להלן	2022	100%	100%	עתודת קרקע (חלק מזכויות המשרדים והמסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן)	144,195	כ-102,495 מ"ר ברוטו משרדים, 3,500 מ"ר מסחר 54	1,110,693	293,845	293,845	220,401	Q1 2027	Q4 2032
בית עמנואל	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.4.5 להלן	2022 ו-2023	80%	80%	עתודת קרקע (חלק מזכויות המשרדים והמסחר מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן)	44,695	כ-75 יח"ד ומתוכן כ-11 יח"ד דב"י	263,552	70,296	56,237	29,868	Q3 2031	Q3 2036
אליפלט (ר'ח') אילת 18-22 / ר'ח' אליפלט 23 (תל-אביב)	תל-אביב	פרויקט יזמי סעיף 6.4.5 להלן	2015	100%	100%	עתודת קרקע עליה מתוכנן להבנות פרויקט הכולל 119 יח"ד, 762 מ"ר למסחר ו-2,989 מ"ר משרדים ברוטו (חלק היזם לשיווק), בדרך של עסקת קומבינציה	15,717	119 יח"ד	751,565	200,347	200,347	147,026	Q3 2027	Q1 2033
GO YAFO II	יפו	פרויקט יזמי סעיף 6.4.5 להלן	2024	50%	50%	עתודת קרקע עליה מתוכנן להיבנות פרויקט הכולל כ-412 יח"ד ו-1,400 מ"ר למסחר	225,145	412 יח"ד ו-1,400 מ"ר למסחר	1,492,926	336,349	168,174	97,462	Q2 2028	Q1 2032
מגדל השלום	ת"א	פרויקט יזמי סעיף 6.4.5 להלן	2024	84%	100%	עתודת קרקע עליה מתוכנן להיבנות פרויקט הכולל כ-364 יח"ד ו-651 מ"ר למסחר	458,320	קרקע עליה מתוכנן להיבנות פרויקט הכולל כ-364 יח"ד ו-651 מ"ר למסחר	1,605,600	452,521	380,118	234,649	Q2 2027	Q3 2033

⁵⁴ 100% ממ"ר המשרדים, המלאי למכירה הינו 90%

פרויקטי התחדשות עירונית אחרים עיקריים⁵⁵ (שאינם בניצוע או בתכנון)

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי ⁵⁶	רווח מכלכלי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	הכנסות צפויות (100%)	מספר דירות למכירה (100%)	מספר דירות קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
									שיעור ההסכמה על מתוך סך הדיירים	שיעור נדרש להתחלת הפרויקט ⁵⁷					
Q4 2030	Q2 2027	32,384	23%	51,682	116,138	501,223	105 (כולל 20 יחיד דבי"י)	80	80%	98%	44.5%	44.5%	תמ"א 38/2	תל-אביב	רח' יהודה הנשיא 14-22
Q3 2033	Q3 2029	59,568	18%	96,297	217,354	1,193,101	121 (כולל 31 יחיד דבי"י)	84	80%	90%	50%	50%	פינוי בינוי	תל-אביב	רח' ליאון בלום 19,21,23,25,27,29
							158 (כולל 40 יחיד דבי"י)	112	66.67%	88%	40%	40%	פינוי בינוי	תל-אביב	רח' ברזיל 6-20
Q2 2033	Q3 2029	53,089	19%	79,369	79,369	409,192	143 (כולל 21 יחיד דבי"י) ו-1,000 מ"ר מסחר	72	66.67%	65%	100%	100%	פינוי בינוי	תל-אביב	רח' הפלמח 23-25, 27-29, 31-33 יצחק שדה 68 ו-72
Q2 2032	Q2 2028	59,744	25%	81,485	244,454	961,646	343 ו-233 מ"ר מסחר (כולל 44 יחיד דבי"י)	113 ו-2 חנויות	80% (במקרה של תמ"א 38/2) 2/3 במקרה של פינוי בינוי	90%	33%	33%	פינוי בינוי/ תמ"א 38/2	תל-אביב	מתחם המצוי ברח' אפקה
Q4 2032	Q4 2028	58,164	19%	86,284	172,567	916,408	288 (כולל 43 יחיד דבי"י) ו-1,313 מ"ר מסחר	144	66.67%	66.6%	50%	50%	פינוי בינוי	תל-אביב	ארבר 15-47
Q1 2033	Q1 2029	123,879	20%	191,425	225,206	1,110,442	329 ו-324 מ"ר מסחר ותעסוקה	161 + 6 חנויות	66.67%	74%	100%	85%	פינוי בינוי	כפר סבא	התפוז 1-3, 2-4, 5-7, 6-8, 10-12, העמק 17-19 וויצמן 162-172
Q3 2033	Q1 2029	33,735	19%	52,871	105,742	543,809	175 (כולל 27 יחיד דבי"י) ו-600 מ"ר מסחר	97	66.67%	69%	50%	50%	פינוי בינוי	תל-אביב	יפת 173-183
Q1 2035	Q2 2030	97,689	20%	155,004	155,004	776,336	227	103	66.67%	70%	100%	100%	פינוי בינוי	רמת גן	שלם 20-30
Q2 2034	Q2 2028	112,731	21%	183,841	557,094	2,657,730	1,037 וכן 2,628 מ"ר של שטחי מסחר ו-1,980 מ"ר של שטחי תעסוקה	288	66.67%	62%	33.33%	33.33%	פינוי בינוי	שכונת גילה, ירושלים	בן אליעזר אריה 90-80
Q2 2033	Q2 2028	57,645	16%	91,933	102,148	638,702	203	120	80%	82.5%	100%	90%	תמ"א 38/2	חולון	ליאון בלום 60-68

⁵⁵ בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 60% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט והקבוצה סבורה כי קיימת רמת וודאות גבוהה לביצועם וזאת בין היתר לאור הסטטוס התכנוני שלהם. לפרויקטים נוספים בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 60% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט, ללא קשר לסטטוס התכנוני שלהם, ראה סעיף 6.4.7 להלן. כן יצוין כי בהשוואה לטבלה שנכללה בדוח התקופתי לשנת 2024, החברה גרעה מטבלה זו את פרויקט ברח' אמוראים, דובנוב, ברגסון ובורמה זאת עקב בחינה מחודשת בקשר עם הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים האמורים.

⁵⁶ יצוין כי חלק מהמועדים שיובאו להלן משקפים דחייה לעומת המועדים שניתנו בעניין זה בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024, כאשר הסיבות לכך הינן בעיקר בגין התארכות הליכי תכנון ועיכובים בהחלטת דיירים קיימים.

⁵⁷ יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב נדרש לשם נקיטת הליכים כנגד בעלי דירות שמסרבים לחתום על ההסכם, הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

מועד סיום בניה צפוי	מועד תחילת בניה צפוי ⁵⁶	רווח כלכלי מהפרויקט באלפי ש"ח (חלק החברה האפקטיבי)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%)	מספר דירות המיועדות למכירה (100%)	מספר דירות קיימות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	שם הפרויקט
									שיעור נדרש להתחלת הפרויקט ⁵⁷	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים					
Q3 2035	Q3 2030	123,596	26%	165,263	194,428	736,566	900 + 229 מי"ר מסחר	80	66.67%	79%	100%	85%	פינוי בינוי	נתניה	גרינבוים 23 – 39 ואלנקווה 2 – 4
Q3 2031	Q3 2029	54,466	19%	89,499	89,499	478,436	138 יחיד ו- 1,179 מי"ר שטחי מסחר ותעסוקה	50 + 42 יחידות מסחר	66.67%	75%	100%	100%	פינוי בינוי	הרצליה	סירקין 3 וסוקולוב 32
Q2 2031	Q2 2028	21,646	20%	32,355	40,443	201,102	52	38	80%	80%	100%	80%	תמ"א 38/2	גבעתיים	ויצמן 51 – 53 והמעין 4
Q1 2034	Q1 2031	28,996	17%	40,873	48,086	277,209	84 (כולל 15 יחיד דבי"י)	64	66.67%	72%	100%	85%	פינוי בינוי	תל-אביב	הגיבור האלמוני 56 -62
Q4 2035	Q4 2028	321,327	21%	564,132	564,132	2,715,593	711 (כולל 105 יחיד דבי"י)	339 ו- 1,300 מי"ר מסחר	66.67%	72%	100%	100%	פינוי בינוי	רמת גן	המתמיד
Q3 2036	Q3 2031	102,491	19%	168,682	168,682	897,046	1,700 + 301 מי"ר מסחר ו- 2,000 מי"ר תעסוקה	132	66.67%	70%	100%	100%	פינוי בינוי	בת-ים	התחייה - קק"ל

6.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי החלה בשנת 2006. פעילות החברה בפרויקטי התחדשות עירונית החלה בשנת 2015, כאשר נכון למועד דוח זה החברה השלימה חלק מן הפרויקטים, ונמצאת בשלבי ביצוע ו/או תכנון שונים ביחס לחלק האחר של הפרויקטים, כאשר יובהר כי בחלק מן הפרויקטים טרם התקיימו כלל התנאים המתלים לכניסתם לתוקף.

נדל"ן יזמי – כללי

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי הזים במקביל הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן (במסגרת עסקאות רכישה מלאה, עסקאות קומבינציה ושירותי בניה, עסקאות התחדשות עירונית וכיו"ב) וכן התקשרות עם גוף מממן לצורך קבלת המימון הנדרש לרכישת הקרקע בהתאם לשיעורי המימון הניתנים על ידי הגוף המממן; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים ורישויים לצורך קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין, לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין (לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע עשויים להימשך מספר שנים ולהיות כרוכים באי וודאות, בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן בלתי מבטלות); התקשרות עם ספקים, מתכננים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט, לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי (לעיתים בשילוב עם קבלנים נוספים לעבודות שונות בפרויקט); התקשרות עם גוף מממן לליווי פיננסי לבניית הפרויקט; ושיווק יחידות המגורים/משרדים/מסחר בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בישראל באזור המרכז, בעיקר בעיר תל-אביב, באמצעות תאגידים מוחזקים ייעודיים (לרוב שותפויות מוגבלות המחזיקות בפרויקט ספציפי) המחזיקים בפרויקטים של הקבוצה.

לגורמים, מקרו כלכליים ואחרים, אשר עשויים להשפיע על הפעילות בתחום זה ראה סעיף 5 לעיל.

כחלק מפעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, פועלת החברה גם בתחום ההתחדשות העירונית, בעיקר בתחומי הפינוי-בינוי ותמ"א 38 (במסלול הריסה ובניה מחדש). להלן יובא תיאור כללי אודותיהם:

פינוי בינוי – כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו מוכרז⁵⁸ שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים או מבנים ביעודים אחרים, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים לרבות בעירוב שימושים. במסגרת פרויקט פינוי בינוי, הדיירים הקיימים מפנים את דירותיהם / יחידותיהם למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה של הפרויקט, בתמורה לקבלת דירה / יחידה חדשה ומורחבת בבניין חדש, למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי (כלומר כשבניית הפרויקט מתבצעת טרם פינוי הדיירים) במסגרתם הדיירים עוברים מהדירות הקיימות לדירות החדשות עם השלמתן. כחלק מהתמורות להם זכאים הבעלים הקיימים בפרויקט פינוי בינוי, נושא הזים בדמי השכירות של דירות חלופיות אליהן התפנו הדיירים הקיימים (זאת למשך כל תקופת ביצוע עבודות הבניה בפרויקט), עלויות הובלה, לעיתים גם בדמי ניהול לאחר אכלוס הפרויקט לתקופה שהוסכמה וכיו"ב.

הכרזת מנהל הרשות על מתחם כמתחם פינוי בינוי יכולה להיעשות באחד משני מסלולים:

האחד - לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק), וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין ומוצעת לגבי השטח תכנית הכוללת הקמה של מספר מינימלי של יחידות חדשות בשיעור כקבוע בחוק.

השני - לבקשת הזים בהסכמת הרשות המקומית (או ללא הסכמתה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק) הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול הראשון,

⁵⁸ הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "מנהל הרשות") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו - 2016.

גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם וקיים תכנון ראשוני לפינוי ובינוי.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס, הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים; הטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ בגין עסקת הפינוי בינוי עם הבעלים.

חוק ההסדרים 2021

ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022) התשפ"ב – 2021, במסגרתו, בין היתר, אושרה רפורמה בתחום ההתחדשות העירונית במטרה להגדיל את היצע הדיור בישראל ("חוק ההסדרים") אשר עיקריה כדלקמן: (1) הופחת הרוב הדרוש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם פינוי בינוי, לרוב המצוין בה"ש 57 לדוח זה לעיל ("הרוב הדרוש להגשת תביעה נגד דייר סרבן בפרויקט פינוי בינוי"); (2) נקבע כי בית המשפט יהיה רשאי להחליט שלצורך חישוב הרוב האמור לא יילקחו בחשבון זכויותיו של הדייר הסרבן, אם התנגדותו לתכנית נובעת מרצון לשמר עבירת בניה או פיצול דירה שבוצעו על ידו שלא כדיון, ובלבד שקיים רוב של לפחות 50% מבעלי הדירות להגשת התביעה; (3) החל מיום 1 במאי 2022 ("המועד הקובע") שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תוכנית פינוי בינוי הינו רבע מההשבחה, אלא אם הרשות המקומית קבעה אחרת בהתאם לתנאים בחוק.

תמ"א 38

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

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 38/1, בו החברה אינה פועלת נכון למועד הדוח), ובין באמצעות הריסתו ובניית בניין חדש במקומו תוך הוספת דירות למספר דירות הקיימות במבנה הקיים (תמ"א 38/2, בו פועלת החברה נכון למועד הדוח). על מנת לעודד פעילות יזמית בתת תחום זה, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מקנות כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט לרבות התרת חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה המקומית.

בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ולבניה, תוקפה של תמ"א 38, ככלל פקע ביום 29.8.2024⁵⁹, וזאת למעט במרחבי תכנון אשר עמדו בתנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לשם הארכת תוקפה של התמ"א⁶⁰, שאז יוארך תוקפה עד ליום 18.5.2026.

יצוין, כי ביום 6.8.2024 המועצה הארצית קבעה הוראת מעבר לפיה הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשות להיתרים שיוגשו עד ליום 31.12.2024, ובלבד שתיק המידע להיתר ביחס לבקשות אלו ניתן עד ליום 1.8.2024, ושבמועד הגשת הבקשה להיתר, תיק המידע היה בתוקף.

לאור האמור, ברשויות בהן הוארך תוקף התמ"א בהתאם לתנאים המפורטים לעיל, ניתן להמשיך בקידום פרויקטים בתוך תקופת הארכת התוקף; ואילו בתחום רשויות אשר לא האריכו את תוקפה של התמ"א בהתאם לתנאים שלעיל, כגון תל אביב, אך תיק המידע הופק טרם ליום 1.8.2024 ותיק המידע יעמוד בתוקפו במועד הגשת ההיתר, ניתן היה לפעול ולהגיש בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 עד ליום 31.12.2024.

להערכת החברה, מאחר והפרויקטים של החברה הינם ברשויות בהן הוארך תוקף התמ"א או ברשויות בהן לא הוארך תוקף התמ"א אך הינם בסטטוס רישוי מתקדם, או

59 מועד הפקיעה המקורי נקבע ליום 21.10.2023, ואולם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", ולאור חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (תכנון ובנייה ומקרקעי ציבור), תשפ"ד-2023, תוקפה של התמ"א הוארך עד ליום 29.8.2024.

60 התנאים שנקבעו בהחלטות המועצה הארצית לצורך הארכת תוקפה של תמ"א 38 בתחום מרחב תכנון עד ליום 18.5.2026 הינם: הועדה המקומית קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2023 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה; הועדה המקומית הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 החלה על כל מרחב התכנון או חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023; הועדה מקומית מסרה הודעה למנהל התכנון ביחס להתקיימות התנאים שלעיל.

פרויקטים במרחב תכנון בו אושרה תכנית חלופית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 שלא נקבעו בה הוראות המגבילות את תוקפה (כגון תכנית הרבעים בתל אביב), להחלטת המועצה הארצית כאמור לא תהיה השפעה מהותית על החברה.

נכון למועד דוח זה, שותפות אקרו התחדשות עירונית (לרבות באמצעות שותפויות מטעמה) מקדמת מספר מתחמים בהם מקודמת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 כדלקמן: שדרת פרנקפורט, יהודה הנשיא, אמוראים, ברגסון ואיינשטיין 57-61 (כמפורט בטבלאות שבסעיף 6 לעיל ו-6.4.7 להלן) והבקשות ביחס לפרויקטים הנ"ל הוגשו לרשויות התכנון כאמור לעיל ולהערכת החברה, מבנה המיסוי והיטלי ההשבחה לפרויקטים אלו יהיו בהתאם לתוכנית תמ"א 38/2 כפי שהם נכון למועד דוח זה.

חוק ההסדרים 2023

בחודש יוני 2023 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג - 2023 במסגרתו, בין היתר, שונו הוראות חקיקה הנוגעות לתחום ההתחדשות העירונית אשר עיקריהן כדלקמן: (1) הופחת הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם התחדשות בניינית (הכוללת גם פרויקטי תמ"א), לבעליהם של 2/3 מהדירות בבית המשותף שלהם מוצמדים לפחות 2/3 מהרכוש המשותף (במקום 80% שנהגו קודם לתיקון החקיקה); (2) החלת החלופות המוצעות לבעלי דירות קשישים ו/או סיעודיים בפרויקטי פינני בינוי גם על פרויקטי התחדשות בניינית; ו-(3) עוגנו הסדרים הנוגעים לפטורים והטבות מיסויות בפרויקטי התחדשות בניינית.

בין תמ"א 38/2 לפינני בינוי

על מנת לבצע פרויקט פינני בינוי, המתחם לגביו יקודם הפרויקט צריך הליך של הכרזה כמפורט לעיל וכן לכלול לפחות 24 יחידות דיור קיימות (או פחות, בנסיבות מסוימות הקבועות בחוק), ולעומת זאת על מנת לבצע פרויקט תמ"א 38/2 יש צורך שהיתר הבניה מכוחו נבנה הבניין הוצא לפני 01.01.1980 (וככל שהיתר הבניה הוצא לאחר מועד זה, אך הבניין לא נבנה לפי ת"י 413, אזי יחולו הוראות תמ"א 38 גם לגביו בשינויים הקבועים בה).

הבדל נוסף הוא בהליכי התכנון של שני הפרויקטים: על מנת לבצע פרויקט פינני בינוי יש צורך באישור תב"ע חדשה ביחס למתחם – הליך תכנוני הנמשך מספר שנים. לעומת זאת, פרויקט תמ"א 38 הינו פרויקט מכוח תכנית מתאר ארצית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה ועל כן, לרוב כל שדרוש מבחינה תכנונית על מנת להוציא לפועל הוא להגיש בקשה להיתר בניה, הליך הנמשך בדרך כלל בין 18 – 30 (ואף יותר) חודשים. על אף האמור, לעיתים גם בפרויקטים של תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש) היזמים פונים לאישור תב"ע חדשה וזאת על מנת להגדיל את זכויות הבניה שיתאפשר לנצל במסגרת הפרויקט. ההבדלים הקיימים בקשר לתקופת הליכי התכנון משליכים גם על משך הזמן המשוער לביצוע כל אחד מהפרויקטים.

הבדל נוסף הינו בתמורה הניתנת לבעלי הדירות. באופן עקרוני, אין מגבלה חוקית על תוספת השטח לדירה אשר ניתנת לכל אחד מבעלי הזכויות בפרויקט והאמור כפוף להסכמות החוזיות שבין היזם לבין בעלי הדירות. יחד עם זאת, להיקף תוספת השטחים השפעה באשר לתחולת הטבות מסוימות והיקפן. כך, בפרויקט תמ"א 38 בו בעלי הדירות יקבלו דירות חדשות ששטחן עולה ב-25 מ"ר לכל היותר על שטח דירתם הנוכחית (בכפוף לקבלת היתר בניה) יינתנו פטורים מהיטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה. ככל שתוספת השטחים לבעלי הזכויות בפרויקט תהיה מעבר לתוספת השטח האמור, כי אז יחול היטל השבחה, מס שבח ומע"מ שירותי בניה ביחס לתוספת השטח החורגת מתוספת של 25 מ"ר לדירה. ביחס לפרויקטי פינני בינוי, תוספת השטחים לבעלי דירות בפרויקט תהיה בהתאם לאישור גורמי התכנון לפרויקט הרלוונטי ובהתאם למו"מ שמנהל היזם עם בעלי הזכויות בקרקע. כמו כן, בפרויקט פינני בינוי כאמור אין פטור אוטומטי מהיטל השבחה, ובנוסף במקרה של חריגה מתקרת הפטור הקבוע בחוק ביחס לתמורה לבעלי הדירות יחול מס שבח ומע"מ. בנוסף, בתמ"א 38 בה התמורה (או חלקה) הניתנת לבעלים הינה תמורה כספית, יחול מס שבח, למעט בנסיבות הקבועות בחוק שאז עשוי להינתן פטור ממס ביחס לבעלי דירות מסוימים ואילו בפרויקט פינני בינוי ביחס לדירה אחת של בעל דירה במתחם, התמורה כספית הנ"ל תהא פטורה ממס שבח וזאת עד לסכום תקרת השווי הקבוע בחוק

לבסוף יצוין בהקשר של השונה בין שני סוגי הפרויקטים, כי פרויקטי תמ"א מבוצעים בדרך כלל בהיקף של עשרות יחידות דיור עד מאות בודדות ואילו פרויקטי פינני בינוי מבוצעים בדרך כלל בהיקף של מאות יחידות דיור.

בכל הנוגע להיבטים הדומים בשני סוגי הפרויקטים, הרי שבשניהם נהוג שבעלי הדירות זכאים לשכר דירה במשך כל תקופת ביצוע עבודות בניית הפרויקט ופינוי דירותיהם הקיימות, נשיאה בדמי ניהול בבניינים החדשים לתקופה שהוסכמה בין הצדדים וכן לתשלום הוצאות נלוות. כמו כן בשני סוגי הפרויקטים מקבלים בעלי הדירות ערבויות כגון ערבויות חוק מכר, ערבות שכירות, ערבות בדק, ערבות מיסים, ערבות רישום וכיוצא"ב בעת מסירת דירותיהם ליוזם והיוזם מתחייב למועדי ביצוע (הכפופים לתנאים מתלים כגון מועדי החלטות ועדה, קבלת היתר בניה וכו').

בשני סוגי הפרויקטים רשאים בעלי הדירות להחליט באסיפה כללית של בעלי הדירות, לבטל את העסקה בנסיבות שבהם היוזם לא התקשר בעסקה עם שיעור מסוים מבעלי הדירות בתוך התקופה הקבועה בחוק: כך, בפרויקט מסוג תמ"א 38, ככל והיוזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך 18 חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים, או שהיוזם לא התקשר עם הרוב הדרוש בתוך שלוש שנים מהמועד האמור; מנגד, בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי, רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה ככל והיוזם לא התקשר עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בתוך שנתיים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הדיירים או עם שלוש חמישיות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מהמועד האמור. בנוסף, בפרויקטי פינוי בינוי בעלי הדירות רשאים לפעול לביטול העסקה גם במצב בו היוזם לא הגיש תכנית מפורטת בהתאם לחוק הת"ב למוסד התכנוני בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מהמועד בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים (למעט ביחס לבית משותף שנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית). כאשר ביחס לפרויקט תמ"א 38 - רשאים בעלי הדירות לפעול לביטול העסקה במקום שבו לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היוזם למוסד התכנון המוסמך, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום בו נחתם ההסכם על ידי ראשון הבעלים.

חלופת שקד

כחלופה לתמ"א 38 בהתאם להמלצת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, פעלה הממשלה לקדם תיקון לחוק התכנון והבניה (תיקון זה נודע בשם "חלופת שקד") כאשר ביום 10.7.2022 התפרסם תיקון 139 לחוק התכנון והבניה. במסגרת חלופת שקד הוצגה מסגרת חוקית להחלפתה של תמ"א 38 באמצעות קידום תכניות מפורטות לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה, בסמכות הוועדה המקומית, בהתאם לחלופות המפורטות בחוק ובכפוף לעמידה התנאים השונים הקבועים בחוק.

יצוין כי נכון למועד הדוח, מעת לעת, החברה בוחנת פרויקטים אשר עשויים ללוונטיים לקידום על פי חלופת שקד.

6.1.2. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד דוח זה, מרבית הפרויקטים של החברה הינם במרכז הארץ, בעיקר באזור תל אביב.

6.1.3. סוגי פרויקטים

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

6.1.3.1. עסקת רכישה במזומן – עסקה בה הקבוצה רוכשת את המקרקעין מבעלי הזכויות במקרקעין בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר. לאחר תשלום מלוא התמורה זכאית הקבוצה לקבל את החזקה המשפטית והפיסית במקרקעין (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לצורך פינוי פולשים הקיימים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

6.1.3.2. עסקאות פינוי בינוי/תמ"א 38 – כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל.

6.1.3.3. עסקת קומביניציה – עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה, הבעלים יהיו זכאים לחלק מהיחידות שתיבנינה בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלוקה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

6.1.3.4. מכרזים של רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים – לעיתים הקבוצה (ושותפיה, ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים או הליכי הזמנה להציע הצעות לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים.

במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות בהתאם לתנאי המכרז / הליך ההזמנה להציע הצעות אשר תשמש ככל שהמציע יזכה במכרז/הליך ההזמנה להציע הצעות או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת ההצעה. במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו שמוכרזת כהצעה הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או בהליכי הזמנה להציע הצעות של גופים פרטיים לעיתים המכרז / ההזמנה להציע הצעות כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו, מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס למקרקעין נשוא המכרז/הליך ההזמנה כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז / הליך ההזמנה.

6.1.4 אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היומי מתבצעים לרוב באמצעות התקשרות עם קבלני ביצוע ראשיים ביחס לכל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, השלמת הפרויקט, מסירת היחידות לרוכשי היחידות וכלה בתום תקופות האחריות והבדק. ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם הסכמים פאושליים או הסכמים מסוג Cost +. לעיתים, החברה מתקשרת עם קבלן חפירה ודיפון עובר להתקשרות עם קבלן ביצוע ראשי ולאחר מכן מתקשרת בהסכם עם קבלן ראשי לפרויקט. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.3.4 להלן.

6.1.5 סוגי שימושים במלאי

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

6.1.6 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברוחיותו

לפרטים ראה סעיף 6.1 לעיל.

6.1.7 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

6.1.7.1 הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית ("תכנית") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. כשאין תכנית מאושרת בתוקף, אזי היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התכנית הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה לביצוע הפרויקט, וכן פועל באמצעות אדריכלים מטעמו, להכנת הבקשות להיתר הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ותכניות מכר הדרושות על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר").

תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

בכל הנוגע לפעילות תמ"א 38, הקמת הפרויקט לרוב אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413, קבלת הסכמת הדיירים כאמור לעיל וקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית וזאת בנוסף לתנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים ואשר נוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקטים. לפרטים אודות תוקף התמ"א ראה סעיף 6.1.1 לעיל.

6.1.7.2 כמו כן, בפעילותה כיוזמת נדל"ן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, חוק הגנת הדייר (נוסח

משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, חוק מס ערך מוסף תשל"ו – 1975, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970, חוק הגנת הצרכן, תשמ"א – 1981, חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה (בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992), תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה ומועצת רמ"י בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן וכדומה.

6.1.7.3. תיקון חוק מכר דירות

בחודש יולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, באופן שנקבע בתיקון כי צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו, וכן עיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות.

6.1.7.4. דיוור בהישג יד

בהתאם למסמך מדיניות דיוור כלל עירוני שפרסמה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בעיר ת"א, ביחס לקרקע פרטית/מדינה, שיעור יחידות הדיוור בהישג יד ("דב"י") יעמוד על כ-15% מכל פרויקט חדש בו מקודמת תב"ע חדשה בצפון ובמרכז העיר וכ-10% בכל פרויקט חדש בדרום ובמזרח העיר⁶¹. הדרישה לגבי דב"י תהא גורפת בדומה לדרישה להקצאת קרקע לצרכי ציבור, כאשר בשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל שיעור זה בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שיירשמו בהחלטת הוועדה המקומית. להנחיה זו תתווסף דרישה להנחה משמעותית ממחיר שוק (40% ומכל מקום לא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים כהגדרתם בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה) ולשיעור קבוע של בני מקום (25% לתושבי תל אביב -יפו) למשך זמן שלא יפחת מ-25 שנים. מנגד, ביחס לקרקע עירונית, שיעור יחידות הדיוור להשכרה יעמוד על 50%. עוד נקבע כי בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובכפוף לאישור הוועדה המקומית, תכניות שלא יוכלו לספק את שיעור הדב"י המבוקש (קרי, במקרה בו הצפיפות או התמהיל או שיקולים תכנוניים אינם מאפשרים הקמת דב"י), יידרשו להמרת הדירה ליחיד דב"י בתשלום של שווין הכספי לקרן ייעודית לדב"י, בכפוף להוראות מתאימות ככל שייקבעו בתכנית המתאר הכוללנית תא/5500 ולקביעת הסדר חוקי שיאפשר את ההמרה המבוקשת.

6.1.7.5. תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה

בעקבות הלקחים מאירועי השביעי באוקטובר, ביום 22 ביולי 2025 פורסם תיקון 163 לחוק התכנון והבניה ("תיקון 163" ו-"החוק"), לפי העניין). שמטרתו לאפשר שהות נוחה ובטוחה יותר בממ"דים בעת חרום, כאשר גודל ממד סטנדרטי (9 מ"ר) יכול לגדול עד לגודל של 15 מ"ר בזכות האפשרות להוסיף עד 6 מ"ר להגדלת הממ"ד עצמו, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת ובעמידה בתנאים הקבועים בחוק לעניין זה.

נכון למועד הדוח, חל גידול בשטחי יחיד בחלק החברה בפרויקטים לעומת המצב לפני תיקון 163, והביאו להגדלת סך השטחים למכירה בהיקף של 11 אלף מ"ר וצפוי להביא לגידול ברווחיות הפרויקטים בשנת הדיווח בסכום שאינו מהותי לחברה.

6.1.7.6. החלטת בנק ישראל להגבלת מבצעי מימון

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, לפיהן, בין היתר, אשראי בפרויקט בניה למגורים בו שיעור החוזים בהם תנאי התשלום אינו לינארי (כך שמעל 40% מתשלום מחיר הדירה נדחה למועד המסירה) עולה על 25%, יסווג כאשראי בסיכון מוגבר. להערכת החברה, השלכות של ההחלטה האמורה לא צפויות לשינוי משמעותי בהיקף המכירות של החברה, בין היתר, בשים לב לכך שההוראה אינה

61 שיעורים אלה ייבחנו אחת לכמה שנים ובמידת הצורך יעודכנו ביחס לתנאי השוק.

חלה על גופיים חוץ בנקאיים, לרבות גופים מוסדיים וחברות מימון חוץ בנקאיות.

6.1.8. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

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

6.1.9. מחסומי הכניסה העיקריים ומחסומי היציאה העיקריים של תחום הפעילות

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

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

6.1.10. תחרות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, ביניהם אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של פרויקטי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת נכון למועד זה החברה אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הגורמים השונים באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה. על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאלים אשר ישארו ערך לרוכשי היחידות בהם, וכן פועלת החברה לטיפוח ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום לרבות מאגר לקוחות המונה אלפי לקוחות.

6.1.11. מדיניות מימון פרויקטים

מימון רכישת הפרויקטים נעשה לרוב מהון עצמי, מימון בנקאי, אגרות חוב או הכנסת שותפים פיננסיים. באשר למימון הבנקאי, תנאי סף מקובל להעמדתו, מעבר להון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט בתחום פעילות זה הינו כ-20%-10% (כתלות בסוג הפרויקט וייעוד המימון).

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות

והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם מחויבת הקבוצה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתוקנת ע"י החברה, קיימות לבנק סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל.

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

במסגרת פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני בינוי ותמ"א 38/2, היזם מתקשר עם כל אחד⁶² מבין בעלי הדירות בבניין בהסכם ("בעל הדירה", "הדירה הקיימת" ו-"הבניין הקיים", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים שיקבעו בהסכם, היזם ירכוש מבעל הדירה את זכויות בעלי הדירה במקרקעין (כולן או חלקן, בהתאם לסוג העסקה), ובתמורה לכך יהרוס היזם את הבניין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה חדשה בבניין חדש שיקים על גבי המקרקעין נשוא הבניין הקיים או במתחם הפרויקט ("הדירה החדשה" ו-"הבניין החדש", לפי העניין). כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, יעניק היזם לבעל הדירה סכום כספי לצורך תשלום דמי שכירות שיוערך בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים (וזאת בנוסף להטבות נוספות המסוכמות בין הצדדים, דוג' נשיאה בדמי פינני והובלה, אריזה, סיוע לאוכלוסיות מיוחדות, דמי ניהול לתקופה מוסכמת בבניינים החדשים וכיו"ב). במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה), תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבויותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהי לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות (שאינם בעלי אותה דירה). יחד עם זאת, בדרי"כ במקרה של הפרה של אחד מבעלי הדירות שמעכבת את הפרויקט, לדוגמא אי פינני דירתו, תקום ליזם זכות להאריך את התקופה למילוי התחייבויותיו, ככל שהינן רלוונטיות להפרה מצד בעל דירה, כלפי יתר בעלי הדירות עד למועד בו תתוקן ההפרה הנ"ל.

הסכם תמ"א/פינני בינוי, על פי רוב, כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים, אשר העיקריים מביניהם הינם כדלקמן: (1) נחתם הסכם בין היזם לבין הבעלים של הרוב המינימלי הנדרש לפי החוק בהתאם לסוג הפרויקט לצורך הגשת תביעה לאכיפת ההסכם על המיעוט שלא חתם על ההסכם ("הרוב המינימאלי") תוך פרק זמן מוגדר מראש⁶³, כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, מתחייב היזם לנקוט בהליכים נגד "הדיירים הסרבנים" לרבות פניה בנושא למפקח על המקרקעין לפי הוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 או פניה לבית משפט לפי חוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו – 2006 והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תיידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין או בית המשפט המוסמך, לפי העניין); (2) הגשה ואישורה של תביעה חדשה (במקרה שנדרש אישורה לצורך ביצוע הפרויקט) וכן הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע מראש וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע

⁶² בהסכם קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות להתקשר עם היזם בחוזה כפי שנקבע בחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פינני ובינוי ובחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקט תמ"א 38/2. במצב כאמור, בדרי"כ המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדיירים הסרבנים/ים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

⁶³ בהתאם לסעיף 1d לחוק פינני ובינוי (עידוד מיזמי פינני ובינוי), תשס"ו – 2006 ("חוק הפינני ובינוי"), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם יזם בעסקת פינני ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינני ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינני ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינני ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינני ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינני ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרו לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 5ג לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 ("חוק חיזוק בתים משותפים"), (א) הוראות סעיף 1d לחוק פינני ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשניימים המחויבים ובשניי זה – במקום פסקאות (1) ו-2) בסעיף 1d(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 14(א)3א לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

מראש ; (3) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע מראש ; (4) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין שזהותו הוסכמה מראש (לרבות במסגרת דוח האפס), עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות (ולעיתים במועד מוקדם יותר), ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם ; (5) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על זכויות הבעלים בדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה של הפרויקט באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלף המשכנתא שנרשמה לטובתם על ידי הדיירים, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות המסירה, כהגדרתה להלן).

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

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

ערבונות: בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם⁶⁴, ומתחייב להעמיד ערבויות שונות לטובת בעלי הדירות בבניין הקיים כדלקמן: ערבות בתנאי חוק המכר בשווי הדירה החדשה (או בסכום גבוה יותר) בתנאים ונוסח כפי שסוכמו בהסכם, לרבות הוספת עילות חילוט נוספות ("ערבות מסירה"); ערבות להבטחת תשלום שכר דירה ולעיתים גם להובלת תכולות הדירות; ערבות טיב לתקופת הבדק; ערבות לתשלום מיסים החלים על פי דין על הבעלים ככל והיזם התחייב לשאת בהם לפי ההסכם; ובחלק מהמקרים גם ערבות לרישום צו בית משותף ורישום זכויות הבעלים וערבות לניהול הליכים משפטיים בנסיבות הקבועות בהסכם (הערבויות בד"כ צמודות למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן, לפי הענין). לעיתים היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף, ביחס לכל או חלק מבעלי הדירות, לתקופה מוגבלת בתקופה שלאחר אכלוס הבניין החדש. יצוין, כי לרוב אקרו מגורים הינה ערבה להבטחת התחייבויותיה של חברת הפרויקט כלפי בעלי הדירות.

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

אחריות לתיקוני בדק ולנזקים: בנוסף, מתחייב היזם לביצוע תיקוני ליקויים בעבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקמו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים) במועדים שנקבעו לכך בהסכמים. כמו כן, היזם ישא באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה כתוצאה מביצוע העבודות, בגין מעשה או מחדל של היזם וכל מי מטעמו. בנוסף, היזם ישפה ויפצה את הדיירים בגין נזקים שיגרמו להם כתוצאה מפעולותיו/מחדליו של היזם ו/או מי מטעמו הנוגעים לפרויקט והכל בהתאם להוראות ההסכם.

64 בדומה לפרויקט יזמי רגיל שבו היזם אחראי כלפי רוכשי הדירות. יצוין כי היזם דואג לקבל אחריות BACK2BACK מקבלן הביצוע שעימו התקשר לביצוע עבודות הבניה, ואולם אין בכך בכדי לאיין את חשיפת היזמים בנושא.

שדרוג/שנמוך דירות הבעלים – לרוב ההסכמים כוללים זכות של בעלי הדירות הקיימות לשדרג את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי גבוה יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט, ובמקרה כאמור ישלמו ליזם את הפרשי השווי בין הדירות וכן אפשרות לשנמוך את דירתם החדשה לדירה חדשה בעלת שווי נמוך יותר אשר תיבנה במסגרת הפרויקט ובמקרה כאמור היזם ישלם להם את הפרשי השווי בניכוי רכיב המע"מ ולעיתים גם בניכוי מיסים נוספים ככל שחלים. כמו כן, לרוב ניתנת לבעלים אפשרות לקנות דירה חדשה נוספת בפרויקט בהנחה כפי שתיקבע במסגרת ההסכם עימם.

התחייבויות נוספות – כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם אך לרבות כלל תשלומי המיסים, לרבות מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר לרוב הבעלים מתחייבים לעמוד בתנאי הפטורים ממס הקבועים בחוק וכן מתחייבים לאפשר ליזם לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים שהוסכמו (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות ולמכירת דירות חדשות על ידי היזם; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת עבודות הפיתוח בלוחות הזמנים שסוכמו; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבניין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלמו כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח מטעמם (שבעלות ההתקשרות עמו נושא היזם) לשם בדיקת העבודות והשגחה על ביצוען (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם); והתחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים במקרה של הפרות שנקבעו בהסכם (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין) ובכלל זה במקרה של איחור במסירה, אשר לעיתים תקנה זכות לחילוט ערבות המסירה ככל שתנאיה מאפשרים זאת. כמו כן, חלק מההסכמים כוללים מנגנון של מתן תמורה נוספת לבעלים, במקרה ששיעור הרווחיות בפרויקט יעלה על שיעור רווחיות יזמי מקובל שנקבע בהסכם, והכל בהתאם למנגנון שנקבע לעניין זה בהסכמים. בנוסף, חלק מההסכמים כוללים תניות שיפוי לבעלים מקום בו יידרשו לפצות גורם עימם ניהלו מו"מ קודם ביחס לביצוע פרויקט באותו בניין/מתחם.

6.1.13. שיווק יחידות הדיור וחתומה על כתבי הרשמה

הליך שיווק יחידות הדיור בחברה מורכב משני שלבים – בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו (פרטי היחידה, הצמדותיה, תמורה ופריסת התשלומים) וכן פרטים משפטיים כלליים ביחס לנכס. לצורך כניסתו לתוקף של כתב הרשמה, על הרוכש להפקיד אצל היזם ו/או בחשבון הנאמנות של הפרויקט דמי הרשמה בסך שבין 5-100 אלפי ש"ח (להלן ובהתאמה: "**דמי הרשמה**" ו-"**כתב הרשמה**"). בשלב השני ועל פי הוראות כתב הרשמה, על הרוכש לחתום על הסכם מכר מחייב בתוך המועד שנקבע בכתב הרשמה. היה ולאחר חתימה של רוכש על כתב הרשמה החליט הרוכש שלא להשלים את העסקה, על פי כתבי הרשמה לחברה קיימת הזכות לחלט את דמי ההרשמה.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם טרם קבלת ההיתר וטרם חתימת הסכם ליווי או הסדר שוברים, הסכמי המכר הכוללים תנאי מתלה לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב בין 18 ל-24 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר) וליווי בנקאי או הסדר שוברים עם הבנק המלווה. במקרה של מכירה טרם הסכם ליווי או הסדר שוברים כאמור, התמורה משולמת בכפוף להוראות חוק מכר, כשעד למועד הנפקת שוברי תשלום על ידי הבנק המלווה, לא ניתן לגבות יותר מ-7% מסכום התמורה.

יצוין כי על מנת להגדיל את היקפי מכירות יח"ד ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה החברה בתקופה זו לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה או חלקה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("**מודלי שיווק**"). בין היתר, על מנת להקל על תנאי הרכישה, בחלק מההתקשרויותיה מאפשרת החברה (**א**) פריסת תשלומים - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה

על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה (**יתנאי תשלום מיטיבים**)⁶⁵; (ב) פטור מהצמדת חלק או מלוא התמורה שטרם שולמה למדד תשומות הבניה; ו/או (ג) הלוואות יזם - תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה מתוך הון עצמי, תשלום נוסף של 20%-50% ממחיר הרכישה בממוצע באמצעות הלוואות יזם⁶⁵, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה (**הלוואות יזם**)).

היקף המכירות של החברה במודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל) בשנת 2024 ובתקופת הדוח היה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח המהווה שיעור של כ-69%, וסך של כ-470 מיליון ש"ח המהווה שיעור של כ-79%, בהתאמה, מסה"כ המכירות בתקופות האמורות (במונחי היקף כספי) כאשר: (א) **ביחס לשנת 2024** - ההטבות מסוג תנאי תשלום מיטיבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-717 מיליון ש"ח, מתוכם כ-153 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; והטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-716 מיליון ש"ח; והטבת הלוואות יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-208 מיליון ש"ח, בגינם כ-20% שולם מההון העצמי של הרוכשים, כ-30% שולם באמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; (ג) **ביחס לתקופת הדוח** - ההטבות מסוג תנאי תשלום מיטיבים היו בהיקף חוזים כולל של כ-285 מיליון ש"ח, מתוכם כ-60 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה; והטבת פטור מהצמדה ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-330 מיליון ש"ח; והטבת הלוואות יזם ניתנה בהיקף חוזים כולל של כ-185 מיליון ש"ח, בגינם כ-20% שולם מההון העצמי של הרוכשים וכ-20%-50% באמצעות הלוואות יזם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה.

בשנת 2024 ובתקופת הדוח, בעקבות מבצעי הלוואות היזם שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, נחתמו הסכמים מול בנקים למשכנתאות הכוללים ריבית המסתכמת לסך של כ-12 מיליון ש"ח וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביחס להלוואות יזם יצוין, כי הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואות היזם, בוחן את יכולת החזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואות יזם אלא למיטב ידיעת החברה גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש מהגורם הבנקאי במועד מסירת יח"ד. יוער, כי ככל שמדובר בהטבת מסוג הלוואות יזם, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת החזר של רוכשי יח"ד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל ובנוסף יצוין כי ככל שמדובר בהטבת מסוג תנאי תשלום מיטיבים ו/או פטור מהצמדה למדד, החברה לא ביצעה הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יח"ד.

לפיכך: (א) ביחס להלוואות יזם, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה, לאור כך ש- (1) הגורם הבנקאי בוחן את יכולת החזר על ידי חיתום של רוכש יח"ד; (2) החברה קיבלה בסמוך למועד ההתקשרות שיעור של כ-20% ממחיר הרכישה; ו- (3) הפיצוי המוסכם לו זכאית החברה במקרה של הפרת ההסכם לרוב גבוה מתשלום הריבית המהוונת בגין הלוואות היזם ששולמה על ידי החברה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית; (ב) ביחס להסכמים בהם קיימים תנאי תשלום מיטיבים, קיימת לחברה חשיפה ביחס לאי תשלום יתרת התמורה (המסתכמת לשיעור מהותי מתוך עלות היחידות) ואולם במקרה של אי עמידת הרוכש בהתחייבותו לשלם את יתרת התמורה, עומדת בפני החברה האופציה לבקש את אכיפת ההסכם או לחלופין לבטלו, תוך חילוט הפיצוי המוסכם לו התחייב הרוכש ותוך הותרת הממכר בידי החברה למכירה חוזרת. תרחיש כאמור ישפיע, באופן זמני, תזרימית על החברה, ואולם במקרה של אי ירידת ערך הדירה במהלך התקופה (וקל וחומר אם ערכה יעלה), הדבר לא ישפיע לרעה על רווחי החברה מההתקשרות, ואף יכול להגדילם.

הערכת החברה בפסקה זו בדבר השפעת אי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, על החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה, ואולם יובהר כי אין כל ודאות כי הערכות החברה תתממשנה בפועל (בין היתר עקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 21 לעיל) ולפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהערכות החברה דלעיל לרבות שינוי מהותי.

⁶⁵ "הלוואות יזם" לעניין זה משמען הלוואות שנטול רוכש דירה מבנק מקומי בהן היזם מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור הרוכש לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת הדירה לרוכש), באופן שמחד משפר את כדאיות רכישת הדירה מצד הרוכש ומנגד חוסך גם ליוזם עלויות מימון שכן לרוב הלוואות אלו (שתמורתן מועברת לחברה ובאופן זה מקטינה את האשראי הבנקאי לו נדרש היזם לצורך בניית הפרויקט) ניטלות בריבית נמוכה יותר מההלוואות אותן נוטל היזם מהבנק המלווה.

בחלק מהעסקאות לרכישת נכסים של הקבוצה (הן בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בישראל, הן בתחום פעילות הנדל"ן המניב בישראל), הקבוצה מצרפת שותפים לחברה או לשותפות אשר נוסדה באופן ייעודי לרכישת הנכס (להלן בסעיף זה ביחד: "חברת הנכס" ו-"הנכס", בהתאמה), ובחלקן האחר הקבוצה מחזיקה ישירות בזכויות בפרויקט ("במושע"), בדרך של פעילויות משותפות (Joint Venture) ("הפעילות המשותפת") עם צדדים שלישיים שלרוב הינם שותפים המובילים יחד עמה את הפרויקט (כדוגמת פרויקטי יצחק שדה, פרויקט White, פרויקט One Tower, וכדומה), כאשר במקרה זה הקבוצה מתקשרת בהסכם פעילות משותפת עם השותף המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בפעילות המשותפת ("הסכם הפעילות המשותפת").

מרבית ההסכמים בין הקבוצה לבין השותפים, בין אם נעשה במסגרת חברת נכס או במסגרת פעילות משותפת, דומים במהותם ולרוב כוללים את ההוראות המפורטות להלן:

ניהול חברת הנכס/הפעילות המשותפת – ניהול חברת הנכס או הפעילות המשותפת, לפי העניין, נעשה על ידי הקבוצה (לעיתים ביחד עם שותפים מובילים נוספים, כך שזכויות הניהול הינן בהתאם לחלקם היחסי של השותפים בפרויקט, כאשר החלטות בד"כ מתקבלות ברוב רגיל למעט החלטות שלקבלתן נדרש רוב מיוחד/פה אחד⁶⁶). מנגד, כאשר מדובר בפרויקטים הכוללים שותפים פיננסיים (כהגדרתם להלן) הקבוצה (לעיתים עם שותף מוביל נוסף) הינה השותף הכללי בחברת הנכס והיא קובעת את אופן ניהולה, זאת בנוסף להימנותה על השותפים המוגבלים בחברת הנכס, להם זכויות הוניות בלבד.

מימון חברת הנכס/הפעילות המשותפת – לרוב מימון רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט נעשה על ידי השקעות של השותפים בנכס/בהון חברת הנכס (פרו-ראטה לחלקם בנכס/הון חברת הנכס) תוך התבססות על שיעור מימון חיצוני מסוים שיתקבל לצורך רכישת הנכס ו/או הקמת הפרויקט (דוגמת פרויקטים בזל, מרים החשמונאית, White, נס לגויים, עץ הזית, שרת וכדומה), ואולם לעיתים חלקם של השותפים (ובכללם הקבוצה) בהלוואות הבעלים המועמדות לחברת הנכס שונה משיעור החזקתם בחברת הנכס וזאת בהתאם להסכמות שבין הצדדים. כך לדוג', בחברות נכס הכוללות שותפים מוגבלים שאינם נמנים על השותף הכללי [דוגמת אקרו בניה ותשתית (ל.כ.)], שותפות מוגבלת המחזיקה 50% בפרויקט One Tower או ארוב נדל"ן יו אס איי (צ.א.ר.), שותפות מוגבלת המחזיקה 50% מפרויקט שלבים ("השותפים הפיננסיים"), חלקם של השותפים הפיננסיים בהשקעות בהון חברת הנכס הינו גבוה משיעור החזקתם בחברת הנכס.

לרוב בהסכמי ייסוד חברת הנכס ו/או הסכם הפעילות המשותפת נקבעות הוראות בדבר שיפוי על ידי שותף, אשר הפר את ההוראות האמורות לעיל, את יתר השותפים בחברת הנכס וכן הוראות בדבר דילול החזקות של שותף מפר אשר לא העמיד את החלק מההון העצמי אותו התחייב להעמיד.

דוג' נוספת בה שיעור השתתפות השותפים בהון העצמי המועמד לפרויקט אינו בהלימה לחלקם בהון השותפות, הינה בפרויקטים אשר אותו על ידי צדדים שלישיים, אשר חוברים לקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים, כאשר לעיתים מוסכם עם אותם צדדים שלישיים כי הקבוצה תעמיד את מלוא ההון העצמי לפרויקט (לרבות בגין חלקו של אותו צד שלישי בהון חברת הנכס), כאשר החלק שיועמד על ידי הקבוצה בגין חלקו של הצד השלישי ייחשב כמימון עודף עליו יחולו ההוראות שתפורטנה להלן.

בנוסף, לעיתים (בפרט כאשר הקבוצה היא השותף הדומיננטי) נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת כלל התחייבויות חברת הנכס/העסקה המשותפת ולא כפי חלקה בחברת הנכס/העסקה המשותפת. מנגד, כאשר הקבוצה מנהלת את חברת הנכס או הפעילות המשותפת (לפי העניין) ביחד עם שותף מוביל נוסף, כי אז ישנן הוראות לפיהן ככל שהשותפים יידרשו להעמיד ערבויות, הם יפעלו כמיטב יכולתם כי הערבויות יהיו בהתאם לחלקם של השותפים בשותף הכללי או בפעילות המשותפת ולא ביחד ולחוד (כשאין כל ודאות לכך שהגורם הבנקאי או הצדדים השלישיים עימם תבוצע התקשרות יאשרו העמדת הערבויות כאמור).

⁶⁶ כך שהלכה למעשה מוקנית לכלל השותפים זכות וטו ביחס לאותן החלטות. החלטות כגון: בחירת בנק מלווה, חלוקת כספים מחשבון הלווי, תכנון הפרויקט, החלפת חברה מבצעת, חברה יזמית והחברה המשווקת של הפרויקט, קביעת תקציב, קביעת מועד תחילת הבניה, קביעת מחירי מינימום, קביעת מועד תחילת שיווק הפרויקט, אישור דוחות כספיים של הפעילות המשותפת, שינוי במועד מסירת הפרויקט, ביטול הסכם עם דיירים (ככל שמדובר בפרויקט התחדשות עירונית).

החזר השקעות ההון וחלוקת רווחים – במרבית ההסכמים נקבעות הוראות לפיהן לאחר פירעון מלוא התחייבויות חברת הנכס או הפעילות המשותפת (לפי העניין), לצדדים שלישיים, יפרעו הלוואות הבעלים (ראשית - הסכומים "העודפים" שהועמדו על ידי מי מהשותפים, קרי, מעבר לחלקם בפרויקט, ולאחר מכן יתר הלוואות הבעלים שהועמדו, פרו-ראטה להחזקות השותפים בפרויקט). לאחר החזר הלוואות כאמור, חלוקת הרווחים (ככל שיהיו) הינה פרו ראטה להחזקות בחברת הנכס / בפעילות המשותפת.

שיווק וניהול הפרויקט על ידי הקבוצה – במרבית ההסכמים נקבע כי פעולות השיווק של הפרויקט תבוצענה על ידי הקבוצה (ולעיתים גם על ידי השותף המוביל הנוסף) והיא תהיה זכאית לעמלות שיווק לרוב בשיעור של כ-3% ממחזור המכירות של הפרויקט, לא כולל מע"מ ובתוספת מע"מ כדין (כאשר יש שותף מוביל נוסף הזכאי לעמלות שיווק, אזי חלוקת עמלות השיווק הינה בין שני השותפים המובילים הנ"ל בהתאם לקבוע בהסכמי השותפים) או שיעור אחר כפי שנקבע בין הצדדים. בנוסף, בחלק מההסכמים לרוב נקבע כי הקבוצה תהיה זכאית לדמי ניהול בגין ניהול הפרויקט בשיעור של 2.5% בתוספת מע"מ מעלויות הבנייה בפרויקט או 2% מכלל העלויות בפרויקט, וכן תהא אחראית על הניהול הכספי של הפעילות המשותפת/חברת הנכס.

מנגד, בפרויקטים מסוימים, נקבע כי ישולמו לאחד השותפים (שאינו החברה) דמי ייזום עבור הפרויקט או עבור ניהול הטיפול מול הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית בשיעור הנע, בדרך כלל, בין 0.5%-ל-1.5% מסך התמורה ממכירת היחידות בפרויקט לפני מע"מ (בתוספת מע"מ). לעיתים, כאשר אחד השותפים הינו קבלן מבצע נקבע כי ביצוע הפרויקט ייעשה על ידו בתמורה לסכום עלויות הביצוע (Cost) ובתוספת רווח קבלני מקובל.

העברת זכויות ופיצוי מוסכם – במרבית הסכמי השותפויות נקבעות מגבלות על העברת זכויות בזמן בניית הפרויקט ולחלופין הוראות בדבר הכפפת העברת הזכויות לזכות סירוב ו/או זכות הצטרפות (Tag along) ו/או מכירה כפויה (Drag Along), כאשר בהסכמים הכוללים שותפים פיננסיים, במרביתם, נקבע כי העברת הזכויות בחברת הנכס כפופה גם לאישור הקבוצה.

פרק א' - רמת המצרף

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

6.2. תמצית תוצאות באלפי ש"ח

פרמטר	31.12.2025	31.12.2024 ⁶⁷
הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)	491,618	651,600
חלק החברה ברווחי (בהפסדי) שותפויות כלולות	12,999	2,117
רווח ממכירת חברות מוחזקות	---	---
רווחי תחום הפעילות (מאוחד)	94,446	89,965
רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)	61,464	82,303
סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)	4,170,859	3,815,461

נכון למועד הדוח לחברה פרויקטים בארץ בשלבי הקמה, ביצוע ותכנון, עתודות קרקע ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף של כ-12,900 יח"ד ו-210,072 מ"ר שטחי משרדים/מסחר לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט (*)	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		מס' יח"ד נוספות בתכנון		סה"כ יח"ד		שטחי משרדים/ מסחר לפי תב"ע בתוקף (מ"ר)		שטחי משרדים/ מסחר נוספים בתכנון (מ"ר)		סה"כ שטחי מסחר (מ"ר)	
	חלק החברה ⁶⁸	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ
פרויקטים בהקמה	975	1,732	---	---	975	1,732	20,578	54,026	---	---	20,578	54,026
פרויקטים בתכנון	721	1,061	50	---	721	1,111	1,919	3,074	---	---	1,919	3,074
עתודות קרקע	913	1,361	450	334	1,246	1,811	98,920	6,175	6,175	106,076	105,191	106,076
פרויקטי התחדשות עירונית	1,903	2,987	5,260	3,675	8,247	5,578	8,426	34,910	29,301	46,896	37,728	46,896
סה"כ	4,510	7,141	5,760	4,009	8,520	12,900	129,842	41,085	35,476	210,072	165,415	210,072

(*) פרט לפרויקטים בהתחדשות עירונית, הנ"ל אינו כולל עסקאות שטרם הושלמו.

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

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

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

"פרויקטי התחדשות עירונית" לעניין זה משמעו – פרויקטים מסוג תמ"א 38/2 או פינני בינוי כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל.

האמור בטבלה זו ביחס למס' יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עתודות קרקע ו/או פרויקטי התחדשות עירונית הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בלבד, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל, לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד המופיעה לאחר סעיף 6.4.9 להלן.

⁶⁷ מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם להצגה מחדש שביצעה החברה בעקבות יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית.
⁶⁸ חלק החברה כולל את חלק החברה כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ולא לפי חלקה האפקטיבי בפרויקטים.

6.3 **נתונים מצרפיים**

6.3.1 **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון של תקופת הדיווח**

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה		
31.12.2025	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
8,747	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
---	6-12	
*29,045	12-18	
---	18-24	
---	מעל 24	
37,792	סך הכל	
2	0-6	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
---	6-12	
2	12-18	
---	18-24	
---	מעל 24	
4	סך הכל	
9,445		רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)
---		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)

(* המהווים 2,290 מ"ר משרדים למכירה).

6.3.2 **פרויקטים בהקמה ליום האחרון של תקופת הדיווח⁶⁹**

31.12.2025	
869	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
---	שטחי משרדים (במ"ר) כולל בפרויקטים בהקמה
1,596	שטחי מסחר (במ"ר) כולל בפרויקטים בהקמה
1,280,849	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
783,441	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
42	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
4,215	שטחי מכירה מחייבים (במ"ר) שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
323	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
31,874	שטחי מכירה (במ"ר) שטרם נחתמו לגביהם הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
10	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח
677	שטחי מכירה (במ"ר) מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

6.3.3 **צבר הכנסות ומקדמות**

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח) ⁷⁰	שנת 2026
189,764	133,888	רבעון 1
66,299	92,542	רבעון 2
58,066	106,424	רבעון 3
85,271	117,708	רבעון 4
356,052	371,240	שנת 2027
295,990	333,908	שנת 2028
234,234	403,017	שנת 2029
442,464	457,328	שנת 2030 ואילך
1,728,140	2,016,055	סה"כ

יודגש, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו המתייחסים למועד ההכרה בהכנסה בגין חוזי מכירה מחייבים וכן למועד קבלת התשלומים בגין חוזי מכירה מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, והם כפופים לעמידת רוכשי הזכויות/היחידות השונות בהתחייבויותיהם החוזיות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתך.

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

70 יצוין כי הפער בין ההכנסות שהוכרו בפועל בדוחות הכספיים 2025 בגין מכירות שבוצעו עד לתום שנת 2024, למול ההכנסות אותן צפתה החברה להכיר בשנת 2025 (כפי שפורטו בסעיף זה לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024) נובע מקצב ביצוע נמוך יותר מזה שהוערך מראש ע"י החברה לאותה שנה.

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

כמפורט בסעיף 6.1.4 לעיל, לרוב נוהגת החברה להתקשר עם קבלן ראשי בהסכם פאושלי או בהסכם על פי כתב כמויות אשר במסגרתו הקבלן הראשי, בעצמו או באמצעות התקשרות עם קבלני משנה, אחראי לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס ו/או אכלוס וגמר לדירות / משרדים ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על פי חוק מכר. החברה מייחסת חשיבות להתקשרות עם קבלנים ראשיים בעלי מוניטין של עמידה בלוחות זמנים ואיכות בנייה גבוהה. בנוסף להתקשרות עם קבלן ראשי, החברה ממנה מפקח הנדסי מטעמה ליווי הפרויקט.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי, ואולם החלפת מבצע הבנייה ו/או ספק מהותי ספציפי, במהלך הבנייה, עלולים להביא לעיכובים בהשלמת בנייה הפרויקט ולעדכון עלויות הפרויקט.

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

זיהוי הספק/קבלן המשנה	פרויקטים שנבנים/עתידיים להיבנות על ידו נכון למועד הדוח	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח עד ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח (חלק החברה)	משקל הספק המכלל הרכישות של החברה	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
אשטרום הנדסה ובניה בע"מ ("אשטרום")	GO YAFO ; מרים החשמונאית. הסכמי הביצוע עם אשטרום הינם דומים במהותם למתואר בטבלה להלן.	לא	כ-134 מיליון ש"ח	21%	לא	אשטרום מגורים בע"מ (מקבוצת אשטרום) הינה שותפה של החברה בפרויקט GO YAFO כמפורט בסעיף 6.4.12 להלן ובפרויקט ארבר כמפורט בסעיף 6.4.7 להלן. בנוסף, יצוין כי נכון למועד זה מתנהל מו"מ עם אשטרום להתקשרות בהסכמי קבלן בפרויקטים נוספים.

להלן יפורטו ההסכמות העיקריות עם הקבלנים הראשיים:

השירותים שניתנים על ידי הקבלן המבצע	התקשרויות עם קבלני משנה	אחריות הקבלן המבצע	לוחות זמנים
על חשבונו ואחריותו המלאה של הקבלן המבצע לבצע את כל העבודות הנדרשות לצורך הקמת הפרויקט, לרבות אך לא רק, ביסוס, שלד, איטום, עבודות רטובות, פיתוח, בניה, תיקוני בדק ולרבות כל עבודה ארעית הנדרשת, באופן שהקבלן המבצע יבנה את כל הפרויקט בהתאם לתוכנית המאושרת, בהתאם לדרישות התקן ובהתאם לדרישות כל הרשויות הרלבנטיות וזאת בשיטת "עד מפתח" (Turn Key) וימסור את הפרויקט שהוא גמור באופן מלא וידאג להוצאה בפועל של טופס 4 לאכלוס ולקבלת תעודת גמר לפרויקט (או תעודת גמר המהווה אישור אכלוס) ("השירותים"). יובהר כי השירותים כוללים בתוכם את אספקת העובדים לביצוע עבודות הבנייה, וכי הקבלן המבצע נדרש לעמוד בכל דרישות החוק הנוגעות להעסקת עובדים חוקיים המורשים לעבוד על פי הדין. כמו כן יודגש, כי לא קיימים כל יחסי עובד ומעביד בין החברה לבין הקבלן המבצע, עובדיו וכל המשתתפים בביצוע העבודות מטעם הקבלן המבצע.	הקבלן המבצע איננו רשאי להסב ו/או למכור ו/או להמחות ו/או להעביר בכל דרך אחרת את זכויותיו והתחייבויותיו על פי ההסכם לכל אדם אחר, ללא קבלת הסכמת החברה מראש. עם זאת, הקבלן המבצע יהא רשאי למסור את הביצוע של העבודות לקבלני משנה מטעמו ("קבלן המשנה"), כאשר מסירת העבודות לקבלן משנה נעשית בדרך כלל בכפוף לתנאים מצטברים, הכוללים, בין היתר, את התנאים הבאים: קבלת אישור החברה (או מפקח מטעמה) למסירת אותה עבודה מסוימת, וקבלת אישור למסירת אותה עבודה מסוימת לאותו קבלן המשנה; ומסירת עבודה מסוימת לקבלן המשנה לא תפטור את הקבלן המבצע מאחריותו על פי ההסכם כלפי החברה, וכי לא יהא בהתקשרות עם קבלן המשנה משום הטלת חובה ישירה כלשהי על החברה כלפי קבלן המשנה.	הקבלן המבצע הינו האחראי כלפי כל צד שלישי לנזקים שייגרמו במסגרת ביצוע עבודות הבנייה (לרבות עבודות הבדק) באתר הבניה וסביבתו, על ידי הקבלן המבצע ו/או עובדיו ו/או שולחיו ו/או קבלני המשנה וכל מי שנתון למרות הקבלן המבצע או קבלני המשנה הפועלים בסמכותו, ובכך הוא משחרר באופן בלתי חוזר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזקים שייגרמו כאמור. הקבלן המבצע מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא, את החברה, בכל סכום אשר תידרש החברה לשלם בקשר לנזקים אשר הקבלן המבצע אחראי להם בכפוף לעמידה בתנאי השיפוי הקבועים בהסכמים מול הקבלן המבצע.	הקבלן המבצע מתחייב להתחיל בביצוע העבודות ולהשלים את העבודות בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם. בגין איחור בהשלמת העבודות ישלם הקבלן המבצע לחברה פיצוי בגין כל יום איחור בהתאם למנגנוני הפיצוי הקבועים בהסכם.

<p>על הקבלן המבצע לערוך, על חשבונו ואחריותו, פוליסות ביטוח כמפורט בהסכם כאשר החברה הינה מבוטחת נוספת וזאת לתקופת ההסכם, תקופות הבדק והאחריות. ישנם מקרים בהם החברה עורכת את הביטוחים הנדרשים בעצמה והקבלן מחויב בעלות הביטוחים.</p>	<p>ביטוחים</p>
<p>כחלק מתנאי ההתקשרות, הקבלן המבצע לוקח על עצמו את התחייבויות החברה כלפי רוכשי היחידות בכל הקשור לביצוע והשלמת היחידות מבחינת טיב הבניה, תיקון ליקויים במהלך תקופות הבדק והאחריות עפ"י חוק מכר (הדירות), תשל"ג – 1973.</p>	<p>אחריות בדק</p>
<p>להבטחת מילוי כל התחייבויות הקבלן המבצע על פי ההסכם במלואן ובמועדן, ממציא הקבלן המבצע לחברה ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית, צמודה למדד תשומות הבנייה למגורים ("המדד"), בשיעור קבוע מסך התמורה, בהתאם לקבוע בהסכם, אשר תהא בתוקף למשך כל תקופת ביצוע העבודות בפועל ("ערבות הביצוע").</p> <p>עם השלמת עבודות הבניה לשביעות רצון החברה, תוחלף ערבות הביצוע בערבות אחרת (בדק) אשר תהא בשיעור קבוע מסך התמורה לקבלן, בהתאם להוראות ההסכם, אשר תהא צמודה למדד ותישאר בתוקף לתקופה בהתאם להוראות ההסכם ("ערבות הבדק" ו-"תקופת הבדק"). ערבות הבדק תשמש להבטחת מילוי התחייבויות הקבלן לפי ההסכם וכן להבטחת אחריות טיב העבודות ותיקון ליקוי בניה במשך תקופת הבדק.</p>	<p>ערבויות</p>

פרק ב' - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.4 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.4.1 כללי

הקבוצה נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, עליהם יבנו הפרויקטים, מבעלים פרטיים; במסגרת מכרזים של רמ"י או רשויות מקומיות או של גורמים אחרים; במסגרת פרויקטים לפינוי בינוי ותמ"א 38 ו/או בעסקאות קומבינציה, לפי העניין כמפורט בסעיף 6.1.3 לעיל. לרוב הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים גדולים הכוללים בין 50 ל-350 יח"ד לשיווק (חלק החברה).

הנתונים הכספיים המפורטים בטבלאות שלהלן הינם בהתאם לשיעור ההחזקה של חברת הפרויקט בדוחותיה הכספיים של החברה ולא בהתאם לחלק החברה האפקטיבי בפרויקט.

6.4.2 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח

ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה פרויקטים שהסתיימו (כמשמעות המונח בהנחיית נדל"ן יזמי).

6.4.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ו/או פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע בפרויקטים שאינם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	יח"ד שנתרו לחברה	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2025	שיעור ההון העצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מתוס התקופה עד סמוך למועד הדוח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות				מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	עודפים שנמשכו נכון ליום 31.12.25 (חלק החברה האפקטיבי)	יזמי
											רבעון 1 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 4 לשנת 2025					
Acro Business Campus	קרית אוטי ⁷¹	02/19	Q2 2020	Q1 2024	100%	2,290 מ"ר תעסוקה	29,043	100%	ל"ר	72	---	---	---	---	34,337	15%	78,598	ל"ר ⁷³	
וייצמן-88	תל-אביב	תמ"א 38/2	Q2 2022	Q3 2025	50%	1	3,541	100%	87	---	2	6	---	4,241	16%	11,215	7,679		
ויסוקי	תל-אביב	Q3 2018	Q4 2020	Q1 2025	29%	1	6,995	100%	85	---	2	2	---	10,798	35%	44,239	11,704		

⁷¹ הפרויקט הינו למשרדים ולמסחר, כאשר חלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן יזמי וחלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כנדל"ן להשקעה תחת תחום נדל"ן מניב.
⁷² במהלך שנת 2025 נמכרה יחידת משרדים לרוכש בתנאים מתלים ולכן לא הוכרה הכנסה או מכירה בשנת 2025, מתום השנה ועד סמוך למועד הדוח התקיים התנאי המתלה וחווה המכר מחייב.
⁷³ לחברה אין יכולת לתת את הנתון האמור שכן מדובר בפרויקט הכולל גם זכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה, ולחברה אין יכולת לפצל את ההון העצמי שהושקע לרבות העודפים הצפויים בגין הזכויות השונות.

שם	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ (באלפי ש"ח)				מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב צפי ההכנסות המלאי הבלתי מכור
		רבעון 4 לשנת 2025	רבעון 3 לשנת 2025	רבעון 2 לשנת 2025	רבעון 1 לשנת 2025	
Acro Business Campus	12	---	---	---	---	12
ויצמן 80-88	---	50	---	---	---	49
ויסוצקי	---	53	---	---	---	85

6.4.4 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה – נתונים ליום 31.12.2025 (הנתונים הכספיים הינם ברמת 100%, באלפי ש"ח)																					
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע בפרויקטים שאינם התחדשות עירונית	מועד תחילת הבניה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.25	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים					סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הצמינות	סה"כ עלויות צמינות	הון עצמי שיעור שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) ⁷⁴	
									2024	1/25	2/25	3/25	4/25								סמוך למועד הדוח
YARD ⁷⁵	תל אביב	תמ"א 38/2	Q3 2021	Q1 2026	100%	370	109	99%	6	---	1	1	3	3	7	793,288	588,799	12%	204,489	26%	82,968
מרים החשמולית 10-20	תל אביב	תמ"א 38/2	Q3 2023	Q4 2026	50%	104	121	69%	8	---	1	---	---	---	22	374,819	288,445	10%	86,374	23%	54,250
שרת 3-9	תל אביב	תמ"א 38/2	Q1 2023	Q4 2026	33%	163	115	62%	7	---	---	3	1	---	30	537,605	440,871	9%	96,734	18%	44,564
בול	תל אביב	תמ"א 38/2	Q3 2024	Q4 2028	33%	183	111	14%	10	4	3	---	---	---	43	537,889	437,982	15%	99,907	19%	54,718
אחימאיר 5-9	תל אביב	תמ"א 38/2	Q1 2025	Q2 2028	50%	72	94	13%	26	5	1	5	2	1	49	492,782	356,860	15%	135,922	28%	86,928
בורלא 15-19	תל אביב	תמ"א 38/2	Q2 2025	Q2 2028	100%	48	129	13%	10	1	2	---	3	1	49	350,053	277,218	15%	72,835	20%	111,870

⁷⁴ יודגש כי בפרויקטים בהם החברה אינה מחזיקה ב-100% מהזכויות, חלק החברה האפקטיבי ביתרת העודפים בפרויקט בטבלה זו ובטבלאות שבסעיפים 6.4.3, 8.1, 6.4.10, מביא בחשבון התאמות שונות כגון שיעור ההחזקה בשרשרת של החברה בפרויקט עצמו (להבדיל מחלקה בתאגיד שמחזיק בחברת הפרויקט, שעשוי להיות גבוה יותר); תקבולים להם זכאית החברה מחברת הפרויקט בסיום הפרויקט (דמי ניהול, שיווק וכיו"ב); וכן ריבית בה נשאה החברה בגין הלוואות מזנינן שנטלה לצורך העמדת חלקה בהון העצמי הנדרש לפרויקט מעבר לריבית אותה נשאה הלוואה אשר הועמדה על ידה לחברת הפרויקט.

⁷⁵ בחודש אוגוסט 2025 התקבל סופס 4 לשני המגדלים בפרויקט הכוללים 247 יח"ד (הכוללים 142 יח"ד יום ו-105 יח"ד בעלי קרקע) מתוך 370 יח"ד בפרויקט, והחל אכלוס הפרויקט.

פרויקטים בהקמה ליום ה-31.12.2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות ⁷⁶ והמחירים בפרויקט (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח)																	
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:				הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח:			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (באלפי ש"ח):			עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025 (מתייחס למלאי הקיים):				שם הפרויקט
			מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (לא כולל מע"מ)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו (100%):		הכנסות שהוכרו:	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025	מיום 1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2025	אחרות	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח	
						יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	מקדמות שנתקבלו:										
26%	13,141	33,459	7733	25,589	18,187	77,439	690,260	759,828	32	30	28	4,360	83,943	15,474	388,838	96,184	YARD
23%	51,699	229,889	53	164,812	93,284	98,363	111,644	144,930	57	54	---	81,846	14,718	3,202	126,657	62,022	מרים החשמונאים 10-20
18%	49,487	317,372	55	179,447	97,854	129,425	228,733	220,233	51	49	---	140,522	14,716	6,135	171,630	107,868	שרת 3-9
19%	91,015	501,812	58	286,028	64,972	169,123	82,738	36,077	58	68	---	319,670	16,616	4,423	30,606	66,667	בזל
28%	131,774	462,710	52	243,714	41,395	197,484	51,584	30,072	54	50	47	266,670	12,878	4,040	31,273	33,957	אחיאיר 5-9
21%	65,261	326,556	49	167,633	32,673	136,837	45,583	23,498	48	48	49	208,590	6,832	3,356	17,764	40,676	בורלא 15-19

⁷⁶ יודגש כי העלויות אינן כוללות עלויות ממתן שירותי הבניה לבעלים בפרויקטי התחדשות עירונית.

⁷⁷ עבור יח"ד בלבד, ללא שטחי המסחר שנמכרו.

6.4.5 פרויקטים בתכנון

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים (הנתונים הינם ברמת 100%) (הנתונים הכספיים באלפי ש"ח)										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע בפרויקטים שאינם התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בניה מתוכנן	מועד סיום בניה מתוכנן	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט		מ"ר ממוצע ליח"ד
								מצב תכנון נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן	
שד' פרנקפורט	תל-אביב	תמ"א 7838/2	6,192	Q3 2026	Q3 2029	לא	25%	80 יח"ד לבעלים ו-98 יח"ד לשיווק	110	100
איינשטיין	תל-אביב	תמ"א 7838/2	3,010	Q4 2026	Q1 2030	כן	100%	18 יח"ד לבעלים, 35 יח"ד ו-326 מ"ר מסחר לשיווק	83	83

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (הנתונים הינם ברמת 100%)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025			מחיר הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בתקופה, ללא מע"מ, ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2025		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח)
	תכנון ואחרות	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח			הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)			
שד' פרנקפורט	8,352	---	4,926	385,864	19	6,368	83,877	370,433	39	61,532	460,677	13%
איינשטיין	2,535	---	475	115,822	---	---	---	151,319	8046	32,487	151,319	21%

78 נכון לתאריך הדוח, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים הינו 100%. הסכם התמ"א שנחתם עם הבעלים נושא תנאים מקובלים לרבות אפשרות לבטלו היה והחברה לא תעמוד בתנאים המתלים שנקבעו עד למועדים הקבועים בו. לתאריך הדוח, התקבל היתר בניה.

79 נכון לתאריך הדוח, שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים הינו 100%. הסכם התמ"א שנחתם עם הבעלים נושא תנאים מקובלים לרבות אפשרות לבטלו היה והחברה לא תעמוד בתנאים המתלים שנקבעו עד למועדים הקבועים בו. לתאריך הדוח, טרם התקבל היתר בניה.

80 ללא שטח המסחר.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע (באלפי ש"ח)					שטח (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי ⁸²							
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25									
										מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן					
סטאטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר										
White-שלב ב' ⁸³	תל-אביב ⁸⁴	אוגוסט 2011 ביחס למקרקעין העיקריים	14,367	5,784	4,777	---	24,927	55%	כ-2.5 דונם	82 יח"ד 522 מ"ר מסחר לשיווק ו-193 מ"ר מסחר לשיווק במבנה לשימור ⁸⁶	100	82 יח"ד 522 מ"ר מסחר לשיווק ו-193 מ"ר מסחר לשיווק במבנה לשימור	100	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	100	החברה בוחנת קידום תכנית מפורטת מכח תכנית המתאר
שליבים	תל-אביב ⁸⁷	דצמבר 2017 ביחס למקרקעי הדואר	82,927	10,730	13,490	---	107,147	100%	כ-3.2 דונם	92 יח"ד 764 מ"ר מסחר לשיווק	100	92 יח"ד 764 מ"ר מסחר לשיווק	100	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	100	החברה בוחנת קידום תכנית מפורטת מכח תכנית המתאר
שליבים	תל-אביב ⁸⁷	מאי 2017	6,889	2,926	415	---	10,230	82.5%	1,000	תעשייה ומלאכה	2,500 מ"ר	נכון למועד דוח זה, החברה טרם גיבשה החלטה בנוגע להליכי התכנון בקרקע.	1,000	2,500 מ"ר	נכון למועד דוח זה, החברה טרם גיבשה החלטה בנוגע להליכי התכנון בקרקע.	

⁸¹ העלות בדוחות הכספיים משקפת את ההצגה של החברה בנכס בהתאם לסוג ההחזקה של החברה בפרויקט (ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (אקוויטי), פעילות משותפת (איחוד יחסי) ואיחוד).

⁸² יובהר כי הנתונים בעמודה זו מתייחסים לחלק החברה בתאגיד הפרויקט / עסקה משותפת ולא לחלקו של התאגיד / עסקה משותפת של הפרויקט בקרקע. ככל ותאגיד הפרויקט אינו מחזיק במלוא הזכויות בקרקע יצוין הדבר מפורשות בביאורים לטבלה זו.

⁸³ פרויקט White מחולק לשני שלבים, כאשר חלק א' מתואר בסעיף 6.4.10 להלן (פרויקט מהותי מאוד) וצפוי להיבנות במגרשים 105-102 (כולל) על פי התב"ע (הנמצאים בחלקות 111-114) וצפוי לכלול 553 יח"ד ו-1,596 מ"ר מסחר לשיווק, ואילו פרויקט White (שלב א' ושלב ב') צפוי להיבנות במגרשים 101 במושע עם בעלים נוספים, בו לכל אחת מהחברות (מבואות יפו וזכאיה, כ-11%, 106 (במושע עם בעלים אחרים בו למבואות יפו כ-65.4% ולטארה כ-11%), ו-107 ו-701 בשלמות (המהווים את חלקות 110, 115, 116 ו-117 בהתאמה), כאשר חלקה של מבואות יפו בפרויקט White שלב ב' הינו 133 יח"ד וכ-1,120 מ"ר מסחר לשיווק (מתוכו כ-96 מ"ר בבניין לשימור). ביצוע הפרויקט (חלק ב') בשלמותו כפוף להשלמה בהצלחה של הליך פירוק שיתוף במגרשים 101 ו-106, כאשר במגרש 101 כבר החל ההליך האמור.

⁸⁴ פרויקט White (שלב א' ושלב ב') עתיד להיבנות על גבי שטח של כ-30 דונמים, ברחוב הרצל בתל-אביב ע"פ תכנית תא/4000 ("התב"ע"), הכוללת את החלקות שלהלן: 111-114 בשלמות, 117 בשלמות (רובה בחכירה עד לשנת 2071 עם אפשרות להארכה ב-49 שנים נוספות ויתרתה בבעלות), חלק מ-110 במושע וחלק מ-115 במושע, כולן בגוש 7053 ("המקרקעין העיקריים") אשר הזכויות בהן הינן של מבואות יפו וטארה (50% כ"א) כהגדרתן הלהלן, וכן בשטח נוסף הידוע כחלקה 116 בשלמות אשר הוחכרה למבואות יפו וחלק נוסף בשיעור של 26.9% מחלקה 115 במושע בגוש 7053 ("מקרקעי הדואר"), אשר מוחכרים למבואות יפו עד לשנת 2071 עם אפשרות להארכה ב-49 שנים נוספות, וביחס ל-27.54% נוספים נערכה עסקת שינוי יעוד וניצול, וחווה החכירה נחתם ע"י מבואות יפו וע"י רמ"י. המקרקעין העיקריים ומקרקעי הדואר יקראו להלן ביחד: "המתחם" או "המקרקעין". יתר הזכויות במתחם מוחזקות על ידי בעלים פרטיים. יתר החלקות בשטח בו אמור להיבנות הפרויקט הינן בבעלות העירייה, והן תשמנה לזרכים, שצ"פ ושבי"צ.

⁸⁵ מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ ("מבואות יפו"), הינה חברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי החברה, אשר מחזיקה ב-50% מהזכויות במקרקעין העיקריים, כאשר ביתרת (50%) הזכויות במקרקעין העיקריים מחזיקה טארה יסודות נדל"ן בע"מ ("טארה") וביחד: "החוכרות" או "השותפות"). מבואות יפו וטארה התקשרו בהסכם שיתוף עסקי: הצדדים יהיו זכאים, פרו רטה להחזקותיהם, לרווחים ו/או להפסדים אשר יתקבלו ולכל הזכויות האחרות מכל מין וסוג שהוא שתבענה מהמקרקעין העיקריים ו/או מהפרויקט שיוק עליהם למעט כמפורט להלן: לאחר תשלום החזר ההשקעה והריבית של כל אחד מהצדדים (סך של כ-121 מיליון ש"ח כ"א בגינם יהיו זכאים כ"א מהצדדים לריבית שנתית בשיעור של 15%), חלוקת העודפים תהיה 60% למבואות יפו ו-40% לטארה וזאת עד לשלב בו הסכום שישולם למבואות יפו, במסגרת חלוקת העודפים כאמור, יהיה גבוה ב-15,000 אלפי ש"ח מהסכום שישולם לטארה; בנוסף לאחר שטארה תקבל 35,000 אלפי ש"ח על חשבון חלקה בחלוקת העודפים כאמור, תהיה מבואות יפו זכאית לקבל סכום נוסף של 400,000 ש"ח (בנוסף על הסכומים שישולמו לה כתוצאה ממנגנון חלוקת העודפים) לאחר מכן חלוקת העודפים תהיה פרו ראטה להחזקות הצדדים במתחם; כן נקבעו בהסכם השיתוף הוראות בדבר קבלת החלטות במשותף; מימון הפרויקט; העברת זכויות במתחם (זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ומנגנון היפרדות); פירוק השיתוף במתחם וכדומה.

⁸⁶ קיימת התחייבות של החוכרות, המגובה בערבות בנקאית, כלפי עיריית ת"א, לשמר ולשפץ את המבנה לשימור על חשבון, בהתאם לחלקן היחסי של החוכרות והעירייה במגרש (המהווה 24.5% משטח המגרש כולו), וכן לפעול לפינוי של כל המחזיקים ולבצע את כל הריסות המבנים הקיימים בשטחים המיועדים להיות שטחים ציבוריים בתב"ע.

⁸⁷ חלקה 153 (בשלמות) בגוש 7052. נכון למועד זה, בוחנת החברה את השימוש המיטבי במקרקעין.

⁸⁸ ביום 16 בנובמבר 2016 התקשרו אקרו מדף 06 בע"מ, המוחזקת במלואה על ידי החברה בשרשרת סופי ("אקרו מדף 06") אקרו פיתוח ושיווק נדל"ן, שותפת מוגבלת, המוחזקת במלואה על ידי החברה בשרשרת סופי ("אקרו פיתוח") וגורן (הנמנה על בעלי השליטה בחברה) (כהגדרתו בסעיף 7.1.20.1 להלן), בהסכם, הדומה במהותו למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל, המסדיר את מערכת היחסים ביניהם שותפים בארוב נדל"ן יו אס איי (נ.א.), שותפת מוגבלת ("ארבוב יו.אס.איי"), כך שאקרו מדף 06 תשמש כשותף הכללי בארוב יו.אס.איי ותחזיק ב-0.01% מיחידות ההשתתפות בה ואילו כ"א מאקרו פיתוח וגורן יחזיק ב-49.99% מיחידות ההשתתפות של ארוב יו.אס.איי. עם זאת, חלקם של אקרו פיתוח וגורן במימון ארוב יו אס איי הינו 25% ו-75%, בהתאמה, כאשר המימון העודף של גורן יפרע ראשון ויישא ריבית בשיעור של 5%. ביום 11 במאי 2017 התקשרו ארוב יו.אס.איי ויובלים סיטי בע"מ ("יובלים סיטי") בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בפרויקט באופן שכל צד יחזיק 50% מהפעילות המשותפת, הדומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.1.14 לעיל.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע (באלפי ש"ח)					שטח (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי ⁸²				
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25			מצב תכנוני נוכחי			
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר		
קוסמופוליטן 2 (יצחק שדה פרויקט חסן ערפה B2-4)	תל-אביב ⁸⁹	ספטמבר 2019 ואפריל 2021 ⁹⁰	70,733	22,568	3,458	---	96,759	כ-33.3% ⁸²	כ-60 אלפי מ"ר מסחר ותעסוקה (ברוטו), כ-15 אלפי מ"ר למגורים (לרבות דיור בהישג יד) (ברוטו) וכ-5 אלפי מ"ר שטחי ציבור מבוזים (ברוטו) ⁸⁴	כ-72 מ"ר	כ-60 אלפי מ"ר מסחר ותעסוקה (ברוטו), כ-15 אלפי מ"ר למגורים (לרבות דיור בהישג יד) (ברוטו) וכ-5 אלפי מ"ר שטחי ציבור מבוזים (ברוטו) ⁸⁴	כ-72 מ"ר	החברה מקדמת תכנית אדריכלית-תוכנית מפורטת תא"מ/5136 אושרה.
נס לגויים	תל-אביב ⁹²	פברואר 2020	5,247	---	366	---	5,613	כ-50%	20 יח"ד, 115 מ"ר מסחר	99.2 מ"ר	נכון למועד דוח זה קיימת תביעה בתוקף לקרקע לצורך קידום פרויקט על המקרקעין נדרש לבצע הקצאה ואיוון על הקרקע וכן לפעול לפירוק השיתוף במקרקעין. נכון למועד הדוח, קיימים על הקרקע מחזיקים ופרלשים.		
פי גלילות	תל-אביב ורמת השרון ⁹⁶	מרץ 2017	378,800	---	---	---	378,800	כ-16.4% ⁹⁷	כ-65 דונם	המקרקעין (כהגדרתם לעיל), בשטח כולל של 65 דונם, כלולים בתחומה של תכנית מתאר רש"מ 800 שפורסמה למתן תוקף ביום 9.11.04 אשר לפיה האזור מיועד להקמת שכונת מגורים לצד שטחי תעסוקה ושטחי ציבור. מכח התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה ולשם כך נדרשת הכנת תכנית מפורטת. תכנון המתחם עבר לידי הותמ"ל אשר מקדמת את תכנית תמ"ל/3700 – רובע דרום גלילות, הנפרסת על שטח של כ-1,710 דונם, הכולל את המקרקעין. בחודש פברואר 2024 החליטה הותמ"ל על הפקדת התכנית הכוללת 18,500 יח"ד וכ-1.1 מיליון מ"ר למסחר ותעסוקה. ביום 30 בדצמבר 2025 הופקה תכנית תמ"ל/3700 להתנגדויות. בעלי המניות בפינת גלילות בוחנים מהלך של פירוק פינת גלילות וחלוקת זכויות פינת גלילות במקרקעין ביניהם, כך שאקרו כחול לבן תוכל לייחד לעצמה כ-18 דונם מתוך כ-65 דונם המוחזקים ע"י פינת גלילות.			

חלקה 44, חלקה 49, חלקה 48, וחלקה 80 (לשעבר 51), גוש 7077 בהתאם לעסקה המשותפת בין אופק בהיר (כהגדרתה להלן) שהינה בעלת זכות החכירה הרשומה בחלקה 44 ובעלים של 149/200 מחלקה 49, עם יובלים סיטי בוי בע"מ, אקזיט יובלים בע"מ, יובלים סוסן השקעות בע"מ ("יובלים") שהינה הבעלים של מלוא הזכויות בחלקות 48 ו-51, ו-51/200 מחלקה 49.

ביום 13 בינואר 2020 התקשרה אקרו אופק בהיר עם רמ"י ורשות הפיתוח ("המחכירה") בחוזה חכירה לחכירת הזכויות בחלקה 44, בשטח כולל של כ-2,626 מ"ר, לתקופה של 98 שנים החל מחודש 9/2019 ("תקופת החכירה") עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים שתחל בתום תקופת החכירה. בהתאם להסכם החכירה עם המחכירה, חלף המועד בו אקרו אופק בהיר התייבה לסיים את הבניה, כאשר עם התקדמות הליכי התכנון תפעל אקרו אופק בהיר לחתימה על תוספת להסכם החכירה עם רמ"י אשר תאריך את המועדים בהתאם לנהלי המנהל.

בשנת 2021 הושלמה עסקה במסגרתה רכשו אקרו אופק בהיר ויובלים בהליך התמחרות, את יתרת הזכויות בחלקה 49 (שלא הוחזקו על ידי יובלים), באופן שאקרו אופק בהיר רכשה 745/1,000 חלקים מחלקה 49 ויובלים רכשה 23,948/100,000 מחלקה 49. על פי הסכם שיתוף פעולת שנחתם בין אופק בהיר ויובלים מיום 29/7/2019, ככוונתם לפעול להקמת פרויקט בעירוב שימושים. הסכם השת"פ מסדיר את מערכת היחסים בעסקה המשותפת ובין היתר קובע כי חלק כל אחד מהצדדים בעסקה המשותפת בכללותה יהיה 50% כ"א.

ביום 25 ביולי 2019 התקשרו אקרו מדף 29 בע"מ (חברה מוחזקת 100%) ("השותף הכללי"), אקרו נכסים, הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס") ואקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת ("אקרו אופק בהיר" או "השותפות") בהסכם שותפות המסדיר את מערכת היחסים בין השותף הכללי, ואקרו נכסים והפניקס כשותפים בשותפות ("הסכם השותפות"). בהתאם להסכם השותפות, אקרו נכסים והפניקס יהיו השותפים המוגבלים ויחזיקו בכ-66.7% ובכ-33.3% בהתאמה, מהשותפות. ההסכם קובע (בין היתר) הוראות בדבר: (א) ניהול השותפות, אשר תנוהל על ידי השותף הכללי למעט ביחס להחלטות מסוימות שנקבעו אשר דומות במהותם להחלטות המתוארות בסעיף 6.1.14 לעיל; להפניקס ניתנה זכות שיוקצה לה מניות בשותף הכללי כך שהפניקס ואקרו נכסים יחזיקו כל אחת ב-1/3 וב-2/3 מהמניות בשותף הכללי (בהתאמה), ללא תמורה. (ב) מימון השותפות - סכום ההשקעות הנדרש יועמד לשותפות המוגבלת על ידי השותפים המוגבלים לפי השיעורים האמורים - (1) אקרו נכסים - 1/3 כהשקעה בשותפות; (2) הפניקס - 1/6 כהשקעה בשותפות ו-1/2 כהלוואה לשותפות ("ההלוואה העודפת"). ההלוואה העודפת תישא ריבית שנתית בשיעור 7.5% ותפרע בעדיפות ראשונה. כן נקבע כי הפניקס לא תהא אחראית ביחד ולחוד עם יתר השותפים אלא תהא אחראית לחלקה היחסי בהשקעה בשותפות וכי לא יינתנו על ידי הפניקס ערבויות כלשהן מעבר לערבותה של הפניקס לחלקה היחסי; להפניקס קיימת זכות הצעה ראשונה לרכישת כל שטחי המשרדים והמסחר שמוצעים לשיווק בהנחה של 7%.

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

זכויות תעסוקה ומסחר וזכויות דב"י נכללות בתחום הנדל"ן המניב.

זכויות תעסוקה ומסחר וזכויות דב"י נכללות בתחום הנדל"ן המניב.

חלקה 18 בגוש 7054. הקרקע ממוקמת ברחוב נס לגויים 51, פינת פשב דימיטר פינת בכורי ציון בתל אביב-יפו. נכון למועד זה, בוחנת החברה את השימוש המיטיבי במקרקעין.

גוש 6611 חלקה 4 (בחלק) במתחם "פי גלילות" רמת השרון ("המקרקעין"). פינת גלילות בע"מ ("פינת גלילות") התקשרה עם רמ"י בהסכמי חכירה ביחס למקרקעין לתקופה של 49 שנים (החל מיום 2.2.2008). על פי הסכמי החכירה, הוסכם, כי לכשתכנס לתוקף תכנית מפורטת המאפשרת בניה במקרקעין, ופינת גלילות תרצה לממש את זכויות הבניה, הרי שתנאי למימוש העסקה יהיה תשלום דמי היתר מהווים בשיעור אשר הוסכם בהסכמי החכירה.

כאמור, בעלת זכויות החכירה הינה חברת פינת גלילות המוחזקת ע"י אבידר שיר בע"מ (7.95%); אפטאון מתחם גלילות שותפות מוגבלת (27.34%); אילן בגלילות – שותפות מוגבלת (37.37%) ואקרו כחול לבן א.ר. שותפות מוגבלת ("אקרו כחול לבן" או "השותפות") (27.34%). ביום 28 ביוני 2015 התקשרו החברה (בשרשר) (60%), מר רפאל רב חן, המנחה על בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות בלבד (20%) ("יפ"י") וצד ג' נוסף שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה (20%) ("צד ג'") בהסכם שותפות מוגבלת לצורך רכישת מניות בפינת גלילות אשר הושלמה בשנת 2016, וזאת באמצעות אקרו כחול לבן. על פי הסכם השותפות, החברה (בשרשר סופל) תהיינה השותף הכללי בשותפות אשר יהיה האחראי הבלעדי לניהול השותפות. השותפים המוגבלים לא ישתתפו בשום צורה שהיא בניהול הפרויקט. חלק השותפים במימון יהיה כדלקמן: החברה (40%); רפי (30%); צד ג' (30%). החלק המהווה מימון עודף, קרי ההפרש שבין (א) חלק היחסי במימון של השותף; (ב) חלקו היחסי בשותפות ("המימון העודף") יועמד בדרך של הלוואה אשר תישא ריבית שנתית של פריים + 4% ויפרע בעדיפות ראשונה. המימון העודף כאמור יוגבל עד חלקם היחסי של השותפים המוגבלים כשהוא מוכפל ברכיבים המפורטים להלן: (1) התמורה שתשולם ע"י השותפות בגין רכישת הזכויות במקרקעין; (2) סכום מס הרכישה שיחול על רכישת הזכויות במקרקעין; (3) העלויות שתחולנה על השותפות בקשר עם השבחת המקרקעין ו/או ייזום המקרקעין לרבות היטלי השבחה ודמי היתר לרמ"י; (4) תשלום דמי ניהול לחברה ו/או אקרו מגורים ו/או מי מטעמם בסכום השווה ל-100 אלפי ש"ח בחודש עד לתקרה של 4.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע (באלפי ש"ח)											
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנו שמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25	חלק החברה האפקטיבי ⁸²	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				
										מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן			
מ"ר/ד' יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר/ד' יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר/ד' יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר/ד' יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר/ד' יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר					
שניצלר	תל אביב ⁹⁸	10 במרץ 2022 ⁹⁹	98,127	22,148	3,102	---	123,377	100%	6,307	210 יח"ד מתוכן 40 יח"ד דביי (חלק החברה 52%)	210 יח"ד מתוכן 40 יח"ד דביי (חלק החברה 52%)	---	כ- 80 מ"ר	ניתנה לאחר את התביע לתוקף בתנאים
הצפירה	תל אביב ¹⁰⁰	19 בדצמבר 2021 ¹⁰¹	45,895	10,496	1,542	---	57,933	33.3%	3,739	116 יח"ד	116 יח"ד	כ- 72 מ"ר	תביע בתוקף, ומקודמת בקשה להיתר תכנית עיצוב אדריכלית).	
כיכר השעון	תל אביב-יפו ¹⁰²	25 בנובמבר 2021 ¹⁰³	191,394	48,450	2,106	---	241,950	100% ¹⁰⁴	כ- 3.6 דונם	101 יח"ד + 1,175 מ"ר (ברוטו)	101 יח"ד + 1,175 מ"ר מסחר (ברוטו) ¹⁰⁵	86	תביע בתוקף, ומקודמת בקשות בניה שאושרו בתנאים (כאשר ביחס לאחת מהן הוגש ערר) בנוסף, החברה מצויה בהליכי פינוי המקרקעין.	

98 מגרש אחד בן כ-1.25 דונם בחלקות 45 ו-46 וחלק מחלקה 53 הידועה כחלקה 53א' בגוש 7051 בתל אביב ("המגרש הראשון") וכן 75% מהזכויות במגרש סמוך בן כ-1.7 דונם בחלקות 54, 55, 56 וחלק מחלקה 53 הידועה כחלקה 53ב' בגוש 7051 ("המגרש השני" ויחד עם המגרש הראשון: "המקרקעין"), עליהם צפוי להיבנות פרויקט למגורים, מסחר ומוסדות, כאשר ביחס ל-25% מהזכויות מקודמת עסקת קומבינציה כמפורט להלן. נכון למועד זה, חלקים מהמקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים. כמו כן, נכון למועד זה, חלקה של החברה (בשרשרת) במקרקעי הפרויקט עומד על 56%, כאשר להערכת החברה, חלקה של החברה בזכויות הפרויקט כולו צפוי לעמוד על כ-52% (או 48% ללא עסקת הקומבינציה המתוארת להלן).

99 ביום 10 במרץ 2022 התקשרה אקרו נכסים עם צדדים שלישיים בהסכמים לרכישת 100% מהמגרש הראשון ו-75% מהמגרש השני בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדן. נכון למועד זה, מלוא התמורה שולמה ונמסרה הזכות לחזקה במקרקעין וכן הושלם רישום הזכויות בלשכת רישום הזכויות ובספרי עמידר על שם אקרו נכסים. בד בבד, בקשר עם יתרת 25% מהמגרש השני, התקשרה אקרו נכסים עם צד שלישי אחר ("בעלי המקרקעין הנוטרים") בהסכם קומבינציה ("הסכם הקומבינציה") לרכישת חלק מהזכויות האמורות בתמורה ליחידות שיוקצו לבעלי המקרקעין הנוטרים, בחלוקה ובתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה. במסגרת הסכם הקומבינציה, התחייבה אקרו נכסים לעמידה בלוחות זמנים שונים להקמת הפרויקט ובכלל זאת להשלמת ההקמה של פרויקט על המגרש הראשון, המגרש השני ומגרשים סמוכים עד לא יאוחר מתום 48 חודשים ממועד התחלת הבניה ("הפרויקט"). הסכם הקומבינציה כפוף להתקיימות התנאים המתלים הבאים תוך 48 חודשים ממועד חתימתו: א. אישור למתן תוקף של תוכנית מפורטת "מתחם שניצלר" או כל תכנית שתחליף אותה מכוח תוכנית 5000 שתאפשר את הקמת הפרויקט; ב. התקשרות אקרו נכסים עם כל בעלי הזכויות בירת חלקי מגרש הבנייה בו יוקצו לבעלי המקרקעין הנוטרים זכויות על פי התכנית המפורטת, בהסכם שיאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל, והכל בהתאם לטבלאות איוון והקצאה שיקבעו בקשר עם המקרקעין. יודגש, כי המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים חלף, והחברה בוחנת את אופן קידום הפרויקט (לרבות בדרך של פירוק שיתוף).

100 חלקה 241 בגוש 6976 בשטח רשום של 4,347 מ"ר ברחוב הצפירה 11 בת"א ("המקרקעין" או "הממכר"), לפי העניין). נכון למועד זה, חלק מהמקרקעין מושכרים לצדדים שלישיים.

101 ביום 19 בדצמבר בשנת 2021, התקשרו הקונים (כהגדרתם להלן) וצד ג' ("המוכר") בהסכם לרכישת הממכר במצבו As-Is ("הסכם מכר"), בתמורה לסך כולל של 304,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ, אשר הושלם ביום 9 בינואר 2022. יצוין כי אקרו נכסים הנה ערבה למילוי התחייבויותיה של אקרו מ.ג. 40 (כהגדרתה להלן) מכוח הסכם המכר, ובכלל זאת לכתב השיפוי מכוחו. הקונים קיבלו על עצמם את התחייבויות המוכר כלפי עיריית ת"א מכוח כתב התחייבות מיום 23 במאי 2012 ("כתב ההתחייבות") וההסכם עם העירייה מיום 2.2.2016, אשר עיקריהם מפורטים כדלקמן: (1) תשלום סכום נוסף בסך 12,000,000 ש"ח (בנוסף להיטל השבחה), אשר צמוד למוד הידוע ביום 15 ביולי 2015 ואשר ישולם כתנאי להוצאת היתר הבניה הראשון על פי התביע למימוש זכויות בניה שמעל ל-300%; (2) הקמת שטחי ציבור בשטח של כ-2,000 מ"ר ברוטו (עיקר ושירות) ושטח עיקר של 800 מ"ר בצירוף שטחי שרות בשיעור 40% ובסה"כ 3,120 מ"ר ברוטו, וחניית על פי תקן החניה שיחול במועד הוצאת היתר. תחזוקת השטחים הציבוריים תיעשה בנפרד על ידי העירייה; (3) תנאי להוצאת היתר בניה הוא חתימה על הסכם עם העירייה להקמת השטחים הציבוריים; (4) התחייבות לרשום הערת אזהרה לטובת העירייה על השטחים הציבוריים; ו-5) תשלום פיצויים לעירייה שייפסקו עקב תביעת לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בקשר עם התביע. מעט הפיצויים שישולמו ינוכה הסכום הנוסף ששולם לעיל או מחצית סכום הפיצויים, לפי הנמוך. זכויות הקונים נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ביום 02.04.2023.

102 חלקות 4, 5, 7 ו-6 בגוש 7017 בסמוך לכיכר השעון ביפו ("המתחם"). נכון למועד זה, חלקים במתחם מושכרים לצדדים שלישיים. בנוסף, במתחם קיימים דיירים מוגנים ופולשים אותם תידרש החברה לפנות לצורך בניית הפרויקט, בהתאם להוראות הדין.

103 ביום 25 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשרת סופי) בשיעור של 100% ("אקרו עסקים") עם מתחם ככר השעון בע"מ ("חברת המתחם") בחוזה במסגרתו מכרה חברת המתחם לאקרו עסקים את זכותה החוזית של חברת המתחם להירשם כחוכרת של המתחם לתקופה של 99 שנה החל מהמועד בו תירשם החכירה, עם אופציות לתקופות חכירה נוספות בנות 99 שנה, שכל אחת מהן תחל בתום תקופת החכירה שקדמה לה, וזאת בתנאים זהים לתנאים שהיוו מקובלים במ"י להארכת תקופת חכירה של חכירה מהוונת, והכל בתמורה לסך כולל של כ-225 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדן. המתחם הינו בבעלות הקדש איסקנדר עוואד ("ההקדש"), ובמסגרת החוזה רכשה אקרו עסקים את מלוא הזכויות וההתחייבויות של חברת המתחם מכוח הסכמים בין ההקדש לבין חברת המתחם וכן את מלוא הזכויות וההתחייבויות של חברת המתחם על פי ומכוח הסכם שיתוף פעולה שנחתם בין חברת המתחם לבין עיריית תל אביב יפו ביום 10 בפברואר 2021 ביחס לקידום תכנית משותפת למתחם (למעט חלקה 5 בגוש 7017 ולחלקות שבבעלות העירייה). ביום 23 במאי 2023 נרשמו זכויות החכירה במתחם לטובת אקרו עסקים ל-99 שנים – עד ליום 28 באוגוסט 2121.

104 ביום 6 ביולי 2022 התקשרה אקרו עסקים עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה ("צד ג'") למתן שירותי ניהול לפרויקט כגון: סיוע ביצירת הקשר ושמירה על קשר רציף עם הדיירים המוגנים, עם המחזיקים ועם הפולשים המצויים בקרקע, קיום מ"מ עמם ככל שנדרש, ביצוע פינויים, סיוע בקידום תביע ובהוצאת היתר בניה וכיו"ב ("השירותים"). בתמורה למתן השירותים צד ג' יהיה זכאי לדמי ניהול בשיעור של 2% מהעלויות הכוללות של הפרויקט (כפי שהוגדרו בהסכם) אשר יחולקו בין אקרו לבין צד ג', והכל כפי שנקבע בהסכם. בנוסף צד ג' יהיה זכאי ל-8% מתוך רווחי הפרויקט (לרבות 8% רווח שיופק במקרה של מכירת הפרויקט לצד ג').

105 כמות יחידות הדיר כופה לרכישת זכויות נוספות במקרקעין בהיקף שאינו מהותי מהעירייה.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע (באלפי ש"ח)					שטח (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי ⁸²	זכויות בניה		סטאטוס הליכי תכנון
			עלות מקוריית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנו שמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25			מצב תכנוני נוכחי		
										מ"ר/ד"ר יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
3700 (מתחם מנדרין)	תל אביב ¹⁰⁶	29 בנובמבר 2021	330,693	18,294	19	---	12,707	100%	114 יח"ד 799 מ"ר מסחר (ברוטו)	---	129	הליכים ראשוניים ¹⁰⁷
תל השומר - 401	רמת גן ¹⁰⁸	27 באפריל 2022 ¹⁰⁹	121,350	17,921	4,924	---	13,953	100%	92 אלף מ"ר ברוטו משרדים למכירה וכ-13 אלף מ"ר ברוטו משרדים ושטחי מסחר להשכרה (המשויכים לתחום הנדל"ן המניב).	---	---	תביע מאושרת. החברה בוחנת שינוי תמהיל ע"י תביע חדשה והסבת חלק מהזכויות למגורים.
בית עמנואל ¹¹⁰	תל אביב	16 במרץ 2022 18 ביולי 2023 7 בדצמבר 2023 ¹¹¹ 31 בדצמבר 2023	37,273	7,260	162	---	1,902	כ-80% ¹¹²	98 יח"ד (15 יח"ד דבי"י) 1,280 מ"ר מסחר ברוטו 29,659 מ"ר תעסוקה ברוטו 1,820 מ"ר ציבורי ברוטו	---	74	החברה מקדמת תביע למתחם. התכנית נידונה בפורום מהנדס עיר לאחר תאריך הדוח
התחיה	תל אביב ¹¹³	17 במרץ 2022	36,292	8,436	342	---	1,703	100%	950 מ"ר מסחר (ברוטו) 3,820 מ"ר תעסוקה (ברוטו)	---	77	החברה טרם החלה בהליכי תכנון

106 48/100 חלקים מחלקות 54, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81 בגוש 6609 ו-423/625,000 חלקים בחלקה 8 בגוש 6621, בתל-אביב (להלן יחד: "**המקרקעין**"), עליהם חלה תוכנית תא/3700. יצוין כי המקרקעין פגויים. ביום 30 באפריל 2025, התקשרה אקרו ש.מ 43 שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% ("**אקרו ש.מ 43**"), שהינה בעלת הזכויות במקרקעין, בהסכם אופציה עם צד ג' ("**הסכם האופציה**") ו-**מקבל האופציה**", בהתאמה, במסגרתו ניתנה למקבל האופציה, בתמורה לתשלום על ידו לחברה של סך של 4.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (אשר יקוּדוּ במקרה של מימוש האופציה ביחס לשלב המימוש האחרון), אופציה לרכוש את זכויות אקרו ש.מ 43 במקרקעין, במס' שלבי רכישה, כאשר במסגרת כל שלב יהיה רשאי מקבל האופציה לרכוש מאקרו ש.מ 43 את כלל החלקות שהוגדרו לאותו שלב רכישה, או מקצתן, על פי שיקול דעתו הבלעדי, במצבן AS IS כמובע הרכישה. האופציה מחולקת לשלושה שלבי מימוש, באופן שבכל שלב הוסכמו חלקות מסוימות אשר בניגן ניתן לתת הודעת מימוש (חלק א') ניתן למימוש עד ליום 30 במרץ 2026; חלק ב') ניתן למימוש עד ליום 30 ביוני 2026; וחלק ג') ניתן למימוש עד ליום 30 באוקטובר 2026. כל שלב יהיה ניתן למימוש רק אם השלב הקודם מומש במלואו. ניתן לממש באופן חלקי גם חלק משלב בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם. לפרטים נוספים ראה דיווחים מייזים מהימים 25 ביוני 2025 ו-31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045096 ו-2025-01-105318-01).

107 תכנית מתאר מס' 3700, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עתידי עבור חמישה מתחמי תכנון. תנאי למימוש הזכויות במתחמי התכנון הוא הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם תכנון בנפרד, מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. התכניות המפורטות יקבעו הוראות לבניה ולפיתוח השטח וכן הוראות לאיחוד וחלוקה. נכון למועד, זה העיריה מקדמת טבלאות איוון וחלוקה.

108 שטח כולל של כ-14 דונם ברמת גן הידועים כחלק מחלקות 14, 24, 25, 26, 28, 38, 39 ו-45 בגוש 6232, מגרש 401 לפי תמ"ל/1023.

109 ביום 27 באפריל 2022, זכתה אקרו נכסים במכרז שפרסמה רמ"י לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות במקרקעין בהתאם לתנאי המכרז והסכם החכירה, השלמת בניית הפרויקט שייבנה על המקרקעין נדרשת להתבצע בתוך 60 חודשים ממועד קבלת הודעת הזכייה.

110 החברה מקדמת פרויקט במקרקעין הידועים כחלקות 80-74, 114-112, 128, 209-207 ו-216 בגוש 6976 ("**המקרקעין**") באמצעות אקרו ש.מ 10 שותפות מוגבלת ("**אקרו 10**") או ("**היזם**"), המוחזקת ע"י החברה בשיעור של כ-80% בשרשור סופי, כאשר יתרת ההחזקות בה מוחזקות ע"י צד ג' ("**השותף**"). אקרו 10 הינה הבעלים של חלקות 74, 76 ו-77 בגוש 6976, כאשר ביחס ליתר החלקות במקרקעין, אקרו 10 מקדמת עסקאות קומביניציה כמפורט להלן ותבחן ביצוע עסקאות קומביניציה נוספות או רכישת קרקעות סמוכות לרבות בדרך של פירוק שיתוף על מנת לאפשר את ביצוע הפרויקט.

111 בימים 18 ביולי 2023 ו-7 בדצמבר 2023 התקשר היום עם הבעלים של חלקות 113 וחלק מחלקה 112 בגוש 6976, וכן עם הבעלים של חלקה 216 בגוש 6976 ("**הבעלים**"), בעסקאות קומביניציה ("**ההסכמים**"), אשר במסגרתן בכפוף לקיום תנאים מתלים, היום יהיה זכאי לשטחים בנויים בעין ובשווי כספי המשקפים 50% משטחי המגורים, 57% משטחי המסחר ו-61% משטחי המשרדים שייבנו בפרויקט, והכל מתוך חלקם היחסי של הבעלים בבניינים שיקים היום במקרקעין הפרויקט ("**הפרויקט**"). כניסתם לתוקף של ההסכמים מותנית הבעלים יהיו זכאים לשטחים בנויים בעין ובשווי כספי המשקפים את יתרת השטחים, והכל מתוך חלקם היחסי של כל אחד מיחיד הבעלים בבניינים שיקים היום במקרקעין הפרויקט ("**הפרויקט**"). כניסתם לתוקף של ההסכמים מותנית בתנאים מתלים אשר יעקרו: (1) לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד חתימת כל אחד מההסכמים, ייחתמו ההסכמים כפופים לאורכות שהוסכמו בהסכמים. יצוין כי בין היום ובין הבעלים של חלקה 216 סוכם, כי לבקשת הבעלים האמור, יעמיד לו לתכנית החדשה (כהגדרתה בהסכמים) כך שתתאפשר הקמת הפרויקט ("**התכנית החדשה**"). היום יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי לצמצם או להגדיל את מקרקעי הפרויקט באופן שהפרויקט יתוכנן או יוקם רק על חלק מהחלקות הנ"ל או על חלקות נוספות ואולם בכל מקרה יכלול הפרויקט את המקרקעין לגביהם נחתמו ההסכמים; (2) התכנית החדשה תאושר בתוך 30 חודשים ממועד התקיימות התנאי המתלה הראשון; (3) יתקבל היתר בניה עד לא יאוחר מ-36 חודשים מהמועד האחרון לקיום התנאי השני; (4) ייחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק מלווה. יצוין כי התנאים האמורים כפופים לאורכות שהוסכמו בהסכמים. יצוין כי בין היום ובין הבעלים של חלקה 216 סוכם, כי לבקשת הבעלים האמור, יעמיד לו היום, הלוואה בהיקף לא מהותי. יוער, כי חלק מהמועדים בתנאים המתלים המפורטים לעיל חלפו, והחברה פועלת מול הבעלים להארכתם.

112 הסכם השותפות שנחתם בין השותפים באקרו 10 ביום 6 במרץ 2022 ותוקן ביום 27 בדצמבר 2023 (במסגרתו זכויות החברה בשותפות גדלו מ-68% ל-80%) דומה במהותו להסכם המתואר בסעיף 6.1.14 לעיל. על אף יחס השותפות האמור, נקבע כי השותף יעמיד רק 5% מסכום ההשקעה הנדרש בפרויקט ויתרת חלקו (15%) תועמד ע"י החברה כהלוואת בעלים מיוחדת לשותפות ברביית שנתית של 6%.

113 חלקות 94, 106 (מחצית המזרחית בלבד) ו-107 (זכויות חכירה) בגוש 7089 המצויות בתל אביב ברחובות המנוע, הזרם והתחיה ("**המגרש**"). נכון למועד זה, בוחנת החברה את השימוש המיטיבי במקרקעין.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע (באלפי ש"ח)											
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנו שמו במצבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25	חלק החברה האפקטיבי ⁸²	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				
										מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מתוכנן			
מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר				
אליפלט (רח') אילת 18-22, אליפלט 23, תל-אביב ¹¹⁴	תל אביב	2015	6,741	914	8,061	---	15,716	100%	11,172	לי"ר (עסקת קומבינציה)	119 יח"ד (20% שבס) ו-749 מ"ר למסחר ו-2,940 מ"ר משרדים ברוטו (חלק החברה). בנוסף 97 יח"ד ו-600 מ"ר שטחי מסחר ו-2,397 מ"ר תעסוקה ייבנו עבור בעלי הקומבינציה	---	---	פרסמה תב"ע למתן תוקף ברשומות. אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי. בקשה להיתר בניה הוגשה, במסגרתה התבקשו הקלות שונות. ¹¹⁵
GO YAFO ¹¹⁶	יפו	2024	211,1138	14,007	---	---	225,145	50%	כ-9 דונם	כ-412 יח"ד ו-1,400 מ"ר למסחר	---	---	ראה ה"ש 116	
מגדל השלום ¹¹⁷	תל אביב	2024	416,348	38,205	3,767	---	458,320	84%	כ-4 דונם	כ-364 יח"ד וכ-651 מ"ר למסחר	---	---	ראה ה"ש 117	

¹¹⁴ החברה מקדמת את הפרויקט באמצעות אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת, המוחזקת ב-100% על ידי אקרו מגורים ("השותפות"), במקרקעין הידועים כחלקות 87, 89, 135 ו-155 בגוש 7016 ("המקרקעין"), בדרך של עסקת קומבינציה עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין ("בעלי הקרקע") כאשר 44% משווי יחידות הדיר ו-56% משווי המסחר שבפרויקט יוקצו לבעלי הקרקע ו-56% יוקצו לשותפות. נכון לתאריך הדוח, נחתם ההסכם עם בעלי הקרקע המחזיקים בכ-85.12% מהזכויות במקרקעין והשותפות פועלת להחתמת יתר בעלי הזכויות במקרקעין. השותפות ובעלי הזכויות נוספים במקרקעין הגישו תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך של מכירה למרבה במחיר. ביום 8/8/23 ניתנה החלטה בתביעה יובהר כי לשא הוצאת הפרויקט לפועל יש צורך בהסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. השותפות ובעלי הזכויות נוספים במקרקעין הגישו תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין על דרך של מכירה למרבה במחיר. ביום 8/8/23 ניתנה החלטה בתביעה המורה על פירוק השיתוף במקרקעין בהתאם להוראות סעיף 40 לחוק המקרקעין ובהמשך מונה על ידי בית המשפט כונס נכסים לביצוע פירוק השיתוף. חלק מהנתבעים בתביעת פירוק השיתוף הגישו כנגד ההחלטה בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי, כאשר ניתנה רשות הערעור אולם הערעור נדחה. בהמשך לדחיית הערעור על ידי בית המשפט המחוזי, הוגשה על ידי חלק מהמערערים בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון שטרם נדונה. במקביל הוגשה על ידי המערערים לבית המשפט העליון בקשה לעיכוב ביצוע פסק דינו של בית המשפט המחוזי. בית המשפט העליון נעתר בחיוב לבקשה לעיכוב ביצוע אולם התנה את עיכוב הביצוע בכך שהמערערים יפקידו בקופת בית משפט ערבות בנקאית אוטונומית בסך של 8 מ"ש" או ישעבדו את זכויותיהם במקרקעין לטובת המשיבים. מקום בו השותפות היא זו שתזכה בהליך המכירה במסגרת פירוק השיתוף, אם וככל שהיא הליך מכירה כאמור (כשאי כל וודאות לכך), תרכוש החברה את זכויותיו של מי שלא התקשר עמה בהסכם קומבינציה ותפעל להוצאת היתר בניה.

¹¹⁵ ביום 15 באפריל 2024 אקרו מגורים ואשדר חברה לבנייה בע"מ זכו יחדיו (בחלקים שווים בנייה) במכרז שניהלו רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב – יפו, לרכישת זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-8,952 מ"ר המצויים במתחם מתחם הממוקם במגרשים 109-106, הידוע כחלקות 17, 18, 19 ו-20 (בשלמות) בגוש 7340 בתוכנית מכבי יפו – תא/2725 ("התב"ע") (הכולל את מגרשים 1080 ו-1090 שהינם שפ"פ במזרח יפו), במצבם AS-IS ("המתחם"). על פי התב"ע ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לפרויקט בכפוף לאישור מסמך אדריכלי וביצוע ופנייהם של גורמים המחזיקים כיום בחלק מהמקרקעין (כאשר למועד זה הוגשו תביעות לפינוי המחזיקים). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 16 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-043284).

¹¹⁷ ביום 6 במאי 2024 זכתה החברה (באמצעות אקרו מגורים) במכרז שפורסם על ידי רמ"י, לרכישת זכויות חכירה במקרקעין הידועים כחלקה 18 (בשלמות) בגוש 9256 המהווים את מגרשים 504 ו-103 על פי תוכנית תא/מק/4491 בשטח של כ-3,860 מ"ר, בשכונת נחלת יצחק בת"א (מתחם תע"ש השלום) על פי התב"ע ומסמכי המכרז, התנאים העיקריים להוצאת היתרי בניה לפרויקט הינם: אישור תוכנית עיצוב אדריכלית; אישורי המשרד להגנת הסביבה, רשות המים והרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב לתכנית לטיפול בקרקע ובגזי קרקע כמפורט בתקנון התב"ע; חתימה על הסכם מול עיריית תל אביב יפו בנושא ביצוע ותחזוקת השטחים הפתוחים בתכנית; והבטחת רישום זיקות הנאה. יצוין בעניין זה, כי למיטב ידיעת החברה ועל פי מסמכי המכרז, עד שנת 1997 פעל בשטח המתחם מפעל לייצור נשק של תע"ש, אשר פעילותו הביאה לזיהום הקרקע ומי התהום. לאור האמור, תבוצעה על ידי חברה המתמחה בתחום, עבודות שיקום קרקע ומי התהום, כאשר על פי הערכת רמ"י (בהתאם למידע שנמסר לה מאותה חברה מתמחה), המועד המשוער לסיום העבודות האמורות הינו, לכל המאוחר, תום שנת 2027 (אם כי יכול ובפועל מועד זה יידחה). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-044122). לפרטים אודות הסכם המימון בקשר עם הפרויקט אשר עולה כדי אשראי בר דיווח ראה סעיף 13.7 להלן. לפרטים אודות התקשרות החברה עם הפניקס בהשקעה בפרויקט ראה סעיף 16 להלן.

שם	מיקום	מועד רכישה	נתונים כספיים אודות הקרקע (באלפי ש"ח)					שטח (מ"ר)	חלק החברה האפקטיבי ⁸²	זכויות בניה		סטטוס הליכי תכנון
			עלות מקורית (לרבות מס רכישה)	עלויות מימון שהוונן לקרקע	עלויות תכנון אחרות	ירידות ערך שנו שמו במצטרב	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25			מצב תכנוני נוכחי		
										מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
מתחם 19 נתניה ¹¹⁸	נתניה	2024	29,313	942	265	---	---	11980%	כ-15 דונם	522 יח"ד; כ-3,200 מ"ר שטחי מסחר עיקריים; וכ-800 מ"ר שטחי שירות למסחר; כ-24,750 מ"ר תעסוקה עיקרי וכ-8,750 מ"ר שטחי שירות לתעסוקה	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	התב"ע אושרה.

ביום 24 בנובמבר 2024 ובמועדים נוספים לאחר מכן, נחתם הסכם קומבינציה והזמנת שירותי בניה בין אקרו ש.מ. 47, שותפות מוגבלת, המוחזקת בשיעור של 80% ע"י החברה בשרשרת סופי ("הזים"), לבין בעלי קרקע המחזיקים בכ- 75.2% מהזכויות במקרקעין בנתניה הידועים כחלקות (או חלק מהן) 118-119, 105-106, 94-96, 84-89, 69-72 ו-15-2 בגוש 9139 ("המקרקעין"), בשטח של כ- 22 דונם המצוי במתחם 19 לפי תוכנית נת/542/נתניה. החברה פעלה לקדם תכנית מפורטת ביחס למקרקעין בהתאם לתכנית נת/542א, אשר במסגרתה נקבע בין היתר 3 תאי שטח למגורים הכוללים יחדיו 522 יח"ד, חזית מסחרית ומגרש לתעסוקה. ההסכם מותנה בתנאים המתלים שהינם נכון למועד זה: החתמת כלל הבעלים במקרקעין על הסכם הקומבינציה/רכישת יתרת הזכויות במקרקעין מבעלים שלא חתמו על ההסכם, ומתן ליווי פיננסי לפרויקט תוך 6 חודשים ממועד קבלת חשבון אגרות להיתר בניה בכפוף לכך שהרווח היומי לביצוע הפרויקט שווה או גבוה לרווח המינימאלי שנקבע בהסכם. יצוין, כי החברה, באמצעות תאגיד בשליטתה המלאה, הינה בעלת הזכויות בחלקות 6, 12, 88 ו-1/91 מחלקה 89, המהוות יחדיו כ-8.8% מהמקרקעין. על פי טבלאות איזון וחלוקה של התב"ע החדשה, החברה צפוייה לקבל בגין החלקות שרכשה כאמור זכויות במגרשים 2-4 בפרויקט. יובהר, כי על מנת להקים את הפרויקט בכללותו, על הזים לפעול להשגת חתימת 100% מהבעלים /או לרכוש את יתרת זכויות הבעלים שלא יחתמו על ההסכם (לרבות בדרך של פירוק שיתוף), ואולם ככל שחדר לא יעלה בידי הזים, הזים עדיין יוכל לפעול להקמת חלק מהפרויקט וזאת לגבי מגרשים בהם כלל (100%) הבעלים יקבלו זכויות באותם מגרשים על פי התב"ע החדשה יחתמו על ההסכם. לענין זה יצוין כי נכון למועד דוח זה, חתמו על ההסכם בעלים, אשר בהתאם לטבלאות האיזון והחלוקה שצורפו לתב"ע החדשה מהווים את מלוא הבעלים במגרש מס' 1, אשר בהתאם לתב"ע החדשה יכלול 3 בניינים למגורים ולמסחר שיכללו עד כ-342 יח"ד בהיקף זכויות בניה כולל של עד כ-34,200 מ"ר עיקרי וכ-15,390 מ"ר שירות עילי כ-1,600 מ"ר שטחי מסחר עיקריים וכ-1,230 מ"ר שטחי שירות למסחר. ההסכם מעגן את אופן קביעת שיעור הקומבינציה בפרויקט, כאשר הבעלים צפויים למכור ליום: (א) 58% מזכויות הבעלים ביחידות הדור שייבנו במסגרת הפרויקט; (ב) 70% מזכויות הבעלים ביחידות התעסוקה ויחידות המסחר אשר אינן בקומת קרקע שייבנו במסגרת הפרויקט; (ג) ו-60% מזכויות הבעלים ביחידות המסחר אשר בקומת הקרקע שייבנו במסגרת הפרויקט (על אף האמור, יצוין, כי בהתאם לאמור בהסכם וכתלות בשיעור הרווחיות בפרויקט, שיעורי הזכויות אותן צפוי הזים לקבל בפרויקט עשויים לרדת עד לשיעורים של 55%, 60% ו-55%, בהתאמה). בנוסף, הוסכם כי בעלים המחזיקים עד למקסימום של 15% משווי יחידות הדור בכל אחד מתאי השטח (מגרש), יוכלו לבחור, חלף ביצוע עסקת קומבינציה עם הזים, בקבלת שירותי בניה מאת הזים ביחס לחלקם בפרויקט בהתאם לסכומים שהוסכמו. לפרטים נוספים, לרבות בטוחות אותן יידרש הזים להעמיד לטובת הבעלים במסגרת הפרויקט, הלוואות אותן יכול והזים יידרש להעמיד ליחיד הבעלים, ולוח זמנים לקבלת היתרים וביצוע עבודות לו התחייב הזים, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618322).

החברה (בשרשרת) וצד ג' המחזיק ב-20% מהזכויות באקרו ש.מ. 47 ("השותף") התקשרו בהסכם שותפות, לפיו חלק השותפים בהון השותפות, ברווחיה ובהשקעות הנדרשות הינו כמתואר לעיל (80%-20%), ואולם השותף יידרש להעמדת הון עצמי לטובת הפרויקט רק בעת חתימת הסכם לפרויקט. עד למועד כאמור, החברה תממן לבדה את מלוא עלויות והוצאות הפרויקט, כאשר בגין חלקו בעלויות והוצאות האמורות, יחויב השותף בתשלום ריבית לחברה, בגובה הריבית שתשולם על ידי השותפות לבנק המלווה לפרויקט.

118

119

נכון למועד דוח זה, הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופנינוי בינוי) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. פרויקטי התחדשות עירונית מבוצעים ברובם המכריע על ידי אקרו התחדשות עירונית (לרבות באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה)¹²⁰ ¹²¹ עם שותפים או לבדה. בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 60% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט (פרויקטים שהופיעו בטבלה זו בתקופות קודמות ואינם מופיעים בטבלה שלהלן הינם פרויקטים שלעת הזו נגזזו), ללא קשר למידת היתכנותם ו/או עיתויים (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית כאמור אשר נמצאים בסטטוס תכנוני מתקדם וכפועל יוצא מכך מידת היתכנותם גבוהה ראה האמור בטבלה בסעיף 6 לעיל).

ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, אשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים בסעיף 6.1.12 לעיל ובכלל זאת: חתימת ההסכם על ידי בעלי הדירות המהווים את הרוב הנדרש עפ"י דין לצורך נקיטת הליכים נגד בעלי דירות סרבנים ובהמשך חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות; אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לפרויקט, הכרזה על המקרקעין כמתחם פנינוי בינוי לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית; חתימת הסכם ליווי לצורך קבלת מימון בנקאי; עמידת הפרויקט ברף רווחיות כלכלית מינימלית לקבוצה; וקבלת היתר בנייה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על-פי רוב חותמת החברה (באמצעות מי מחברות הקבוצה) על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו בעלי דירות המהווים רוב מיוחס מבין בעלי הדירות כהגדרתו בחוק פנינוי בינוי (עידוד מיזמי פנינוי בינוי) תשס"ו – 2006 ביחס לפרויקט פנינוי בינוי או "הרוב הדרוש לאישור ביצוע העבודה" כהגדרתו בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח – 2008 ביחס לפרויקטי תמ"א 38/2 הריסה ובניה. לאור היותם של הסכמי ההתחדשות העירונית כפופים להתקיימותם של תנאים מתלים רבים (כאשר ביחס לחלקם, אף מגדירים ההסכמים את המועד שעד אליו על התנאים המתלים להתקיים, שאחרת ההסכם ניתן לביטול על ידי הדיירים), מודגש כי בשלב זה אין וודאות כי הפרויקטים המפורטים בטבלה שלהלן יצאו אל הפועל ו/או כי לא יחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות בחברה (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים שאינם תלויים בחברה.

יובהר כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי שצוין לעיל, אשר היקף יחידות הדיור לשיווק בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשאינן כל וודאות שכך יהיה), יסתכם לסך של כ- 8,567 כאשר חלק החברה בהיקף יחידות הדיור יעמוד על כ- 7,002.

¹²⁰ יצוין כי לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש לפעילתה מסתייעת אקרו התחדשות עירונית בהלוואות בעלים אשר מועמדות לה על ידי אקרו מגורים. ביום 1 בדצמבר 2019 התקשרה אקרו התחדשות עירונית עם צדדים שלישיים ("הממכרים") בהסכם לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של אקרו נדל"ן התחדשות בעיר בע"מ (לשעבר: בניין עיר ט.י.ג בע"מ) המוחזקות (100%) על ידי המוכרים ("התחדשות בעיר") אשר עוסקת בייזום פרויקטים של פנינוי בינוי (עליהם נמנים פרויקט יהודה הנשיא, שדרת פרנקפורט וכדומה) לרבות פרויקטים משותפים של אקרו התחדשות עירונית והתחדשות בעיר (כגון Bart (אשר הסתיים), ברגסון, איינשטיין, לאון בלום וכדומה) בתמורה לסכום שאינו מהותי לחברה. ביום 25 בנובמבר 2019 התקשרה התחדשות בעיר עם צדדים שלישיים שבאותו מועד היו גם בעלי מניות בה ("היזמים") בהסכם לקבלת שירותי ייזום לפיו היזמים יעניקו להתחדשות בעיר שירותי ייזום וקידום לפרויקטים שהוגדרו מראש (רשימה סגורה) ("שירותי הייזום"). בתמורה לשירותי הייזום, יהיו זכאים היזמים לדמי ייזום בסך של 135 אלפי ש"ח ל"חיד" בגין כל יחידת דיור המיועדת למכירה לרוכשים או חלק יחסי מדמי הייזום בהתאם לחלקה של התחדשות בעיר בפרויקט הרלוונטי.

120

121

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים (מעוגל)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹²²	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	החלפה עם הממוצע ¹²³ הדיירים	המ"ר הממוצע של יחיד למכירה בפרויקט	צפי עלויות שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סיניף d1 לחוק פינני בינוי או ג5 לחוק חיזוק בתים משותפים ¹²⁴	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט, ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
רח' יהודה הנשיא 14-22, תל אביב	תמ"א 38/2	12544.5%	3,700 מ"ר / פרטית	98%	80%	80	105 (כולל 20 יחיד דבי"י)	1.3	105	758	04.01.2016	לא	מתן תוקף לתב"ע
רח' אמוראים 2-א2, תל אביב	תמ"א 38/2	100%	2,121 מ"ר	97%	80% - אמוראים א2 - 66.67% אמוראים 2	32	37	1.2	102	469	אמוראים 2 - 15.9.2020 אמוראים א2 - 31.7.2019	לא	הגעה לרוב דרוש. יחד עם זאת, החברה בוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. כמו כן, לצורך ביצוע הפרויקט, נדרש לרכוש ממ"י חלקות השלמה הממודות למגרשי הפרויקט.
רח' ברגסון 9-11, תל אביב	תמ"א 38/2	12675%	2,139 מ"ר	100%	66.67%	32	49	1.5	71	---	30.7.2019	לא	קבלת היתר בתנאים. יחד עם זאת, לאור חזירת מרתף שהתגלתה מהמגרש השכן לתוך מגרש הפרויקט, נדרש עדכון תכנון ודיון נוסף בוועדה המקומית. כמו כן, החברה בוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
רח' ליאון בלום 19,21,23,25,27,29, תל אביב	פינני בינוי - ניתן אישור להכרזה	12750%	5,000 מ"ר	90%	80%	84	121 (כולל 31 יחיד דבי"י)	1.4	92	5,930	05.09.2017	לא	מתן תוקף לתב"ע, אשר הוגש ערר ביחס אליו.
רח' ברזיל 6-20, תל אביב	פינני בינוי - ניתן אישור להכרזה	12840%	6,752 מ"ר	88%	66.67%	112	158 (כולל 40 יחיד דבי"י)	1.4	94	9,455	2.8.2020	לא	

122 ראה הי"ש 57 לעיל.

123 לענין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היוזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים.

124 ראה הי"ש 63 לעיל.

125 בשנת 2016 התקשרה בעיר עם שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ("שו"ב") בהסכם פעילות משותפת לפיו החזקותיהם בפעילות המשותפת יהיו 44.5% התחדשות בעיר ו-55.5% שו"ב.

126 החברה (בשרשרת) התקשרה עם נועה אנד ורד - יזמות 2023 - שותפות מוגבלת שהינה למיטב ידיעת החברה בשליטת הי"ה ורד תשובה ונועה כחן שומפלפי ("השותף") בחודש נובמבר 2025 הסכם אופציה, לפיו ניתנה לשותף אופציה להצטרף כשותף בפרויקט בכפוף למתן הודעה עד ליום 15 ביוני 2026, כך שככל שהאופציה תמומש על ידי השותף, אזי חלקו של השותף בזכויות והתחייבויות בפרויקט יהיה 25%, וחלקה של החברה 75%. במסגרת הסכם השותפות שייחתם בין הצדדים, ככל שהאופציה האמורה תמומש, תינתן לשותף אופציית PUT לחייב את החברה לרכוש ממנו את מלוא החזקותיו בשותפות הפרויקט, וזאת עד המועד לבו שתוגש בקשה לוועדת אשראי של מוסד מלווה לקבלת ליווי פיננסי לפרויקט, וזאת ללא תמורה כלשהי (למעט החזר השקעות השותף בשותפות). כמו כן, יצוין כי לשותף הכללי (שהינו בבעלות מלאה של החברה בשרשרת) תינתן הזכות להחליט כי יחיד ייעודו להשכרה (למעט דירות גן ופנטהאוז). במקרה כאמור, תוקנה לשותף אופציית PUT נוספת למכור את החזקותיו בשותפות הפרויקט לחברה, וזאת עד למועד שבו יחלפו 4 חודשים ממועד הודעת השותף הכללי על החלטתו כאמור, כאשר התמורה תיקבע ע"י רואה חשבון חיצוני בעל התמחות בהערכות שווי, כמפורט בהסכם. כן יצוין כי בעלי השליטה בשותף (או מי מטעמם) יהיה זכאי לדמי ייעוץ בגין למתן שירותי ייעוץ לפרויקט (בכל הקשור להתנהלות עם הדיירים הקיימים), והחברה (בשרשרת) לדמי ניהול, והכל בתמורה לסכומים מקובלים.

127 ביום 2 באוקטובר 2017 התקשרו התחדשות בעיר ואזורים בהסכם פעילות משותפת המסדיר את מערכת היחסים ביניהם בפעילות המשותפת, לפיו כל צד יחזיק בחלקים שווים בפעילות המשותפת (50%).

128 פרויקט משותף של החברה, תדהר ושותף נוסף, המחזיק בהם באמצעות שותפות מוגבלת שהוקמה על ידם. בהתאם להסכם בין השותפים, החזקות השותפים בשותפות המוגבלת ובשותף הכללי יעמדו על 40% לכ"א מהחברה ותדהר והצד השלישי 20%.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים (מעוגל)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹²²	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹²³	המ"ר הממוצע של יחיד למכירה בפרויקט	צפי עלויות שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חזוק משותפים ¹²⁴	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט, ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
רח' גרוניר 1,3,5,7,9,11, אביב	פינוי בינוי; טרם ניתנה החלטה מקדמית	12950%	11,404 מ"ר / רמ"י	75%	66.67%	144	187 ¹³⁰	103,630	1.3	97	25,907	24.04.2018	כן	למיטב ידיעת החברה, למועד זה אין הלימה בין תכנון הפרויקט לבין המדיניות המוצהרת של גופי התכנון. עקב כך החברה פועלת להגיש התנגדות לתכנית המתאר. בד בבד, החברה פועלת מול בעלי הדירות לעדכון מתווה ההסכם אשר יכול ויידרש.
רח' סנפיר מס' 5, 9 ו-11 וברחוב מעפילי אגוז מס' 61, 63, 65, 67 ו-69, בתל-אביב	פינוי בינוי- טרם ניתנה החלטה מקדמית	100%	9,975 מ"ר	84%	66.67%	162	228 (כולל 36 יחיד דב"י)	72,448	1.4	88	11,592	18.12.2019	לא	הפרויקט אושר בפורום מהנדס העיר בחודש מרץ 2023, ואולם בהתאם להערכה מעודכנת של החברה, מימוש הפרויקט כפוף לשינוי התמורות שתוקינה לבעלים או לחלופין להגדלת הזכויות בפרויקט. התכנית הוגשה לתנאי סף בועדה המחוזית עקב חוסר הלימה בין הזכויות הנדרשות לבין מגבלות סמכות הועדה המקומית ותכנית המתאר.
רח' הפלמח 25-23, 27-29, 31-33, יצחק שדה 68 ו-72, תל אביב	פינוי בינוי- טרם ניתנה החלטה מקדמית	100%	7,150 מ"ר	65%	66.67%	72	143 (כולל 21 יחיד דב"י) ו-1,000 מ"ר מסחר	34,990	2	85	12,246	20.6.2018	כן	הפקדת תב"ע להתנגדויות.
מתחם המצוי ברח' אפקה וברקאי הנוטר בתל אביב ¹³¹	המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי	13333%	9,382 מ"ר / חלק רמ"י וחלק פרטית	90%	80% (במקרה של תמ"א 38/2) 2/3 במקרה של פינוי בינוי	113 ו-2 חנויות	233 ו-343 מ"ר מסחר (כולל 44 יחיד דב"י)	73,995	1.8	89	7,400	26.07.2019	לא	מתן תוקף לתב"ע.
ארבר 15-47, תל-אביב	פינוי בינוי - טרם ניתנה החלטה מקדמית	13450%	17,377 מ"ר	66.6%	66.67%	144	288 (כולל 43 יחיד דב"י) ו-1,313 מ"ר מסחר	73,398	2	96	24,515	23.01.2020	לא	מתן תוקף לתב"ע, אשר אושרה בקשר אליה בקשה לרשות ערר.

¹²⁹ בהתאם להסכמה בעל פה הקיימת, נכון למועד הדוח, בין התחדשות בעיר (המוחזקת במלואה ע"י החברה בשרשרת סופי) ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, הצדדים צפויים להתקשר בהסכם שותפות בתנאים הדומים במהותם לתנאים שנקבעו בהסכם השותפות בפרויקט יהודה הנשיא, באופן שכל אחד מהצדדים יחזיק מחצית מהזכויות בפרויקט.

¹³⁰ במקרה בו תהיה דרישה של ועדת התכנון להקטנת שטחי דירות בפרויקט, יהיה רשאי היום להגדיל את מספר דירות היום, ובלבד שלא ייבנו יותר מ-200 דירות יום.

¹³¹ בתקופת הדוח זכתה החברה ושותפיה במכרז שקיימה רמ"י שהינה בעלת הזכויות בשטח של כחצי דונם במתחם הפרויקט להקמת 30 יחיד אשר יתווספו לפרויקט, וזאת בסכום כולל של כ-30 מיליון ש"ח, אשר תשלומן יושלם עד ליום 31.3.2026. כמו כן, העירייה תקבל במסגרת הפרויקט, כנגד השטחים שבבעלותה, מבנים ומוסדות ציבור בשטח 921 מ"ר שיירשמו על שמה.

¹³² למיטב ידיעת החברה, ביחס לבניין אחד מתוך 12 בניינים במתחם פעל בעבר יום צד שלישי ולמיטב ידיעת החברה הסכם בינו לבין הדיירים באותו בניין אינו בתוקף.

¹³³ ביום 26 בדצמבר 2021, התקשרו אקרו התחדשות בתל אביב 09, שותפת מוגבלת, המוחזקת ע"י החברה (בשרשרת סופי) בשיעור של 100% ("אקרו התחדשות בתל אביב 09"), תדהר התחדשות עירונית בע"מ ("תדהר") וקו 6 אפקה בע"מ ("קיו") בהסכם שותפות, כפי שתוקן מעת לעת, המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בפרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38 ו/או פרויקט פינוי בינוי במתחם ברקאי בשכונת אפקה הצפונית בת"א. בהתאם להסכמות הצדדים, השותפים יהיו בעלי זכויות שוות בפרויקט, קרי 33.33% בהתאמה.

¹³⁴ אקרו התחדשות בתל אביב 17 שותפות מוגבלת (המוחזקת ע"י החברה בשיעור של 100% בשרשרת סופי) ואשדר חברה לבניה בע"מ (כל אחת מהן) ב-50% מהזכויות בשותפות הפרויקט, והן קשורות ביניהן בהסכם שותפים המסדיר את מערכת היחסים שלהם בשותפות המוזיקה בפרויקט.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הכלל הפרויקט שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	שיעור הדיירים על שחמתם מתוך סך הדיירים (מעוגל)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹²²	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם המוצע ¹²³ הדיירים	המ"ר של הממוצע של מכירה בפרויקט	צפי עלויות שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן ביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חזוק בתים משותפים ¹²⁴	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט, ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
יפת 173-183, תל אביב	פינוי בינוי המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי	13550%	6,700 מ"ר / פרטית	69%	66.67%	97	44,797	1.8	90	13,887	11.01.2022	לא	מתן תוקף לתב"ע.	
בן יוסף שלמה 8, 10, 16, 18, תל אביב	פינוי בינוי טרם ניתנה החלטה מקדמית	100%	16,300 מ"ר / פרטית	13675%	66.67%	128	159,726	1.2	139	39,931	24.05.2021	כן	למיטב ידיעת החברה, למועד זה אין הלימה בין תכנון הפרויקט לבין המדיניות המוצהרת של גופי התכנון. עקב כך החברה פועלת להגיש התנגדות לתכנית המתאר.	
הגיבור האלמוני 56, 58, 60, 62, תל אביב	פינוי בינוי טרם ניתנה החלטה מקדמית	13785%	4,125 מ"ר	72%	66.67%	64	26,470	1.3	93	7,412	31.5.2022	לא	הגעה לרוב דרוש.	
סירקין 3 וסוקולוב 32, הרצליה	פינוי בינוי - ניתן אישור מקדמי להכרזה	100%	2,113 מ"ר	75%	66.67%	50 + 42 יחידות מסחר	36,907	3.3	77	9,227	24.8.2022	לא	מתן תוקף לתב"ע, אשר הוגש ערר ביחס אליו.	
ויצמן 51 – 53 (פינת הרחובות), גבעתיים	תמ"א 38/2	13880%	2,112 מ"ר	80%	80%	38	15,753	1.4	109	3,151	14.08.2022	לא	מתן תוקף לתב"ע (התכנית העירונית להתחדשות בנייני גבעתיים)	

135 החברה (בשרשרת) התקשרה עם החברה בשליטת אביב מליסרון בע"מ בהסכם שותפות, לפיו כל אחד מהצדדים יחזיק 50% מהזכויות בפרויקט. הצדדים לצפויים להתקשר בתקופה הקרובה בהסכם שותפות מפורט, בתנאים הדומים במהותם למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל.

136 יודגש, כי שיעור ההחמתות בטבלה לעיל נוגע לחלק מהבניינים במתחם אשר דייריהם הוחתמו ע"י שותפות הפרויקט, עם זאת, יובהר כי על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל יידרש לצרף בניינים נוספים המצויים במתחם הפרויקט וכן להתקשר בהסכם שיתוף פעולה או לחלופין לרכוש את חלקם של יזמים נוספים הפועלים במתחם אשר כבר החתימו חלק מהבעלים בבניינים נוספים המצויים במתחם. לפיכך, נכון למועד זה, לא נחתם רוב נדרש על פי דין בפרויקט.

137 החברה (בשרשרת) התקשרה עם ארק גרופ (ק.א) בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה בשליטת מר מתן קוך ודוד אפלטין ("השותף") לשיתוף פעולה ביניהם בקשר עם פרויקט זה ופרויקטים נוספים, ובכלל אלה, גרינבויס, ליאון בלוס בחולון, הגיבור האלמוני ופרויקטים נוספים שטרם הגיעו לרוב של 60% כאמור ברישא של סעיף זה ואין מפורטים בדוח זה, כאשר חלק החברה בכל פרויקט הינו 85% וחלק השותף הינו 15% (למעט ביחס לפרויקט ליאון בלוס שם חלקו 10%). אלא אם הודיע השותף אחרת, סכום ההשקעה הנדרש ממנו בכל פרויקט יועמד על ידי החברה (כהון שותפים אשר נושא ריבית כפי שנקבע), אשר ייפרע מרווחי הפרויקט בלבד. ההסכם כולל תשלומים מקובלים שישלמו לחברה בגין דמי ניהול התכנון ופיקוח על הביצוע ועל השיווק ולשותף עבור ניהול הטיפול מול הדיירים הקיימים. מקום בו החליט השותף הכללי (שהיא בעלות מלאה של החברה בשרשרת), כי חלק מיחיד ייעודו לדיר להשכרה, כי אז תקום לשותף אופציית PUT לחייב את החברה לרכוש את מלוא זכויות השותף, לפי שווי שייקבע על ידי רואה חשבון חיצוני בעל התמחות בהערכות שווי כמפורט לעניין זה בהסכם. השותף יהיה רשאי לממש את האופציה עד למועד שחלפו 3 חודשים ממועד התקיימות התנאים הבאים: השותף הכללי מסר לשותף הודעה כאמור; התקבל טופס 4; נמכרו כלל היחידות (למעט אלו המיועדות לדיר להשכרה).

138 בין אקרו התחדשות עירונית לבין צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה ("השותף") נחתם הסכם שותפות, לפיו הפרויקט יבוצע במשותף באמצעות חברת פרויקט אשר תוחזק בשיעור של 80% ע"י אקרו התחדשות עירונית ו-20% ע"י השותף ("חברת הפרויקט"). אקרו התחדשות עירונית תשקיע 100% מההון העצמי של חברת הפרויקט, ואת כל ההשקעה המקדמית לצורך קידום הפרויקט. כל הסכומים שיושקעו על ידה כאמור, יישאו ריבית מקובלת; אקרו התחדשות עירונית תגבה דמי ניהול בשיעורים מקובלים מהוצאות הפרויקט.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים (מעוגל)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹²²	מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	עמם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים ¹²³	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק חיזוק משותפים ¹²⁴	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט, ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
מוצא 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 ו-22 וברחי מחיל 65, 67, 71, 73, 75, 75ב' ו-75ב' בתל אביב	פינוי בינוי; טרם ניתנה החלטה מקדמית	100%	7,316 מ"ר	78%	66.67%	139128	187 וכ-750 מ"ר מסחר (כולל 32 יח"ד דב"י)	51,653	1.5	83	11,364	10.01.2023	לא	הפרויקט אושר בפורום מהנדס העיר בחודש יוני 2025, ואולם בהתאם להערכה מעודכנת של החברה, מימוש הפרויקט כפוף לשינוי התמורות שתוקינה לבעלים או לחלופין להגדלת הזכויות בפרויקט. בכוונת החברה להגיש את התכנית לועדה המחוזית עקב חוסר בהלימה בין הזכויות הנדרשות לבין מגבלות סמכות הועדה המקומית ותכנית המתאר.
התפוז 3-1, 4-2, 5-7, 8-6, 10-12, העמק 17-19 ורח' ויצמן 162-172 בכפר סבא	פינוי בינוי ניתן אישור להכרזה	85% ¹⁴⁰	7,977 מ"ר	74%	66.67%	6 + 161 חנויות	329 וכ-5,324 מ"ר מסחר ותעסוקה	83,947	2.0	107	21,826	12.7.2022	לא	מתן תוקף לתב"ע
המתמיד 24 (שהוא גם ארלוזורוב 73, 30, 32, 34, 38 ו-40 (א+ב), ארלוזורוב 75, 77 ו-81 (שהוא גם שפירא 1), ושמחה 1 (שהוא גם שפירא 3) עד 10 (שהוא גם המתמיד 28), רמת גן ¹⁴¹	פינוי בינוי - ניתנה החלטה מקדמית	100%	18,900 מ"ר	72%	66.67%	399 ו-1,300 מ"ר מסחר	711 ¹⁴² (כולל 105 יח"ד דב"י)	305,647	1.9	117	85,581	6.2.2022	לא	מתן תוקף לתב"ע
ביאליק 142, 144, 146 ו-150, ידע עם 1, 3, 5, 7 ו-9, ברוריה 3 ו-5 ואנה	פינוי בינוי טרם ניתנה החלטה מקדמית	50% ¹⁴³	6,897 מ"ר / פרטית 3,209	80%	66.67%	173 ו-30 יחידות מסחר	328 וכ-600 מ"ר למסחר	176,038	1.9	102	35,208	11.5.2023	לא	הגעה לרוב דרוש.

139 יצוין כי 72 יח"ד הינן בבעלות רשות הפיתוח. לגבי כ-40 יח"ד מתוך יחידות אלה, החכירה רשות הפיתוח את יח"ד לחוכרים וזכויותיהם רשומות ברמ"י ובחברה המשכנת. בנוסף, כ-32 יח"ד הוחכרו ל ידי חלמיש חברה ממשלתית עירונית לידור לשיקום ולהתחדשות שכונת בתל אביב – יפו בע"מ ("חלמיש") לדיירים במסגרת חוזה חכירה. בחוזה החכירה שהועבר לחברה נקבע כי במקרה של תוספת זכויות ביחס ליחידות הנ"ל, חלמיש תהא זכאית לתשלום של 50% מתוספת הערך, כאשר היטל ההשבחה בגין תוספת הערך יתחלק בין חלמיש לבין החוכרים בחלקים שווים. טרם ידוע לחברה מה יידרש ע"י חלמיש, האם חלמיש תהא זכאית לסכום הנ"ל, והחברה פועלת מול חלמיש ומשרד הבינוי השיכון לבירור הנושא.

140 החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט בשיעור של 85% בשרשרת סופי באמצעות אקרו התחדשות בתל אביב 16 – שותפות מוגבלת ("חברת הפרויקט"). 15% הנותרים מהזכויות בחברת הפרויקט מוחזקות על ידי צד ג' (הלך: "השותף"), אשר התקשר ביום 7 בספטמבר 2022 עם החברה (בשרשרת סופי) בהסכם שותפות המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בפרויקט. בהתאם להסכמות הצדדים, החברה היא שתעמיד 100% מסכומי ההון העצמי שיידרשו לחברת הפרויקט. על אף האמור, עד חלוף 60 ימים מאישור תב"ע לפרויקט, השותף רשאי להודיע לחברה כי ברצונו להעמיד לחברת הפרויקט 10% מסכומי ההון העצמי שיידרשו, ובמקרה זה יגדל חלקו בפרויקט ל-25%. סכומי ההון העצמי שיעמידו השותפים כאמור יישאו ריבית שנתית בשיעור שסוכם ביניהם. בכל מקרה בו אחד השותפים העמיד סכום העולה על חלקו כאמור לעיל ("התשלום העודף"), יהיה זכאי אותו שותף בגין התשלום העודף לריבית שנקבעה בהסכם.

141 על מקרקעי הפרויקט קיימים מבנים לשימור. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, ביחס לאחת מהיחידות הקיימות, ישנה טענה לדיירות מוגנת. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, ביחס לאחד הבניינים מבין הבניינים הקיימים בפרויקט וכן ביחס לפרויקט אחר (שהחברה קדמה ואולם היא מכרה את מלוא זכויותיה והתחייבותיה לצד ג') ("הפרויקט האחר"), התנהל הליך משפטי למול יום אחר שפעל במתחמים ובעד את זכויותיו בהם, ואולם הליך זה נמחק. נכון לפרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, מתנהל הליך בוררות ביחס לפרויקט האחר ורק עם סיומו ייתכן שיתקיים הליך בוררות ביחס לבניין הנכלל בפרויקט זה בין חלק מבעלי הדיירות בבניין לבין אותו יום, כאשר לחברה התחייבות לשפות את דיירי הבניין בגין תוצאותיו, בכפוף לתנאים שנקבעו בקשר עם השיפוי.

142 חן הנתונים ביחס לדיירות הקיימות והן הנתונים ביחס ליחידות הדורו ושטחי המסחר והתעסוקה שיוותרו לשיווק ע"י שותפות הפרויקט הינם בהינתן הריסת הבניינים הקיימים במתחם ובניית בניינים חדשים תחתיהם, וזאת על אף שבעלים של 2 מתוך הבניינים הקיימים טרם חתמו / חתמו חלקית על הסכמי הפינוי בינוי (יובהר כי להערכת החברה בכל מקרה ניתן יהיה להקים את הפרויקט גם ללא חתימתם של בעלי היחידות של שני הבניינים האמורים). כמו כן, 10% מיח"ד החדשות עתידות להיות מיועדות להשכרה לצמיתות ותהינה בבעלות אחרת.

143 אקרו התחדשות עירונית צפויה להתקשר עם תדהר התחדשות עירונית בע"מ בהסכם עסקה משותפת, באופן שכל אחד מהצדדים יחזיק 50% בזכויות הפרויקט.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד אפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים (מעוגל)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹²²	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה המיועדות	העלויות הכרוכות בדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים ¹²³	המ"ר של הממוצע למכירה בפרויקט	צפי עלויות שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 11 לחוק פינני בינוי או 15 לחוק חזוק בתים משותפים ¹²⁴	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט, ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
			מ"ר / ציבורית											פרנק 14 ו-16 ברמת גן
	פינני בינוי טרם ניתנה החלטה מקדמית	14450%	7,462 מ"ר	14534%	66.67%	181	123,363	1.9	85	347 ו-כ- 2,216 מ"ר למסחר ו- 8,600 מ"ר תעסוקה ¹⁴⁶	81,419	01.09.2022	לא	טרם הגעה לרוב דרוש.
	פינני בינוי המתחם הוכרז כמתחם פינני בינוי	14733.33%	28,000 מ"ר	62%	66.67%	288	134,223	3.6	103	1,037 וכן 2,628 מ"ר של שטחי מסחר ו- 1,980 מ"ר של שטחי תעסוקה	51,005	28.09.2023	לא	מתן תוקף לתב"ע
	ליאון בלום 60, 62, 64, 66, 68 בחולון	14890%	9,319 מ"ר	82.5%	80%	120	74,594	1.7	113	203	13,054	10.08.2023	לא	מתן תוקף לתב"ע (תכנית בניינית של העיר חולון).
	גרינבוים 23 – 39 ואלנקווה 2 – 4 ובתניה	14985%	4,158 מ"ר	79%	66.67%	80	29,854	2.9	125	900 + 229 מ"ר מסחר	6,269	30.3.2023	לא	הגעה לרוב דרוש.
	העצמאות 1, הרב קוק 38, 38א, 40 ו-40א בהרצליה	150100%	4,331 מ"ר	73%	66.67%	70	45,370	2.3	98	161	12,250	27.4.2023	לא	הגעה לרוב דרוש.
	שלם 20-30 ברמת גן	100%	10,250 מ"ר	72%	66.67%	103	62,082	2.2	99	227	17,383	29.6.2022	לא	התקבלה החלטה להפקדת תב"ע להתנגדויות.
	בורמה 20–38 (מספרים זוגיים) בתל אביב	100%	3,388 מ"ר	90%	66.67%	80	28,942	1.3	69	106 ו-460 מ"ר מסחר	2,894	5.11.2023	לא	מתן תוקף לתב"ע. יחד עם זאת, החברה בוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

144 בחודש אוגוסט 2022 נכנסה אקרו התחדשות עירונית בעלי צד ג' אשר קידם בעבר את הפרויקט יחד עם שותפתה בפרויקט, כאשר בתמורה למאמצים שהשקיע אותו צד ג' בייזום וקידום הפרויקט, תשלם לו אקרו התחדשות עירונית סך השווה ל-20% מרווחי אקרו התחדשות עירונית בפרויקט וכן תחזיר לצד ג' הוצאות שהוציא בקשר עם הפרויקט המסתכמות לסך שאינו מהותי, כאשר במקרה בו אקרו התחדשות עירונית תרשום הפסד בפרויקט, אותו צד ג' ישתתף ב-20% מהפסדיה.

145 החברה החיגה בדוח התקופתי לשנת 2024 שיעור חתימות בפרויקט של כ-55% עקב טעות אנוש.
146 יודגש, כי שיעור ההחתימות בטבלה לעיל נוגע לחלק מהביניים במתחם אשר דייריהם הוחתמו ע"י שותפות הפרויקט, עם זאת, יובהר כי על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל יידרש לצד ג' בניינים נוספים במתחם הפרויקט (כפי שהוגדר על ידי העירייה). לפיכך, נכון למועד זה, לא נחתם רוב נדרש על פי דין בפרויקט.

147 אקרו התחדשות עירונית זכתה ביחד עם בית ווג יזמות ונדל"ן בע"מ ("בית ווג" יחד עם אקרו התחדשות עירונית: "היזם"), בחלקים שווים ביניהן (50% כ"א) במכרז של עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("המכרז" ו-"עמידר", בהתאמה), לרכישת זכויותיה והתחייבויותיה כיום של עמידר כפי שהן (AS-IS), מכוח הסכם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינני-בינוי שנחתם על ידה עם משרד הבינוי והשיכון, במקרקעין המצויים בשכונת גילה בירושלים. ההסכם האמור נחתם על ידי משרד הבינוי והשיכון כבעלים של 179 יח"ד מתוך 288 יח"ד המצויות במתחם (קרי, כ-62% מבעלי הדירות במתחם), כאשר התמורה שתשולם לעמידר תסתכם לסך של 80 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדן. יובהר כי יתר יחידות במתחם (109 יחידות) הינן בבעלות ו/או בחכירה של גורמים פרטיים שונים ("הבעלים הפרטיים"). למיטב ידיעת החברה, חלק מבין הבעלים הפרטיים התקשרו עם יזם אחר בהסכם לביצוע הפרויקט, ואולם, לאור הוראות חוק פינני בינוי וזכיות היזם במכרז, ליום האחר לא עומדת יכולת לבצע פרויקט פינני בינוי בעצמו במתחם ולפיכך היזם מנהל עימו מגעים להצטרפותו כשותף נוסף בפרויקט, בכוונה שהיזמים יחזיקו בחלקים שווים במתחם, כך שחלק החברה בפרויקט יהיה 33.3%.

148 לפרטים ראו הי"ש 137

149 לפרטים ראו הי"ש 137. יודגש, כי על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל, היזם התקשר בהסכם קומבינציה עם בעלי מקרקעין במגרש הסמוך למקרקעי הפרויקט.

150 נכון למועד הדוח, מתנהלים מגעים עם צד ג' להצטרפותו לפרויקט, אשר ככל ויבשילו לכדי הסכם, עשויים להביא לכך ששיעור החזקתה של החברה בפרויקט ירד עד ל-80%.

מיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי – האם המתחם הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בקרקע	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים (מעוגל)	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט ¹²²	מספר דירות מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה עם הדיירים ¹²³	המ"ר של הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	מועד תחילת החתמות	האם ניתן לביטול על הוראות סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15' לחוק חיזוק בתיים ¹²⁴	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית), תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט, ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
צה"ל 3-9 ברמלה	פינוי בינוי; טרם התקבלה החלטה מקדמית	15180%	11,906 מ"ר	80%	66.67%	144	595	56,888	4.1	103	11,378	09.08.2020	כן	הגעה לרוב דרוש.
דובנוב 24, תל אביב	טרם התקבלה החלטה מקדמית	15275%	3,445 מ"ר	81%	66.67%	43 + מורפאה	30	67,484	0.7	155	12,822	17.11.2024	לא	הגעה לרוב דרוש. יחד עם זאת, החברה בוחנת את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
הח"ה 1, 3, 5, 7, 9, הורדים 3, 4, 5, 6, 9 ו-11 ועליות הנוער 47 ו-49, בגבעתיים	פינוי בינוי טרם התקבלה החלטה מקדמית	15351%	5,900 מ"ר	15472%	66.67%	144 + 6 חנייות	100 ו-162 מ"ר מסחר, 11,000 תעסוקה	83,007	1.1	145	23,242	01.10.2021	לא	הגעה לרוב דרוש.
קרסקי 12, 14 חצור 22, והרא"ה 110 – 120 (זוגיים), ברמת גן	פינוי בינוי טרם התקבלה החלטה מקדמית	15572.5%	3,830 מ"ר	72%	66.67%	126 דירות ו- 20 מסחר	202 דירות ו- 254 מ"ר מסחר	51,431	1.6	112	14,401	14.06.2022	לא	הגעה לרוב דרוש.
התחיה 1, קק"ל 16-24 (זוגיים), התחיה 3, 5, 7, רחב 2, התחיה 9, רחב 4 והתחיה 13 בבת- ים	פינוי בינוי טרם התקבלה החלטה מקדמית	100%	10,120 מ"ר פרטי 2520 מ"ר ציבורי סה"כ 12,630 מ"ר	70%	66.67%	132	1,700 + 301 מ"ר מסחר ו-2,000 מ"ר תעסוקה	68,139	2.3	104	20,442	16.05.2024	לא	הגעה לרוב דרוש.
הגדוד העברי, בת ים	פינוי בינוי - טרם התקבלה החלטה מקדמית	100%	20,800 מ"ר	60%	66.67%	131	314	70,787	2.4	105	28,315	04.05.2025	לא	טרם נחתם הרוב הדרוש.
אלרואי, ראש"צ	טרם התקבלה החלטה מקדמית	15650%	50,100 מ"ר	15734%	66.67%	408 ו-6 יחידות מסחר	2,320 ו-830 מ"ר מסחר	148,956	2.0	108	98,311	10.08.2022	כן	טרם נחתם הרוב הדרוש.

- 151 החברה מקדמת את הפרויקט באמצעות חברת הפרויקט המוחזקת בשיעור של 80% ע"י אקרו התחדשות עירונית ו-20% ע"י ג'ד ("השותף"). הסכם בעלי מניות שנחתם ביחס לחברת הפרויקט הינו דומה במהותו למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל, כאשר יצוין כי נקבע שסכום ההשקעה הנדרש בחברת הפרויקט יועמד ע"י בעלי המניות כדלקמן: השותף – 10% כהלוואת בעלים; אקרו התחדשות עירונית – 80% כהלוואת בעלים ו-10% הלוואת בעלים עודפת אשר תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% לשנה וכן הפרשי הצמדה.
- 152 ביום 17 בנובמבר 2024 התקשרה אקרו התחדשות עירונית (המוחזקת בשיעור של 100% ע"י החברה בשרשור) עם קו ג.ו. נדל"ן בע"מ ("קויו") בהסכם שיתוף פעולה לביצוע הפרויקט, אשר עקרונותיו דומים במהותם למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל. חלקה של אקרו התחדשות עירונית בזכויות והתחייבויות בפרויקט הינו – 75%, וחלקה של קויו הינו 25%. על אף האמור, ככל שקויו לא תודיע אחרת, אקרו התחדשות עירונית תעמיד בנוסף לחלקה היחסי בהתחייבויות בפרויקט גם סכומים נוספים השווים ל-15% מהסכומים הנדרשים בפרויקט וזאת בגין חלק מחלקה של קויו בהתחייבויות בפרויקט, ואלה יועמדו ע"י אקרו התחדשות עירונית כהלוואה לקויו אשר תישא ריבית מקובלת כפי שנקבעה בהסכם. החברה (בשרשור) התקשרה עם תאגידים הנמנים על קבוצת אביב מליסרון ("אביב") בהסכם שותפות, כאשר חלקה של החברה בפרויקט הינו 51% וחלקה של אביב בפרויקט הינו 49%. נכון למועד הדוח, נחתם הרוב הנדרש על פי הדין. יחד עם זאת, על החברה להתקשר בהסכמים עם בעלי זכויות בחלקות הסמוכות לפרויקט לצורך הוצאה לפועל של הפרויקט.
- 153 החברה (בשרשור) התקשרה עם שני צדדים ג' בהסכם שותפות בקשר עם הפרויקט, באופן שחלקה של החברה בפרויקט יהיה 72.5%, חלקו של אחד השותפים 17.5% וחלקו של שותף נוסף יהיה 10%. על פי הסכם השותפות, מימון הפרויקט יהיה לפי חלקם היחסי של השותפים, ואולם השותפים, יהיו זכאים להורות לחברה להעמיד במקומם את חלקם במימון השותפות בדרך של הלוואה לשותפות על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור שנקבע בהסכם, ואשר תושב על ידם רק במקרה בו הכנסות הפרויקט לא יספיקו לשם פירעון ההלוואה או במקרה בו הפרויקט לא יצא לפועל.
- 154 החברה (בשרשור) התקשרה עם שני צדדים ג' בהסכם שותפות בקשר עם הפרויקט, באופן שחלקה של החברה בפרויקט יהיה 72.5%, חלקו של אחד השותפים 17.5% וחלקו של שותף נוסף יהיה 10%. על פי הסכם השותפות, מימון הפרויקט יהיה לפי חלקם היחסי של השותפים, ואולם השותפים, יהיו זכאים להורות לחברה להעמיד במקומם את חלקם במימון השותפות בדרך של הלוואה לשותפות על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור שנקבע בהסכם, ואשר תושב על ידם רק במקרה בו הכנסות הפרויקט לא יספיקו לשם פירעון ההלוואה או במקרה בו הפרויקט לא יצא לפועל.
- 155 החברה (בשרשור) התקשרה עם שני צדדים ג' בהסכם שותפות בקשר עם הפרויקט, באופן שחלקה של החברה בפרויקט יהיה 72.5%, חלקו של אחד השותפים 17.5% וחלקו של שותף נוסף יהיה 10%. על פי הסכם השותפות, מימון הפרויקט יהיה לפי חלקם היחסי של השותפים, ואולם השותפים, יהיו זכאים להורות לחברה להעמיד במקומם את חלקם במימון השותפות בדרך של הלוואה לשותפות על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור שנקבע בהסכם, ואשר תושב על ידם רק במקרה בו הכנסות הפרויקט לא יספיקו לשם פירעון ההלוואה או במקרה בו הפרויקט לא יצא לפועל.
- 156 החברה (בשרשור) התקשרה עם שני צדדים ג' בהסכם שותפות בקשר עם הפרויקט, באופן שחלקה של החברה בפרויקט יהיה 72.5%, חלקו של אחד השותפים 17.5% וחלקו של שותף נוסף יהיה 10%. על פי הסכם השותפות, מימון הפרויקט יהיה לפי חלקם היחסי של השותפים, ואולם השותפים, יהיו זכאים להורות לחברה להעמיד במקומם את חלקם במימון השותפות בדרך של הלוואה לשותפות על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור שנקבע בהסכם, ואשר תושב על ידם רק במקרה בו הכנסות הפרויקט לא יספיקו לשם פירעון ההלוואה או במקרה בו הפרויקט לא יצא לפועל.
- 157 החברה (בשרשור) התקשרה עם שני צדדים ג' בהסכם שותפות בקשר עם הפרויקט, באופן שחלקה של החברה בפרויקט יהיה 72.5%, חלקו של אחד השותפים 17.5% וחלקו של שותף נוסף יהיה 10%. על פי הסכם השותפות, מימון הפרויקט יהיה לפי חלקם היחסי של השותפים, ואולם השותפים, יהיו זכאים להורות לחברה להעמיד במקומם את חלקם במימון השותפות בדרך של הלוואה לשותפות על ידי החברה, אשר תישא ריבית בשיעור שנקבע בהסכם, ואשר תושב על ידם רק במקרה בו הכנסות הפרויקט לא יספיקו לשם פירעון ההלוואה או במקרה בו הפרויקט לא יצא לפועל.

6.4.8 מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים (אלפי ש"ח)

שם ¹⁵⁸	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2025	תקרת אשראי ערביות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערביות חוק מכר	יתרה לניצול ערביות הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	קבלן ביצוע			הצמדת תמורה?
										התאגיד משמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמיות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין קבלן ראשי	
YARD	116,000	116,000	524,000	557,000	79,489	1,197,000	פריים + 0.67% - פריים + 0.72%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא	פאושלי	כן	כן
ויסוצקי	---	---	---	143,652	---	143,652	---	---	---	לא	COST+12%	כן	כן
שרת 3-9	50,000	17,900	542,000	412,000	202,874	1,004,000	פריים + 0.7% - פריים + 0.75%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא (יבוצע על ידי תדחר, השותף בפרויקט)	COST+12%	כן	כן
וייצמן 80-88	44,850	44,850	172,550	119,550	---	336,950	פריים + 0.67% - פריים + 0.72%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא (יבוצע על ידי קן התור, השותף בפרויקט)	כתב כמיות עד לתקרה שנקבעה	כן	כן
מרים החשמונאית-10-20	88,000	22,179	419,000	329,000	215,708	748,000	פריים + 0.7%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא	פאושלי	כן	כן
בזל	80,000	80,000	682,152	423,850	340,933	1,186,002	פריים + 0.7% - פריים + 0.75%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא (יבוצע על ידי תדחר, השותף בפרויקט)	COST+12%	כן	כן
אחימאיר 5-9	80,000	80,000	495,000	390,000	320,966	965,000	פריים + 0.6%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא	פאושלי	כן	כן
בורלא 15-19	60,000	60,000	382,500	270,500	217,348	713,000	פריים + 0.7% - פריים + 0.75%	לא צמודה	קיימת עמידה בתנאי הליווי	לא	פאושלי	כן	כן
שניצלר	68,529	---	---	---	---	---	פריים + 0.8%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
הצפירה	33,629	---	---	---	---	---	פריים + 0.25%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
תל השומר 401	87,335	---	---	---	---	---	פריים + 1%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
בית עמנואל	25,867	---	---	---	---	---	פריים + 0.9%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
קוסמופוליטן 2	44,232	---	---	---	---	---	פריים + 0.9%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
איינשטיין	65,000	65,000	128,760	146,000	274,760	339,760	פריים + 0.6%	לא צמודה	טרם התקיימו התנאים להעמדת הליווי	לא	---	---	---
White-שלב ב'	161,596	---	---	---	---	---	פריים + 0.93%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
שלבים	10,500	---	---	---	---	---	פריים + 0.65%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
נס לגויים	13,800	---	---	---	---	---	פריים + 0.65%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
פי גלילות	57,405	---	---	---	---	---	פריים + 1%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
כיכר השערן	156,032	---	---	---	---	---	פריים + 0.6%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
3700 (מתחם מנדרין)	193,000	---	---	---	---	---	פריים + 0.9%	לא צמודה	---	לא	---	---	---
התחיה	28,275	---	---	---	---	---	פריים + 0.9%	לא צמודה	---	לא	---	---	---

158 ויבהר כי בפרויקט איינשטיין נחתם הסכם ליווי, ואולם נכון למועד הדוח, טרם התקיימו התנאים המוקדמים להעמדתו בפועל. 159 הסכמי הליווי שלהלן הינם הסכמים מקובלים לליווי פרויקטי נדל"ן יזמי הכלולים תנאים מוקדמים להעמדת האשראי כגון: העמדת הון עצמי, קבלת היתר בניה, רישום שעבודים, מכירה מוקדמת וכד'. בנוסף, ההסכמים כוללים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון, שינוי שליטה, היקלעות להליכי חדלות פירעון, העברת זכויות אסורה, פיגורים בתשלומים, חריגה מהיתרים והתקציב וכד'. כמו כן, בכל אחד מהפרויקטים נרשמו לטובת כל אחד מהמלווים משכנתאות ושעבודים על כל זכויות היום בקרקע ובפרויקט. כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

שם ¹⁵⁸	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2025	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך הדוח	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	קבלן ביצוע		
										התאגיד משמש כקבלן ראשי	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאזשלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין קבלן ראשי
GO YAFO II	152,500	---	---	---	---	---	פריים+0.3%	לא צמודה	---	לא	---	---
דרך השלום	318,095	---	---	---	---	---	פריים+0.3%	לא צמודה	---	לא	---	---

6.4.9. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (אלפי ש"ח)													
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמוכרתם טרם הושלמה במלואה	ACRO BUSINESS CAMPUS וייצמן 80-88	YARD	שרת 3-9 מרים החשמונאית-20	בלד אחימאיר 5-9	בורלא 15, 17, 19	שד' פרנקפורט	איינשטיין	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
								שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי
	8,726	23%	7,009	19%	5,292	15%	3,575	11%	1,859	6%			
	1,124	15%	912	13%	700	10%	488	7%	275	4%			
	4,882	41%	4,343	38%	3,803	35%	3,263	32%	2,723	28%			
	15,699	44%	14,420	42%	13,141	39%	11,861	37%	10,582	34%			
	67,432	20%	58,459	18%	49,487	16%	40,515	13%	31,542	11%			
	68,180	28%	59,940	25%	51,699	22%	43,459	20%	35,218	17%			
	119,618	23%	105,317	20%	91,015	18%	76,714	16%	62,412	13%			
	151,997	31%	139,811	29%	127,626	28%	115,440	26%	103,254	24%			
	82,024	24%	73,643	22%	65,261	20%	56,879	18%	48,498	16%			
	97,770	20%	79,652	17%	61,532	13%	43,412	10%	25,295	6%			
	47,619	29%	40,053	25%	32,487	21%	24,921	17%	17,355	13%			

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בעלויות ההקמה

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בעלויות ההקמה (אלפי ש"ח)													
פרויקטים שהקמתם הושלמה וטרם הושלמה במלואה	ACRO BUSINESS CAMPUS וייצמן 80-88	YARD	שרת 3-9 מרים החשמונאית-20	בלד אחימאיר 5-9	בורלא 15, 17, 19	שד' פרנקפורט	איינשטיין	השפעת עליה של 10% בשל שינויים בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% בשל שינויים בעלויות ההקמה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	
								שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי
	5,292	15%	5,292	15%	5,292	15%	5,292	15%	5,292	15%			
	700	16%	700	16%	700	16%	700	16%	700	16%			
	3,803	35%	3,803	35%	3,803	35%	3,803	35%	3,803	35%			
	11,559	35%	12,350	37%	13,141	39%	13,931	42%	14,722	44%			
	38,548	12%	44,018	14%	49,487	16%	54,957	17%	60,426	19%			
	45,860	20%	48,779	21%	51,699	22%	54,619	24%	57,539	25%			
	67,831	14%	79,423	16%	91,015	18%	102,607	20%	114,200	23%			
	102,874	22%	115,250	25%	127,626	28%	140,001	30%	152,377	33%			
	49,676	15%	57,469	18%	65,261	20%	73,054	22%	80,846	25%			
	37,354	8%	49,444	11%	61,532	13%	73,620	16%	85,711	19%			
	24,682	16%	28,585	19%	32,487	21%	36,390	24%	40,293	27%			

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל לרבות בפרק א' (רמת המצרף), בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי תחילה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי (ושיעורו) ויתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, עלויות פיננסי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) וצפי להשלמת הליכי תכנון, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים של החברה בפרויקטים השונים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע וקבלת היתרי הבניה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכמים; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים ובהתקשרות בהסכמי קבלן מתאימים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים ו/או בגין אי פינוי הקרקע בגין הגורמים המחזיקים בה כיום /או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחמים הרלבנטיים ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או בשל חריגות בניה; המצב הביטחוני; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי). לאור העובדה שאין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שייטכן שהמידע שהובא בטבלאות שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

חלק ג' - פרויקטים מהותיים מאוד

ככלל, פרויקט מהותי מאוד ייחשב כפרויקט אשר עומד באחד המבחנים שנקבעו לכך בהנחיית נדל"ן יזמי (וזאת בין אם מדובר בפרויקט של החברה/תאגיד בשליטתה ובין אם מדובר בפרויקט של חברה כלולה). עם זאת, היה ויישום המבחנים האמורים יביא לתוצאה ולפיה לחברה יותר מ-5 פרויקטים מהותיים מאוד, החברה תציג את 5 הפרויקטים המהותיים ביותר, על בסיס הפרמטרים שיפורטו להלן, ויתר הפרויקטים (על אף עמידתם במבחני פרויקט מהותי מאוד שבהנחיית נדל"ן יזמי, כהגדרתה להלן) יוצגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי.

בהתאם להחלטת החברה, בבחירת 5 הפרויקטים המהותיים מאוד כאמור, יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות בהגדרת "פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד" להנחיית נדל"ן יזמי. ככל ובמועד בחינה מסוים, יהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל 3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר ("המבחן הקובע"). מנגד, ככל ובמועד בחינה מסוים, לא יהיו 5 פרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות, כי אז יינתן ראשית משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן, לפרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, וככל ויהיו יותר מ-5 פרויקטים אשר עמדו בלפחות 2 מבחני המהותיות, כי אז יינתן משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל ב-3 מבחני המהותיות ולאחר מכן- לפרויקטים אשר עמדו ב-2 מבחני מהותיות והשיגו במבחן הקובע את התוצאה הגבוהה ביותר.

ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות המבחן הקובע, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצע/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'. בנוסף, בכל הנוגע לפרויקטים העונים על הגדרת "פרויקט אחר" בהתאם להנחיית נדל"ן יזמי (קרי, פרויקטי התחדשות עירונית או קומבינציה), אלו יכללו בבחינה שתוארה לעיל רק אם להערכת החברה היתר הבניה הסופי (לא חפירה דיפון ולא היתר בתנאים) בגינם צפוי בתוך 3 שנים ממועד הדוחות הכספיים וכן, ככל ומדובר בפרויקט מסוג של התחדשות עירונית, חתמו על ההסכם בעלי קרקע המהווים את "הרוב המיוחס" המאפשר פניה למפקח על הרישום למקרקעין.

6.4.10. פרויקט White שלב א' - בתכנון

6.4.10.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה 50%)
White - שלב א'	שם הפרויקט:
פרויקט White - שלב א' עתיד להיבנות, ברחוב הרצל בתל-אביב במקרקעין העיקריים כמשמעותם בסעיף 6.4.6 לעיל. לפרטים נוספים אודות מקרקעי הפרויקט ראו 6.4.6 לעיל.	מיקום הפרויקט:
כאמור בסעיף 6.4.6 לעיל, פרויקט White מחולק לשני שלבים, כאשר שלב א' צפוי להיבנות במגרשים 102-105 (כולל) על פי התב"ע (כהגדרתה בסעיף 6.4.6 לעיל וצפוי לכלול 553 יח"ד ו-1,596 מ"ר מסחר לשיווק.	תיאור קצר של הפרויקט:
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות מבואות יפו (המוחזקת במלואה על ידי החברה). לפרטים אודות הסכם השיתוף בין מבואות יפו לבין טארה (המחזיקה ביתרת 50% מהזכויות בפרויקט) ראו סעיף 6.4.6 לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
טארה כהגדרתה 6.4.6 לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
אוגוסט 2011	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
15,619 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
Q3 2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:
Q3 2030	מועד סיום שיווק צפוי:
Q4 2030	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
Q2 2026	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
לפרטים אודות הזכויות המשפטיות ראו סעיף 6.4.6 לעיל	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.4.10.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט White - שלב א'			
מצב תכנוני של הפרויקט			
(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 50%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
---	553	58,115 מ"ר	יחידות דיור
	---	1,596 מ"ר	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.4.10.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	31.12.2025	פרויקט WHITE - שלב א' ראה ה"ש 160	
114,994	120,233	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
36,588	38,943	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	---	עלויות מצטברות בגין בניה	
67,383	87,101	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
218,965	246,277	סה"כ עלות מצטברת	
218,965	246,277	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות
5,500	261	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
53,322	50,967	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
330,807	330,807	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
21,488	10,130	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
411,116	392,165	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
---	---	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

6.4.10.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024 (*)	שנת 2025				פרויקט White - שלב א' (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 50%)		
	רבעון 1 (*)	רבעון 2 (*)	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
---	---	---	23	34	57	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	1,978	3,557	5,535	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	38	36	37	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	---	23	57	57	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	1,978	5,535	5,535	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	38	37	37	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	---	2,149,794	2,143,129	2,143,129	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	75,335	202,429	202,429	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	---	---	4%	10%	10%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
---	---	---	530	496	496	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
---	---	---	56,137	52,580	52,580	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	229,583	220,892	220,892	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	---	---	---	---	10	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	
---	---	---	---	---	35	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (באלפי ש"ח) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח	

* החברה החלה שיווק בפרויקט ברבעון השלישי לשנת 2025.

160 הנתונים בטבלה זו מייצגים את חלק החברה בפרויקט ואינם ברמת 100% של הפרויקט (קרי, ללא חלק השותף), שכן הנתונים בדבר עלות הקרקע ועלויות המימון של השותף אינם ידועים לחברה.

6.4.10.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (50%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
התקבל	---	45,099
שנת 2026	רבעון 1	32,677
	רבעון 2	10,577
	רבעון 3	3,232
	רבעון 4	6,116
שנת 2027	14,170	18,458
שנת 2028	6,073	11,375
שנת 2029	40,486	31,619
שנת 2030 ואילך	141,700	43,276
סה"כ	202,429	202,429

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.4.10.6 רווחיות גולמית

ראה ה"ש 161		שנת 2024	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,076,514	1,071,565
עלויות פרויקט צפויות		623,726	638,442
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		452,788	433,123
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה		---	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		452,788	433,123
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		42%	40%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב	מגורים	---	36
רווח גולמי שטרם הוכר	מסחר	---	30

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד דוח זה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט (בין היתר לאור סביבת הריבית הגבוהה והשפעות המצב הביטחוני), באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט (לרבות בדרך של מתן הטבות מימוניות לרוכשים); (2) יחול שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.4.10.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט WHITE (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 50%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10%
239,053	627,193	530,158	433,123	433,123	336,088
466,204	400,043	416,583	433,123	433,123	449,663

¹⁶¹ הנתונים בטבלה זו מייצגים את חלק החברה בפרויקט ואינם ברמת 100% של הפרויקט (קרי, ללא חלק השותף), שכן הנתונים בדבר עלות הקרקע ועלויות המימון של השותף אינם ידועים לחברה.

6.4.10.8. מימון ספציפי

למועד זה, טרם נחתם הסכם מימון ספציפי לפרויקט כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי. עם זאת מבואות יפו וטארה נטלו מימון מבנק מקומי ("הבנק") בסכום כולל של כ-367 מיליון ש"ח (כאשר חלק החברה הוא 50%) וסך של כ-47 מיליון ש"ח המיוחס לפרויקט WHITE שלב ב', וכנגדו שועבדו המקרקעין המשותפים עם טארה, כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל. בנוסף, נטלה מבואות יפו (שהינה כאמור לעיל בבעלות מלאה של החברה בשרשרת) מימון כנגד המקרקעין שהינם בבעלותה בלבד (ביחס לפרויקט WHITE שלב ב') בסך של כ-70 מיליון ש"ח, וכנגדו שועבדו המקרקעין האמורים. סך המימון האמור ייפרע בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2027, ונושא ריבית שנתית ממוצעת של פריים בתוספת 1%, כאשר כ-95% מסכום המימון צמוד לריבית לפריים.

בנוסף, בחודש אוגוסט 2025 התקשרו מבואות יפו וטארה עם הבנק בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי הדירות בפרויקט, וזאת בהיקף של עד כ-315 מיליון ש"ח, כאשר העמלה השנתית בגין הנפקת הערבויות כאמור הינה בשיעור של 0.65%. בנוסף, במסגרת הסדר השוברים הועמדה מסגרת אשראי של עד כ-100 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.5% וזאת עד למועד ההתקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

6.4.10.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

השעבודים ומגבלות על הקרקע הינם ביחס לפרויקט זה (WHITE שלב א') וביחס לפרויקט WHITE שלב ב' המתואר בסעיף 6.4.6 לעיל.

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
367 מיליוני ש"ח	משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה לטובת הבנק להבטחת המימון המפורט לעיל, כאשר סך של כ-274 מיליון ש"ח מיוחס לפרויקט WHITE שלב א' וסך של כ-93 מיליון ש"ח מיוחס לפרויקט WHITE שלב ב'. כמו ניתנו לטובת הבנק השעבודים ראשוניים בדרגה על הזכויות שלהלן: (א) זכויות החברה לקבלת כספים מהבנק בגין פקדונות; (ב) על הסכם החכירה מול רמ"י; (ג) על זכות לקבלת החזר מע"מ או כל סכום אחר מרשויות המס, וכיו"ב.	דרגה ראשונה	שעבודים ומשכנתאות
70 מיליוני ש"ח	משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה לטובת בנק מקומי להבטחת המימון המפורט לעיל. בגין חלק ב'.		
---	הערה על מינוי כונס נכסים בקשר עם הליך פירוק השיתוף המפורט בסעיף 6.4.6 לעיל.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

6.4.10.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט White - שלב א' ראה ה"ש 162	
רווח גולמי צפוי	433,123
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(79,835)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	353,288
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	80,408
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה לפני התאמות שלהלן	433,696
התאמות אחרות לעודפים	---
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	---
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	433,696
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	433,696
מועד צפוי למשיכת עודפים	Q4 2030
תנאים מתלים למשיכת הפרויקט	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק

162 הנתונים בטבלה זו מייצגים את חלק החברה בפרויקט ואינם ברמת 100% של הפרויקט (קרי, ללא חלק השותף), שכן הנתונים בדבר עלות הקרקע ועלויות המימון של השותף אינם ידועים לחברה.

6.4.11. פרויקט קוסמופוליס (יצחק שדה 1 חסן ערפה 79-57) - פרויקט בתכנון

6.4.11.1. הצגת הפרויקט

פרוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה כ-30%)
קוסמופוליס (יצחק שדה 1 חסן ערפה 79-57)	שם הפרויקט:
מתחם המצוי ברח' יצחק שדה 1 חסן ערפה 79-57 בתל אביב במקרקעין הידוע כחלקות 57, 58 ו-59 בגוש 7077 ¹⁶³ .	מיקום הפרויקט:
פרויקט למגורים ובו שני מגדלים	תיאור קצר של הפרויקט:
1. מגדל עירוב שימושים הכולל 266 יח"ד, בשטח של כ-27,000 מ"ר, בנוסף הפרויקט כולל גם זכויות המיועדות להשכרה מסווגות כנדל"ן להשקעה כאמור בסעיף 7 להלן, וביניהם 68 יח"ד המיועדת לדב"י ששטחם כ-6,800 מ"ר (בדמי שכירות מופחתים בהתאם למדיניות עיריית תל אביב). סה"כ כ-33,800 מ"ר המיועדים למגורים, בנוסף במגדל המעורב כ-13,000 מ"ר המיועדים למסחר ותעסוקה.	
2. מגדל משרדים – כ-85,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.	
כ-30% ¹⁶⁴	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
באמצעות השותפות כהגדרתה לעיל.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ל.ר	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
אקוויטי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
Q3 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-10 דונם	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
רבעון 3 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
Q3 2030	מועד סיום שיווק צפוי:
Q3 2031	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
7/2025	מועד התחלת עבודות הקמה:
בחודש 3/25 נחתם הסכם קבלן עם גאו דניה בע"מ מסוג כתב כמיות, אשר מוערך על סך כ-102 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
נרשמו כל הערות אזהרה לטובת היזם, להבטחת הזכויות מכוח הסכם פינוי בינוי.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
הסכמי קומבינציה כמפורט בסעיף זה לעיל.	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של השיפוט מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:

163 ביום 18 ביולי 2018 התקשרו אקרו בנייני מגורים ומסחר בע"מ ("השותף הכללי"), המוחזקת בחלקים שווים על ידי אקרו נכסים ויובלים סיטי בוי בע"מ ("יובלים סיטי"); אקרו שביל הארץ (ל.כ) 2017 שותפות מוגבלת (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%, בשרשרת סופל ("שביל הארץ"), יובלים סיטי וגוף הנמנה על קבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס"), מצד אחד ואקרו ש.מ 05, שותפות מוגבלת, היוזמת את הפרויקט ("השותפים המוגבלים" ו-"השותפות") או "שותפות הפרויקט", בהתאמה, בהסכם המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כשותפים בשותפות ("הסכם השותפות"), והינו דומה במהותו למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל. בהתאם להסכם, שביל הארץ, יובלים סיטי והפניקס יהיו השותפים המוגבלים בשותפות באופן שכי"א יחזיק 33.33% מהשותפות. הסכם השותפות קובע (בין היתר) הוראות בדבר: (א) ניהול השותפות, אשר תנוהל על ידי השותף הכללי, למעט ביחס לחלשות המפורטות מסוימות (הדומות במהותן למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל) בהן השותף הכללי יידרש לקבל את הסכמת הפניקס. (ב) מימון השותפות - סכום ההשקעות הנדרש יועמד לשותפות המוגבלת על ידי השותפים המוגבלים לפי השיעורים האמורים - (1) שביל הארץ - 25% מהשקעה בשותפות; (2) יובלים סיטי - 25% השקעה; (3) הפניקס - 50% מתוכם 25% מהשקעה בשותפות ו-25% כהלואה לשותפות ("ההלואה העורפת"). ההלואה העורפת תישא ריבית שנתית בשיעור 6.5% (בחישוב רבעוני) ותפרע בעדיפות ראשונה. כן נקבע כי הפניקס לא תהא אחראית ביחד ולחוד עם יתר השותפים אלא תהא אחראית לחלקה היחסי במימון בהתאם לחלקה בהון השותפות וכי לא יינתנו על ידי הפניקס ערבויות כלשהן מעבר לערבותה של הפניקס לחלקה היחסי; אקרו נכסים תהיה ערבה לקיום התחייבות שביל הארץ. (ג) הגבלה על העברת זכויות - שביל הארץ לא תהיה רשאית להעביר זכויותיה עד לקבלת טופס 4 ולמעט העברה של עד 2/3 מזכויותיה והתחייבותיה כשותף מוגבל ובלבד שתיוותר בעלת השליטה בשותף הכללי וכן כל העברה כפופה לזכות סירוב ראשונה; (ד) במקרה שבו יוצאו למכירה שטחי משרדים ומסחר אזי הפניקס יש לזכות הצעה ראשונה לרכישתם (כולם או חלקם), ואם החליטה לרכוש את כל השטחים שהוצעו לשיווק למכירה כאמור תהיה זכאית להנחה של 7%. כמו כן קיימת זכות סירוב ראשונה להפניקס לרכישת שטחי משרדים ומסחר שהוצעו לרכוש יחיד בהיקף העולה על 10,000 מ"ר; (ה) אקרו נכסים ויובלים תהינה זכאיות לעמלות מקובלות עבור ניהול הפרויקט ושיווקו.

ביום 18 ביולי 2018 התקשרו השותפות (כהגדרתה לעיל), אקרו ארט שותפות מוגבלת (בבעלות מלאה של החברה בשרשרת) ויובלים סיטי (אשר זכויותיהן נמכרו לשותפות) עם שבת משה נכסים בע"מ ("השותף") בהסכם ("הסכם השת"פ") לפיו הצדדים ישתפו פעולה לצורך רכישת הזכויות בחלקות 57, 58 ו-59 בגוש 7077 ("המקרקעין") שאינן מוחזקות על ידי הצדדים ושאינן חלק מהסכמי הקומבינציה שחתמו אקרו ארט ויובלים סיטי עם בעלי הזכויות בחלקה 57, באופן שהשותפות תהיה בעלים או תתקשר עם בעלים בהסכם קומבינציה ביחס ל-90% מהמקרקעין והשותף יהיה בעלים של 10% מהמקרקעין וכן ישתפו פעולה ביחס להקמת פרויקט על המקרקעין ("העסקה המשותפת"). בהתאם להסכם השת"פ, לעסקה המשותפת תהיה ועדת היגוי אשר תורכב מנציג אחד לכ"א מהצדדים והחלטותיה תתקבלנה ברוב ותהא מוסמכת לקבל החלטות בנושאים שהוגדרו בהסכם השת"פ. כוח ההצבעה של כל אחד מנציגי הצדדים יהא לפי חלקו של אותו צד בעסקה המשותפת. הצדדים יישאו בכל העלויות וההוצאות באופן יחסי לחלקם בעסקה המשותפת. נקבעו הוראות בדבר הגבלת עבירות הזכויות במקרקעין (איסור העברה עד לסיום הפרויקט והעברת זכויות של השותף כפופה לזכות סירוב ראשונה) וכן הוראות בדבר ניהול הפרויקט אשר הינן זהות להוראות שנקבעו בהסכם השותפות כאמור לעיל.

164 השותפות (כהגדרתה לעיל) התקשרה עם חלק מהבעלים בחלקות 57, 58 ו-59 בגוש 7077 בהסכמי קומבינציה (להלן יחד: "החלקות" ו-"הסכמי הקומבינציה") לפיהם התחייבו הבעלים למכור לשותפות בין 53/100 חלקים (53%) לבין 63/100 חלקים (63%) מחלקם של אותם הבעלים בחלקות הבעלים ובתמורה התחייבה השותפות לבצע את כל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט על גבי החלקות ע"פ התבי"ע והיתר הבניה. הסכמי הקומבינציה קובעים הוראות נוספות שהינם בין היתר כגון למועד דוח זה: זכות ראשונים לשותפות הפרויקט לרכוש את מקרקעי הבעלים ככל שמי מהם ירצה למכור את חלקו; קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד אישור תבי"ע חדשה אשר אושרה בחודש ספטמבר 2022; השלמת הבניה תוך 42 חודשים ממועד קבלת צו תחילת עבודה לכל בניין; העמדת בטוחות מקובלים על ידי היזם לטובת הבעלים וכדומה. על אף שחלק מהמועדים להתקיימות אבני הדרך שתוארו לעיל כבר חלפו, ההסכם מוסיף לעמוד בתוקפו והצדדים פועלים במשותף לקידום הפרויקט.

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה כ-30%) נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
---	---

6.4.11.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט קוסמופוליטן מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי כ-30%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד כ-165266 ¹⁶⁵	סה"כ שטחים 21,492	סוג מלאי
---	---	55,010 מ"ר ¹⁶⁶	יחידות דיור
---	---	---	שטחי תעסוקה
---	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.4.11.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט קוסמופוליטן ראה ה"ש ¹⁶⁷		
שנת 2024	שנת 2025	הערות
169200,733	168342,112	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
17120,563	17049,641	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	2,674	עלויות מצטברות בגין בניה
17343,383	17281,000	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
264,679	475,425	סה"כ עלות מצטברת
264,679	475,425	סה"כ עלות מצטברת בספרים
220,246	107,056	עלויות בגין קרקע פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
493,314	722,736	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
134,066	49,268	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
847,626	879,060	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
ל.ר	ל.ר	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

6.4.11.4 שיווק הפרויקט

שנת 2024 (*)	שנת 2025					פרויקט קוסמופוליטן (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100% כ-30%)	
	רבעון 1 (*)	רבעון 2 (*)	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופת השופטת ¹⁷⁴
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (מ"ר)	החוזים שנחתמו בתקופת השופטת
---	---	16,185	12,122	---	28,307	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
---	---	-	-	---	-	יחידות דיור	בחוזים שנחתמו בתקופת השופטת
---	---	31	27	---	29	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	16,185	28,307	28,307	28,307	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור	
---	---	31	29	---	29	שטחי מסחר	

165 100% מהפרויקט
166 50% משטחי התעסוקה, 50% נוספים נמצאים בפרק 7 נדלן להשקעה.
167 הנתונים בטבלה שלהלן הינם ברמת החברה הכלולה (השותפות כהגדרתה לעיל), כאשר חלק החברה הינו 33.33%.
168 כולל סך של כ-136 מלש"ח מיוון מנדליין להשקעה למלאי.
169 כולל סך של כ-74 מלש"ח מיוון מנדליין להשקעה למלאי.
170 כולל סך של כ-13 מלש"ח מיוון מנדליין להשקעה למלאי.
171 כולל סך של כ-5.5 מלש"ח מיוון מנדליין להשקעה למלאי.
172 כולל סך של כ-26 מלש"ח מיוון מנדליין להשקעה למלאי.
173 כולל סך של כ-12 מלש"ח מיוון מנדליין להשקעה למלאי.
174 ביום 24 ביוני 2025 התקשרה שותפות הפרויקט והשותף עם צד ג' בהסכם למכירת 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ-16,000 מ"ר (ברוטו), וכן למתן זכות שימוש ל-120 מוניי חניה לתקופה של 25 שנים (ואופציה לתקופה של 25 שנים נוספות). בתמורה סך כולל של כ-521 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("התמורה") (חלק החברה בסך האמור - 30%), מתוכם כ-27 מיליון ש"ח הינו תשלום בגין זכות השימוש בחניות. התמורה עתידה להיות משולמת ליום ב-6 תשלומים, בהתאם לאבני דרך בפרויקט שנקבעו בין הצדדים, כאשר יובהר כי 35% מהתמורה ישולמו ליום רק בסמוך להשלמת בניית המגדל ומסירת הממכר לקונה. בנוסף, במידה והקונה יממש את האופציה (כהגדרתה לעיל), ישלם הקונה ליום במועד המימוש סך של 67.5 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי המגמה בתוספת מע"מ כדין. יוער, כי בהסכם נקבע תנאי מפסיק ולפיו אם בפרק הזמן של 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט ולא ייחתם הסכם ליווי, זכאי הקונה להודיע על ביטול ההסכם. כמו כן, אם היתר הבנייה לפרויקט לא יתקבל בתוך 26 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ייחשב הדבר להפרה יסודית מצד היום והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 045096-01-2025). כמו כן, יצוין כי בחודש ספטמבר 2025 מכרה החברה 5 קומות נוספות, לרוכשים שונים שעליהם נמנים ה"ה ישראל גורן ויהודה אלמלה, שהינם מבעלי שליטה בחברה וכן גורם שלמר אלמלה עניין אישי בהתקשרות החברה עימו) בתמורה לסך של כ-327 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים המצורף כפרק ד' לדוח זה.
(*) החברה החלה שיווק ברבעון 2 של שנת 2025

שנת 2024 (*)	שנת 2025					פרויקט קוסמופוליטן (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100% כ-30%)
	רבעון 1 (*)	רבעון 2 (*)	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
						במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	2,474,578	2,474,578	2,474,578	2,474,578	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	---	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	---	494,000	821,132	821,132	175 821,132	סה"כ הכנסות צפויות מחוזי משרדים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	---	19.96%	33.18%	33.18%	33.18%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	---	266	266	266	266	יחידות דיור (#)
---	---	21,492	21,492	21,492	21,492	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	38,825	26,703	26,703	26,703	שטחי משרדים (מ"ר)
---	---	216,846	305,276	317,667	317,667	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (חלק השותפות)
---	---	---	---	---	---	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות)
---	---	---	---	---	---	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח

6.4.11.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט
(באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט כ-30%)
117,382	---	הוכר
34,198	---	שנת 2026
5,992	---	
5,992	---	
5,992	16,423	
172,264	98,536	שנת 2027
128,167	147,804	שנת 2028
154,217	258,657	שנת 2029
196,931	299,713	שנת 2030 ואילך
176 821,132	821,132	סה"כ

אזוהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 6.4.10.5 לעיל.

6.4.11.6. רווחיות גולמית

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט קוסמופוליטן ראה ה"ש ¹⁷⁷
1,524,460	2,202,367	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
952,733	1,354,486	עלויות פרויקט צפויות
571,727	847,881	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
571,727	847,881	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
37.50%	38.5%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
53	53	מגורים
21	21	תעסוקה
		מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות

¹⁷⁵ נתונים ברמת 100% ללא מרכיב החנייות
¹⁷⁶ נתונים ברמת 100% ללא מרכיב החנייות
¹⁷⁷ הנתונים בטבלה שלהלן הינם ברמת החברה הכלולה (השותפות כהגדרתה לעיל), כאשר חלק החברה הינו 33.33%

המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפופות לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 6.4.10.6 לעיל.

6.4.11.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט קוסמופוליטן ראה ה"ש 178					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
627,726	737,803	847,881	957,958	1,068,035	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,044,281	915,605	847,881	780,156	712,432	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.4.11.8. מימון ספציפי

למועד זה, טרם נחתם הסכם מימון ספציפי לפרויקט כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי. עם זאת השותפות נטלה, הלוואות מבנקים מקומיים לרכישת המקרקעין ומימון חלק מהוצאות הפרויקט בסך של כ-443 מיליון ש"ח ("הבנק" ו-"הלוואות המקרקעין" בהתאמה), זאת כנגד שעבוד המקרקעין האמורים. הלוואות המקרקעין נושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת שנעה בשיעור של 0.6% ל-0.9%; הלוואות המקרקעין תיפרענה עד ליום 31 בדצמבר 2026 (ביחס לסך של כ-293 מיליון ש"ח) ו-10 בינואר 2027 (ביחס לסך של כ-150 מיליון ש"ח).

ביום 18 בספטמבר 2025 התקשרה השותפות ביחד עם השותף ("הלוויס") עם אחד מהבנקים המקומיים בהסכם פרטני להנפקת שוברי תשלום וערבויות חוק מכר ("הסכם השוברים"), במסגרתו הוסכם בין היתר כי הבנק המקומי ינפיק שוברי תשלום כנגדם יונפקו לרוכשי יחידות בפרויקט ערבויות בנקאיות לפי חוק מכר בגין תקבולים ששולמו עבור רכישת היחידות בפרויקט (למעט רכיב המע"מ) בסך של עד 150 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה, כאשר עמלת העמדת ערבויות חוק מכר תהא בשיעור של 0.65% לשנה; (3) בנוסף, במסגרת הסכם השוברים הועמדה לשותפות מסגרת אשראי נוספת בסך של 135 מיליון ש"ח¹⁷⁹, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת בשיעור של 0.5% ותיפרע עד ליום 31 בדצמבר 2026.

בנוסף לאמור, לצורך הבטחת כלל סכומי האשראי אשר הועמדו מכוח הסכם השוברים (לרבות הלוואות המקרקעין), העמידו השותפים המוגבלים בשותפות (למעט הפניקס), ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות השותפות לפי הסכם השוברים.

6.4.11.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
578 מיליון ש"ח (חלק אקרו כ-193 מיליון ש"ח)	<p>הלוואת המקרקעין והסכם השוברים - שעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על: הזכויות בחשבון הפרויקט; הזכויות מכוח הסכמי המכר הקיימים והעתידיים; כלל זכויות הלוויס מכוח הבעלות במקרקעין; משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי המקרקעין בקרקע.</p> <p>הסכם השוברים - שעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על: הזכויות בחשבון הפרויקט; הזכויות מכוח הסכמי המכר הקיימים והעתידיים; כלל זכויות הלוויס מכוח הבעלות במקרקעין; משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות בעלי המקרקעין בקרקע.</p>	דרגה ראשונה	שעבודים
---	---	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

6.4.11.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט קוסמופוליטן ראה ה"ש 180	
847,881	רווח גולמי צפוי
(211,990)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
635,891	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
52,315	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח

¹⁷⁸ הנתונים בטבלה שלהלן הינם ברמת החברה הכלולה (השותפות כהגדרתה לעיל), כאשר חלק החברה הינו 33.33% למען הסר ספק יצוין כי השותפות הינה האחראית הבלעדית לפירעון המסגרת האמורה.
¹⁷⁹ הנתונים בטבלה שלהלן הינם ברמת החברה הכלולה (השותפות כהגדרתה לעיל), כאשר חלק החברה הינו 33.33%
¹⁸⁰

106,974	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
795,180	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
265,060	סה"כ עודפים צפויים למשיכה חלק החברה האפקטיבי לפני התאמות שלהלן
(24,743)	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
240,317	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
83,441	התאמות אחרות לעודפים – דמי ניהול
---	התאמות אחרות לעודפים –
323,758	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
---	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
323,758	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)
323,758	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
Q2 2031	מועד צפוי למשיכת עודפים
כל	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט
ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	

6.4.12. פרויקט GO YAFO TLV (מכבי יפו) - פרויקט בהקמה

6.4.12.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה 35%)
GO YAFO	שם הפרויקט:
ברחוב היינריך היינה פינת נס לגויים, יפו במקרקעין הידועים כגוש 7340 חלקות 23 – 21 ("המקרקעין").	מיקום הפרויקט:
פרויקט למגורים במסלול מחיר למשתכן ושוק חופשי, הכולל 340 יחידות מגורים לפי תב"ע ועוד 10 יחיד בהקלת "שבס", ב-5 בניינים, כאשר 163 מיחידות הדיור ימכרו בתנאי מחיר למשתכן, 3 דירות ימסרו למדינה וירשמו על שמה ו-184 יחידות דיור ימכרו בתנאי שוק חופשי ("הפרויקט"), בהתאם למכרז משותף לרמ"י ועיריית תל אביב לחכירה מהונת ל-98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות ("המכרז").	תיאור קצר של הפרויקט:
35%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט בשרשרת באמצעות אקרו מגורים, המחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו אשטרום ביפו בע"מ ("אקרו אשטרום") שהינה השותף הכללי באקרו אשטרום ביפו, שותפות מוגבלת, היוזמת את הפרויקט ("אקרו אשטרום שותפות מוגבלת") (ביתרת המניות של אקרו אשטרום אשדר מחזיקה אשדר כהגדרתה להלן) והמחזיקה ב-0.01% מיחידות ההשתתפות של אקרו אשטרום שותפות מוגבלת. השותפים המוגבלים באקרו אשטרום שותפות מוגבלת, שכי"א מהם מחזיק ב-49.995% מיחידות ההשתתפות של אקרו אשטרום שותפות מוגבלת, הינם אקרו חוצות העיר (י.א.) 2017, שותפות מוגבלת ("אקרו חוצות העיר") ואשטרום מגורים יזמות בע"מ ("אשדר") ¹⁸¹ . השותף הכללי באקרו חוצות העיר הינו אקרו מדף 11 בע"מ, אשר מוחזקת 100% באמצעות אקרו מגורים ואשר מחזיקה ב-0.01% מיחידות ההשתתפות של אקרו חוצות העיר, ואילו השותפים המוגבלים בה הינם אקרו מגורים המחזיקה ב-69.99% מיחידות ההשתתפות של אקרו חוצות העיר ו-3 שותפים נוספים המחזיקים כל אחד ב-10% מיחידות ההשתתפות שלה (ובניהם תאגיד בשליטת מר יהודה אלמלה הנמנה על בעלי השליטה בחברה לעניין הוראות חוק החברות).	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
ראה לעיל.	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
אקוויטי.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
אקרו אשטרום ביפו שותפות מוגבלת זכתה במכרז בחודש ספטמבר 2018 ובחודש אוקטובר 2018 אישרה רמ"י את הקצאת הקרקעות לאקרו אשטרום שותפות מוגבלת.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
6,601 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
Q2 2022	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
Q1 2027	מועד סיום שיווק צפוי:
Q1 2027	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
Q2 2022	מועד התחלת עבודות הקמה:
ביום 5 במרץ 2023 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אשטרום הנדסה ובניה בע"מ ("הקבלן") מסוג פאושלי בתמורה לסך 297 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד התשומות בבניה למגורים (המהווה תמורה מלאה וסופית למעט ביחס למקרים ואו שינויים שהוסכמו בהסכם, ככל שיחולו). עקרונות ההסכם עם הקבלן דומים במהותם למתואר בסעיף 6.3.4 לעיל. הקבלן התחייב להשלים את ביצוע העבודות עד לחודש מאי 2026 (התחייבות לטופס איכלוס).	הסכמים עם קבלני ביצוע:
זכות חוזית להירשם כחוכרת על הקרקע ¹⁸²	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

181 שהינה למיטב ידיעת החברה, חברת אג"ח בבעלות ובשליטה מלאות של קבוצת אשטרום בע"מ.
 182 ביום 20 במרץ 2019 התקשרה אקרו אשטרום שותפות מוגבלת בהסכמי חכירה עם רמ"י ביחס למקרקעין ("הסכמי החכירה"). בהתאם להסכמי החכירה תקופת החכירה תהיה ל-98 שנים בתוספת 98 שנים נוספות. החכירה כוללת הוראות מיוחדות מקובלות ביחס למגרשים עליהם יבנו יחיד של מחיר למשתכן. לעניין זה יצוין, כי נכון למועד דוח זה אקרו אשטרום שותפות מוגבלת אינה רשומה כחוכרת של המקרקעין. בנוסף, התקשרו אקרו אשטרום ורמ"י בהסכם בניה כתנאי מוקדם להקצאת המתחם ליום במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן", במסגרתו התחייבה אקרו אשטרום שותפות מוגבלת בהתחייבויות שונות לבניית הפרויקט ולאופן מכירת יחיד של מחיר למשתכן (לרבות גודל הדירות, מפרט הדירות וכדומה); טיב ואיכות הבניה; ביצוע עבודות פיתוח וכדומה. נכון למועד זה, בהתאם לתוספות לחווי החכירה מועד השלמת הבניה של חלקה 23-1/8/26 ושל חלקות 21 ו-22-15/10/26.

6.4.12.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט GO YAFO מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
אושרה בקשה להקלה "שבס" מכוחה ניתן יהיה להגדיל את היקף יח"ד ב-10 יח"ד ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה, כך שהפרויקט יכלול 350 יח"ד	350 יחידות דיור	31,994 מ"ר	יחידות דיור
	---	1,400 מ"ר עיקרי	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.4.12.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)	
264,668	264,668	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
26,458	27,248	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
112,386	287,689	עלויות מצטברות בגין בניה	
24,472	24,472	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
427,984	604,078	סה"כ עלות מצטברת	
427,984	604,078	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,403	1,403	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
922	297	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
282,086	117,564	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שהיוונו בעתיד (אומדן)	
284,411	119,264	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
26%	71.8%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

6.4.12.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024 ¹⁸³	שנת 2025					פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 35%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
170	5	---	---	8	13	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
17,845	437	---	---	718	1,156	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (שוק חופשי)	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
35	33	---	---	20	29	יחידות דיור (מחיר למשתכן)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
15	16	---	---	---	16	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
214	219	219	219	227	227	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
22,297	22,734	22,734	22,734	24,533	24,533	שטחי מסחר (מ"ר)	בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (שוק חופשי)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
33	33	33	33	29	29	יחידות דיור (מחיר למשתכן)	בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
15	16	16	16	16	16	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
---	---	---	---	---	---	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)
626,048	639,897	639,897	639,897	599,027	599,027	מחיר למשתכן	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)
268,187	270,978	270,978	271,846	272,268	272,268	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
166,955	181,099	181,577	181,948	210,846	210,846	מחיר למשתכן	
267,004	270,978	270,978	271,846	272,268	272,268		

183 התווספה דירה שנמכרה בשנת 2022, ולא קיבלה ביטוי בדוח התקופתי לשנת 2024.

שנת 2024 ¹⁸³	שנת 2025					פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 35%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	שוק חופשי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
27%	28%	28%	28%	35%	35%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	מחיר למשתכן	
133	128	128	128	120	120	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
15,311	14,874	14,874	14,874	13,401	13,401	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
244,021	256,118	284,463	304,401	257,215	257,215	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
***	***	***	***	***	5	שוק חופשי	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
***	***	***	***	***	---	מחיר למשתכן	
***	***	***	***	***	28	שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח
***	***	***	***	***	---	מחיר למשתכן	
***	***	***	***	***	---	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
***	***	***	***	***	115	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

6.4.12.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	(נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 35%)
229,871	343,578	הכנסה שהוכרה
32,914	53,915	רבעון 1
24,794	28,987	רבעון 2
32,820	28,987	רבעון 3
56,256	13,528	רבעון 4
106,459	14,119	שנת 2027
---	---	שנת 2028
---	---	שנת 2029
---	---	שנת 2030 ואילך
483,114	483,114	סה"כ

אזארה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 6.4.10.5 לעיל.

6.4.12.6 רווחיות גולמית

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 35%)
894,235	871,295	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
712,395	723,342	עלויות פרויקט צפויות
181,840	147,954	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
28,028	79,746	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
153,812	68,207	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ה
20%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
20%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (לא כולל עלויות בניה לבעלים)
24	29	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
---	---	מסחר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפופות לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 6.4.10.6 לעיל.

6.4.12.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 35%) ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
29,389	48,798	68,207	87,616	107,025	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
56,451	62,329	68,207	74,085	79,963	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.4.12.8. מימון ספציפי

פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 35%)		
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	314,736
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	204,500
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :	---
מוסד מלווה : בנק מקומי		
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה : 20.10.2022 (יצוין כי ההסכם מהווה הסכם המשך להסכם שנחתם בין הצדדים ביום 21 בינואר 2019 במסגרתו העמיד הבנק ללווה הלוואה בסך של כ-250 מיליון ש"ח לצורך רכישת המקרקעין. במסגרת הסכם המשך, הוגדלו מסגרת האשראי וכן מסגרת ערבויות הביצוע שהועמדו מכוח ההסכם הקודם).		
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות) : מסגרות אשראי בסך של 839 מיליון ש"ח בחלוקה שלהלן : (1) מסגרת אשראי ו/או ערבויות בסך של 275 מיליון ש"ח ; (2) מסגרת ערבויות ביצוע בסך של 5 מיליון ש"ח ; (3) מסגרת ערבויות לפי חוק המכר בסך של 559 מיליון ש"ח ("ערבויות המכר") ¹⁸⁴ .		
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה : 52,000		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית : אשראי כספי שטיטול הלווה (אקרו אשטרום שותפות מוגבלת) יישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת שבין 0.5%-1.1%. כמו כן, עמלת העמדת ערבויות חוק מכר בשיעור של 0.6% ; עמלת ליווי פיננסי בסך 6.66 מיליוני ש"ח ועמלת העמדת ערבויות ביצוע בשיעור של 0.8%.		
מועדי פירעון קרן וריבית : בהתאם להסכמות הנוכחיות עם הבנק, מועד פירעון של המימון נקבע ליום 1 בפברואר 2027.		
תניות פיננסיות מרכזיות : ---		
תניות מרכזיות אחרות (לרבות : קצב מכירות וכדומה) : הלווה התחייבה במסגרת ההסכם לסיים את ביצוע העבודות עד ליום 1 בפברואר 2027. כמו כן, הלווה, אקרו מגורים והחברה התחייבו כי לא יחול שינוי באחזקות הלווה, כי בעלת השליטה באקרו מגורים תישאר החברה, וכי בעל השליטה בחברה יוותר מר יצחק ארבוך וכל זאת עד למועד פירעון כל חובותיה של הלווה כלפי המלווה על פי הסכם ההלוואה. כמו כן, העברת השליטה ו/או הזכויות במקרקעין ו/או בפרויקט שלא באישור הבנק תהווה עילה לפירעון מיידי. ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ובכלל זאת : קצב ביצוע פרויקט שלדעת הבנק יביא לכך כי הלווה לא תוכל להשלים את הפרויקט במועד ; הפער בין שיעור הביצוע בפועל לבין שיעור המכירות יעלה על 30% ; סטייה בתונוי הפרויקט, לפי קביעת הבנק בעניין זה, לעומת נתוני דו"ח האפס ; אם תתנהל נגד הלווה ו/או מי מבעלי מניותיה ו/או מנהליה חקירה פלילית ו/או הליך פלילי ; וכן בקרות איזה מהאירועים הללו לערב כלשהו לפירעון התחייבויות הלווה. כן כולל ההסכם מנגנונים מקובלים לשחרור עודפי הפרויקט, אשר לא ישוחררו אלא באישור הבנק.		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח : ---		
האם מסוג non-recourse (כן/לא) : לא.		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים : ההסכם כולל מנגנונים מקובלים לשחרור עודפי הפרויקט, אשר לא ישוחררו אלא באישור הבנק.		
בטחונות : כמפורט להלן. בנוסף, אקרו מגורים ואשר העמידו כלפי הבנק ערבויות מוגבלות להבטחת 50% מכל התחייבויות הלווה (הערבויות הועמדו לחוד ולא ביחד).		

184 כנגד הפחתת מסגרת האשראי הכספי, ותאפשר הגדלת מסגרת ערבויות חוק המכר ביחס של 1:1.

6.4.12.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
185 321,467	שעבוד והמחאת זכויות, מדרגה ראשונה ובלעדית, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין; שעבוד והמחאת זכויות מדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות מכח הסכמי החכירה; התחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על חשבון הפרויקט; הוראות בלתי חוזרות לרמ"י, עיריית ת"א ומס הכנסה להעביר סכומים שיגיעו לשותפות ככל שיגיעו לחשבון הפרויקט. בנוסף הלווה תיצור לטובת הבנק את השעבודים המפורטים להלן: שעבודים קבועים ו/או צפים ו/או המחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה הקיימות ושתהיינה לה במקרקעין, בפרויקט, בחשבון הפרויקט, בתקבולי הפרויקט, לרבות זכויותיה כלפי הרוכשים ו/או נותני שירותים ו/או רשויות המס ולרבות הזכויות הנובעות מביטוח הפרויקט.	דרגה ראשונה	שעבודים
---	הערות אזהרה לטובת עיריית תל-אביב יפו והועדה המקומית לתכנון ובנייה בדבר הפקעות בחלקות מסוימות.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

6.4.12.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט GO YAFO (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 35%)	
147,953	רווח גולמי צפוי
(88,365)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
59,588	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
110,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
---	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
169,588	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
59,356	סה"כ עודפים צפויים למשיכה – חלק החברה האפקטיבי לפני התאמות שלהלן
(10,462)	התאמות אחרות לעודפים – בגין הלוואות שותפים
2,999	התאמות אחרות לעודפים – בגין הכנסות דמי משווק
51,892	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (חלק החברה האפקטיבי)
(10,832)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
41,061	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (חלק החברה האפקטיבי)
41,061	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
Q1 2027	מועד צפוי למשיכת עודפים
כל	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט
ההתחייבות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל

185 כולל סך של 6,731 בגין החלק שמיוחס לנדל"ן להשקעה (כמפורט בפרק 7).

6.4.13. פרויקט מגדל מזא"ה – פרויקט בהקמה

6.4.13.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
פרויקט מגדל מזא"ה (חסן ערפה 53)	שם הפרויקט:
חלקה 73 בגוש 7077 ואשר מהווה את מגרשים 100A ו-100B, לפי תב"ע תא/4555 ("התב"ע") ברחוב דרך מנחם בגין פינת רחוב ישראל טל בתל אביב בשטח רשום של 7,070 מ"ר ("המקרקעין").	מיקום הפרויקט:
על המקרקעין מתוכננת הקמת פרויקט בן 42 קומות למגורים, מסחר, תעסוקה שיכלול 268 יח"ד (בהיקף כולל של כ-20,000 מ"ר), שטחי ציבור (עיקרי ושירות) בהיקף של כ-9,500 מ"ר ושטחי מסחר (עיקרי ושירות) בהיקף של כ-700 מ"ר ("הפרויקט").	תיאור קצר של הפרויקט:
100%. לפרטים אודות התקשרות החברה עם הפניקס בהשקעה בפרויקט ראה סעיף 16 להלן.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה בפרויקט באמצעות אקרו מגורים, המחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של אקרו מדף 12 בע"מ ("השותף הכללי"), שהינה השותף הכללי באקרו מטרופולין, שותפת מוגבלת, היוזמת את הפרויקט ("אקרו מטרופולין" או "השותפות") ומחזיקה 0.01% מהזכויות בה, כאשר אקרו מגורים מחזיקה 99.99% מהזכויות בשותפות.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
19 בינואר 2021 ¹⁸⁶	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
7,070 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
Q3-2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
Q2-2030	מועד סיום שיווק צפוי:
Q3-2030	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
Q2-2025 (עבודות חפירה ודיפון)	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
בחדש 2/2026 נחתם הסכם קבלן ראשי עם קבוצת אשטרם בע"מ ("הקבלן") מסוג פאושלי בתמורה לסך 330 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה למדד התשומות בבניה למגורים (המהווה תמורה מלאה וסופית למעט ביחס למקרים ואו שינויים שהוסכמו בהסכם, ככל שיחולו).	הסכמים עם קבלני ביצוע:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומביניציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.4.13.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט מגדל מזא"ה מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	268	20,042	יחידות דיור
	---	700	שטחי מסחר
	---	---	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

186 ביום 19 בינואר 2021 התקשרה אקרו מטרופולין (כהגדרתה לעיל) בהסכם עם צד שלישי ("הסכם הרכישה" ו-"המוכר") לרכישת המקרקעין בתמורה לסך של 340 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדיון, אשר שולמה במלואה עד ליום 20.5.2021 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. בהתאם להסכם, המוכר המחיה וא/או הסב לאקרו מטרופולין את זכויותיו והתחייבויותיו במקרקעין שעיקריהם נכון למועד זה הינם (1) כתב התחייבות כלפי עיריית תל אביב (שיגובה בערבות בנקאית לשלב ההקמה) להקמת מבנה ציבור בשטח כולל של 9,500 מ"ר (עיקרי ושירות) אשר יבנה על המקרקעין לרבות הקמת כ-41 מקומות חניה עבור מבנה הציבור בהתאם (עלות בניית שטחי הציבור כאמור לעיל לרבות מקומות החנייה תחול חלקה על חשבון הבעלים של המקרקעין וחלקה על חשבון העירייה), והמסדיר גם את הסכמת הבעלים של המקרקעין לתוספת זכויות לבניית מבנה ציבור עבור העירייה ועל חשבונה; (2) כתב שיפוי מול העירייה בהתאם לתכנית 4555 בקשר עם העדר תביעות הנובעות מאישור התכנית וכן שיפוי לעירייה באם יוגשו תביעות צד שלישי בכפוף לתשלום מלוא התמורה ולמסירת החזקה ובכפוף לכוננות הצהרות המוכר בהסכם. בנוסף, ביום 19 בינואר 2021 התקשרה אקרו מטרופולין בהסכם עם צד שלישי ("בעלת האופציה") במסגרתו העניקה אקרו מטרופולין לבעלת האופציה, בתמורה לתשלום שאינו מהותי, אופציה לרכוש 6/100 חלקים מזכויותיה של אקרו מטרופולין במקרקעין הידועים כחלקה 53 בגוש 7077, וכן זכויות נוספות במקרקעין, ככל שתקבלנה, וזאת בתמורה לסך של כ-20 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. עם זאת, בהתאם לזכות שהוקנתה לה על פי ההסכם, אקרו מטרופולין הודיעה לבעלת האופציה על ביטולה של האופציה וכנגד ביטול האופציה כאמור שילמה אקרו מטרופולין לבעלת האופציה סך של 50 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

6.4.13.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		עלויות	עלויות
390,000	390,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
25,698	27,964	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
14,696	53,378	עלויות מצטברות בגין בניה	
79,937	110,493	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) ¹⁸⁷	
510,331	581,835	סה"כ עלות מצטברת	
510,331	581,835	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שהוטעו
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
17,992	15,726	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
429,785	431,613	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
22,092	13,407	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
469,870	460,747	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	עלויות שהוטעו
לי"ר	7%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע	

6.4.13.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מ"ר)
87 ¹⁸⁸	10	1	---	2	13	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,408	727	121	---	206	1,054	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
51	53	60	60	54	57	יחידות דיור	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
87	98	99	99	100	100	יחידות דיור (#)	
6,408	7,135	7,256	7,256	7,462	7,462	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
51	51	51	51	50	50	יחידות דיור	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
1,309,084	1,309,868	1,313,983	1,310,114	1,302,185	1,302,185	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
325,667	363,630	370,947	374,763	396,048	396,048	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
25%	28%	28%	28.5%	31%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
180	170	169	169	167	167	יחידות דיור (#)	
15,473	14,746	14,625	14,625	14,419	14,49	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח
796	796	796	796	796	796	שטחי מסחר (מ"ר)	
383,373	376,091	386,607	427,549	416,226	416,226	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח
***	***	***	***	***	---	---	
***	***	***	***	***	---	---	---

¹⁸⁷ כולל עמלות חוק מכר בגין דירות היום שמהוונות למלאי ונזקפות לעלות מכר באותה תקופה וכן עלויות מימון בגין בעלי קרקע.
¹⁸⁸ הוחסרה דירה שהתבטלה במהלך שנת 2025

6.4.13.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה	25,714	109,985
שנת 2026	רבעון 1	13,671
	רבעון 2	2,902
	רבעון 3	3,569
	רבעון 4	4,237
שנת 2027	102,271	18,734
שנת 2028	95,656	16,305
שנת 2029	59,896	7,509
שנת 2030 ואילך	15,913	219,136
סה"כ	396,048	396,048

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה לשליל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 6.4.10.5 לעיל.

6.4.13.6 רווחיות גולמית

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	שנת 2025	שנת 2024
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	1,302,185	1,309,084
עלויות פרויקט צפויות	1,042,582	980,201
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	259,603	328,883
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה	3,980	---
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	255,623	328,883
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	20%	25%
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (ללא עלויות בניה לבעלים)	20%	25%
מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר	מגורים	54

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפופות לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 6.4.10.6 לעיל.

6.4.13.7 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
346,237	300,930	255,623	210,317	165,010	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
213,907	234,765	255,623	276,481	297,339	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)			
238,300	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
261,400	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
בנק מקומי (בסינדיקציה עם מבטח)		מוסד מלווה:	
24 בדצמבר 2025		תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי ו/או בטוחות מכר ¹⁸⁹ בסך כולל של 1,276 מיליון ש"ח, כאשר מתוך סכום זה, האשראי הכספי לא יעלה על 494 מיליון ש"ח וכן מסגרת ערבויות ביצוע בסך של 3 מיליון ש"ח			

מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:			
סכומים ממסגרת האשראי שהלווה תנצל כהלוואות שקליות יישאו ריבית פריים בתוספת 0.7%-0.3% לשנה. ¹⁹⁰ בנוסף, הלווה תשלם למלווים עמלות מקובלות בהסכמים מן הסוג הזה, לרבות עמלת העמדת ערבות מכר בשיעור שנתי שנע בין 0.6%-0.8%			
הלווה התחייבה לפרוע את כל חובותיה בגין ניצול מסגרות האשראי, לרבות החזרת כל הערבויות, עד ליום 30 בספטמבר 2031 ("מועד הפירעון הסופי"). כל הלוואה מתוך מסגרת האשראי הכספי וכן הריבית בגינה תועמדה לתקופה של עד 3 חודשים, ותיפרעה עד לא יאוחר ממועד הפירעון הסופי			

תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):			
<p>ההסכם כולל דרישה לקיום תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי עד ליום 30.6.2026 וביניהם נכון למועד זה¹⁹¹: רישום כלל השעבודים והביטחונות; חתימת הסכם בין המממנים לבין הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס")¹⁹², שעניינו הסדרת היחסים בין המממנים, הפניקס, ושותפות הפרויקט בקשר עם הפרויקט; עמידה ביעדי מכירה מוקדמת; אישורי אדריכל וקבלן בנוסחים שהוסכמו בהסכם; והמצאת היתר בניה.</p> <p>בנוסף, הלווה, השותף הכללי, החברה הערבה ומר יצחק ארבוך, בעל השליטה המשותפת בחברה, התחייבו כי עד למועד פירעון כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה של הלווה כלפי המממנים: (א) השותף הכללי יישאר בבעלות מלאה של החברה הערבה; (ב) בעל השליטה בחברה הערבה, בשותף הכללי ובלווה יישאר מר יצחק ארבוך; (ג) החברה הערבה תישאר בשליטה של החברה; (ד) שיעור ההחזקות של החברה הערבה בשותף הכללי לא יפחת מ-40% מהון המניות המונפק בשותף הכללי, ובלבד שהחברה הערבה תישאר בכל זמן נתון בעלת שיעור ההחזקה הגבוה ביותר בשותף הכללי וכל אחד מיתר בעלי המניות בשותף הכללי יחזיק עד 40% מהון המניות המונפק בשותף הכללי.</p> <p>בנוסף, הלווה, השותף הכללי והחברה הערבה התחייבו כי הלוואות הבעלים שניתנו להן, ככל שניתנו, יהיו נחותות לחוב הלווה על פי הסכם המימון; הלווה התחייבה להתחיל בביצוע הפרויקט עד ליום 30 ביוני 2026 ולסיים עד ליום 30 ביוני 2031. עוד התחייבה הלווה כי שיעור החוזים בפרויקט, בהם התמורה משולמת באופן לא לינארי, לא יעלה על 25% מסך שיעור החוזים (ביחידות) בפרויקט. כמו כן, הלווה לא תהא רשאית להעביר איזה מזכויותיה בפרויקט ללא הסכמת המממנים מראש.</p> <p>כמו כן, ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי ו/או למימוש הביטחונות, וכן עילות נוספות דוג': קצב הביצוע של הפרויקט מצביע לדעת המממנים שהלווה לא תוכל להשלים את הפרויקט עד למועד סיום הפרויקט; שימוש בכספי חשבון הפרויקט שלא למטרות הפרויקט; העברת זכויות שלא באישור המממנים; יחול פער בין שיעור הביצוע בפועל לבין שיעור המכירות אשר יעלה על השיעור שנקבע; תגוש בקשה או ייתן צו כנגד הלווה בקשר לפרויקט לרבות צו מניעה, צו עיקול (לרבות זמני) אשר עלולים להערכת המממנים ולפי שיקול דעתם הבלעדי לפגוע ביכולת הלווה לעמוד</p>			

189 "בטוחות מכר" משמען: בטוחות שתונפקנה על ידי המממנים או מי מהם לפי הוראות חוק המכר ובכלל זה ערבויות מכר ופוליסות מכר.

190 בנוסף, בקרות איזה מבין האירועים או הנסיבות שפורטו בהסכם (כגון: ירידת שיעור הרווחיות מהשיעור המינימאלי שנקבע, מכירה במחיר שפחת מהמחיר הקבוע בדוח אפס, הטלת עיקול זמני או קובע על המקרקעין בסכום שאינו עולה 5 מיליון ש"ח, חל שינוי לרעה בבטוחות, פתיחה במו"מ לפי חוק חדלות פירעון, הפרה של התחייבות לפרוע את האשראי או אם לא שילמה סכום במועד שנקבע, וכו'), תישא הלווה בתוספת ריבית בשיעור שבין 1%-3% (כתלות בסוג האירוע). כמו כן, בקרות אירוע המהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או במקרה של חריגה ממסגרת האשראי (שלא בהסכמת המממנים), תחוב הלווה בריבית פיגורים.

191 על אף האמור, הואיל והלווה החלה לשווק ולמכור יחידות בפרויקט, איז המממנים יאפשרו ללווה לנצל את מסגרת בטוחות המכר לרוכשי דירות בפרויקט בטרם יושלמו כל התנאים להעמדת האשראי המפורטים לעיל.

192 כמפורט בסעיף 16.1 להלן, החברה התקשרה עם גופים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ, במערך הסכמים בקשר עם פרויקטים שונים של החברה, ביניהם הסכם להעמדת סך של 80 מיליון ש"ח לשותפות הפרויקט או 53% מההון העצמי שיידרש (במסגרת הסכם הלווה).

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)	
בהתחייבויותיה כלפי המממנים; תוגש בקשה או יינתן צו כנגד הלווה (שאינו בקשר עם הפרויקט) בסכום העולה על 5 מיליון ש"ח; אי ביצוע הביטוחים הנדרשים בהסכם; הפרה יסודית של הלווה את איזה מתנאי מסמכי האשראי ו/או הפרה של התחייבות כלשהי כלפי המממנים בקשר עם המקרקעין והפרויקט ו/או שלא בקשר עם המקרקעין והפרויקט; אם תהיה בפועל סטייה, לפי קביעת המממנים בעניין זה, לעומת נתוני דו"ח האפס (לרבות, אך לא רק, בקשר עם נתוני הרווחיות, לוחות הזמנים, הכנסות); ניהול הליך פלילי כנגד הלווה ו/או השותף הכללי ו/או מי מבעלי מניותיהן. יוער, קרות איזה מהמקרים האמורים בשינויים המחויבים לחברה הערבה, יהווה אף הוא עילה לפירעון מיידי.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse (כן/לא):
---	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
כמפורט להלן. בנוסף, אקרו מגורים העמידה כלפי הבנק ערבויות להבטחת התחייבויותיה של אקרו מטרופולין כלפי הבנק.	בטחונות:

6.4.13.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
325,600 אלפי ש"ח	להבטחת פירעון התחייבות הלווה על פי הסכם המימון יירשמו לטובת המלווים שעבודים קבועים ו/או צפים מדרגה ראשונה, כמקובל בהסכמים מהסוג הזה, לרבות השעבודים והביטחונות המפורטים להלן: משכנתא על זכויות הלווה והעירייה במקרקעי הפרויקט; שעבודים על הזכויות במקרקעין, חשבון הפרויקט, חשבון הליווי, החזקות הלווה בחברה המנהלת, וכלל הזכויות של הלווה בפרויקט; המחאת זכות של כל הכספים והזכויות המגיעים ושיגיעו ללווה מהעירייה ומרשות המיסים בקשר עם מקרקעי הפרויקט; שעבוד זכויות השותף הכללי בלווה	דרגה ראשונה	שעבודים
---	הערות אזהרה לטובת עיריית תל אביב בגין זכויותיה בפרוייקט וזיקות הנאה לטובת תוואי הרכבת הקלה ולטובת מעברים לרכב והולכי רגל.	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

6.4.13.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

פרויקט מגדל מזא"ה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
259,603	רווח גולמי צפוי
(92,303)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
167,300	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
154,904	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
---	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
322,204	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
(98,044)	התאמות אחרות לעודפים
25,339	התאמות אחרות לעודפים בגין הכנסות מדמי משווק
249,499	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
(9,210)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
240,289	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)
240,289	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
Q3 2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
כל	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט
ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	

6.4.14. פרויקט אקרו בשדרה – פרויקט בתכנון

6.4.14.1. הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה 100%)
אקרו בשדרה	שם הפרויקט:
רח' קהילת קנדה 2,4,6,8 ושדרות ירושלים 203, 205, 207 והמחוזות, בת"א-יפו, גוש 7050 חלקה 254.	מיקום הפרויקט:
פרויקט פינוי בינוי להריסת 7 הבניינים הקיימים על גבי המקרקעין והקמת פרויקט למגורים, הכולל 4 בניינים בני 8 קומות כ"א (מעל קומת מסחר), בניין בן 18 קומות מעל קומת מסחר ו-2 בניינים בני 13 קומות מעל 2 קומות מבנה ציבור ("הבניינים החדשים"), כאשר 97 דירות מתוך סה"כ הדירות בפרויקט ו-6 יח"ד מסחר בשטח של 196 מ"ר ייבנו עבור בעלי הקרקע, חלף הדירות הקיימות ("יחידות בעלי הקרקע"), ויתר (251 ⁹³) הדירות בפרויקט וכן כל שטחי המסחר בפרויקט ייוחדו וירשמו על שם הזים ו/או רוכשים מאת אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מוגבלת ("הזים" או "שותפות הפרויקט"), אשר מלוא הזכויות בה מוחזקות ע"י החברה בשרשרת סופי. נכון למועד דוח זה, 100% מבעלי הדירות חתמו על ההסכמים. יחס ההחלפה הינו כ-3.03.	תיאור קצר של הפרויקט:
100% ⁹⁴	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
באמצעות שותפות הפרויקט כהגדרתה לעיל, אשר השותף הכלכלי בה הינו אקרו כוכב השרון בע"מ מחזיק 0.01% מהזכויות והשותף המוגבל (שהינו תאגיד בבעלות מלאה של החברה) בה הינו המחזיק ב-99.99% בזכויות השותפות.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי):
פרויקט פינוי בינוי. ביום 10/9/2023 ניתנה הכרזת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על המתחם כמתחם פינוי בינוי.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
8,100 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
Q1 – 2024	מועד התחלת שיווק בפרויקט:
Q3 – 2030	מועד סיום שיווק צפוי:
Q3 – 2030	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
Q2 – 2026	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):
טרם נחתם הסכם הקמה.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
הזים התקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין בהסכם לביצוע הפרויקט שהינו דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.1.11 לעיל.	פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
---	הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):
---	קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:
---	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?
---	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
---	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):

6.4.14.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט אקרו בשדרה מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי 100%)			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
	388	38,097	יחידות דיור
	---	1,494 (מתוכן 1,298 לשיווק)	שטחי מסחר
---	---	---	שטחי משרדים
---	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

¹⁹³ יצוין כי עפ"י התב"ע, 291 יח"ד שייכות לזים כאשר 40 יח"ד תוקצינה לדיור בהישג יד לתקופה של 20 שנה. כמו כן כ-1,298 מ"ר מסחר שיוקצה לזים בפרויקט מיועדים להשכרה.

¹⁹⁴ יצוין כי במקור בוצע הפרויקט במסגרת הסכם לשיתוף פעולה בו התקשרו שותפות הפרויקט וצברים בשדרה בע"מ ("צברים"), מכוח החוץ כל אחד מהצדדים ב-50% מהפרויקט. עם זאת, עקב אי עמידתה של קבוצת צברים בהסכם הלוואה בסך (קרף) של 6 מיליון ש"ח שהועמדה לה על ידי אקרו 05, נחתמו בין הצדדים תוספות להסכמים במסגרתם הוסכם כי כנגד מחיקת מרבית חובה של צברים לאקרו 05 מכוח הלוואה האמורה (שהוזהר תשלום עבור הזכויות המומחות), מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של צברים יומחו לחברה. בנוסף, נקבע כי ר. צברי תחדל מלהעניק שירותי ייזום לפרויקט באופן בו שולמה לה (לרבות באמצעות קיזוז יתרת הלוואה) מלוא התמורה לה היא הייתה זכאית עד למועד הסבת זכויותיה בפרויקט, בתוספת החזר הוצאות, אשר הסתכמו יחדיו לסך כולל של כ-2.8 מיליון ש"ח. בנוסף, תאגיד הקשור לצברים יהיה זכאי לתשלום סכומים נוספים על עד כ-2.5 מיליון ש"ח שהינו מותנה בקבלת אישורי מיסים, אישור התוכנית שהופקדה על ידי רשויות התכנון, בחתימת 100% מהדיירים בפרויקט על הסכמי פינוי בינוי ובהתקשרות בהסכם ליווי.

6.4.14.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות ¹⁹⁵
11,220	15,867	---	---
9,930	63,633	---	---
---	---	---	---
22	6,524	---	---
21,172	86,024	---	---
21,172	86,024	---	---
25,477	17,620	---	---
99,674	47,812	---	---
352,930	385,135	---	---
16,055	9,660	---	---
494,136	460,226	---	---
2%	16%	---	---

6.4.14.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024(*)	שנת 2025					פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
	רבעון 1(*)	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
83	7	2	---	---	9	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
5,653	579	145	---	---	724	שטחי מסחר (מ"ר)	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	---	---	---	---
(*)34	35	35	---	---	35	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
83	90	92	92	92	92	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
5,653	6,232	6,377	6,377	6,377	6,377	יחידות דיור (מ"ר)	---
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	---
34	34	34	34	34	34	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח ללא מע"מ)
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
714,172	715,417	715,388	715,388	708,106	708,106	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
192,624	211,619	216,717	216,717	209,435	209,435	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
27%	30%	30%	30%	30%	30%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
168	161	159	159	159	159	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
15,337	14,758	14,613	14,613	14,613	14,613	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	---
15,874	16,712	21,185	22,646	59,891	22,646	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
---	---	---	---	---	---	---	
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---

195 החברה קיבלה דרישת תשלום להיטל השבחה בסך של כ-63 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה על דרישה זו, ולא הכירה בגידול נוסף של כ-31 מיליון ש"ח בעלות היטל השבחה שטרם שולמה לאור ציפיותיה לחבות נמוכה באופן משמעותי.

6.4.14.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
54,496	---	הכנסה שהוכרה
10,228	---	רבעון 1
4,046	---	רבעון 2
86	10,241	רבעון 3
5,129	10,241	רבעון 4
744	17,575	שנת 2027
463	43,193	שנת 2028
55,283	58,456	שנת 2029
78,960	69,729	שנת 2030 ואילך
209,435	209,435	סה"כ

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 6.4.10.5 לעיל.

6.4.14.6 רווחיות גולמית

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)
864,159	842,598	הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹⁹⁶
658,688	666,332	עלויות פרויקט צפויות
205,471	176,266	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ח
205,471	176,266	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ח
24%	21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
189,401	161,856	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (ללא שירותי בניה)
27%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) (ללא שירותי בניה)
34	34	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר
		מגורים

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וכפופות לאמור בפסקת מצפ"ע בסעיף 6.4.10.6 לעיל.

6.4.14.7 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)				
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
111,989	136,923	161,856	186,790	211,723
200,370	181,113	161,856	142,599	123,342

6.4.14.8 מימון ספציפי

פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר: ---
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ---
	מוצג כהלוואות לזמן קצר: ---
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ---
מוסד מלווה: גופים מוסדיים.	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה: ביום 4 בדצמבר 2024 התקשרה שותפות הפרויקט עם מס' גופים מוסדיים ("המממנים") בהסכם מימון והנפקת פוליסות חוק מכר לפרויקט.	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות): 1,011 מיליון ש"ח, כדלקמן: ערבויות חוק מכר - 482 מיליון ש"ח;	

¹⁹⁶ ההכנסות כוללות הכנסות בגין מתן שירותי בניה לבעלי הדירות הקיימות כפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים בעניין רכיב הטבה משמעותית ראה סעיף 6.1.13 לעיל.

פרויקט אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
ערביות משותפות ¹⁹⁷ על סך 20 מיליון ש"ח; ערביות דמי שכירות בסך 30 מיליון ש"ח; ערבות בסך 8 מיליון ש"ח להבטחת תשלומים לעיריה ומיסים; ערביות לבעלי הקרקע על סך 301 מיליון ש"ח; מסגרת אשראי פיננסי בסך 170 מיליון ש"ח ("האשראי הכספי").	
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:	170 מיליון ש"ח.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	האשראי הכספי יישא ריבית בשיעור הפריים ובתוספת שיעור שנוע בין 0.5%-1.1%. בנוסף, ישולמו עמלות מקובלות, כאשר העיקרית מביניהם הינה עבור הנפקת ערביות לרוכשי דירות בשיעור שנתי שנוע בין 0.5%-0.8%.
מועדי פירעון קרן וריבית:	ינואר 2031.
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	ההסכם כולל תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת האשראי (על פי שלבי הפרויקט), אשר אחד מעיקרי התנאים שטרם התקיים נכון למועד זה הינו: הנפקת כלל הבטוחות המפורטות להלן; בנוסף, ההסכם כולל התחייבויות מקובלות בהסכמים מעין אלה כגון התחייבויות ללוחות זמנים, קצב מכירות, קצב בניה וכו'. בנוסף, כולל ההסכם עליות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי, וביניהם: הפרות התחייבויות מהותיות; הליכי חדלות פירעון; שינוי מבנה או שינוי בבעלות או בשליטה של שותפות הפרויקט; העברת זכויות בפרויקט/מקרקעין לצד שלישי; במקרה ששותפות הפרויקט ו/או ערבים יודיעו כי אין ביכולתם לפרוע חובות לנושיהם ו/או הפסיקו לפרוע את חובותיהם כאמור; אירע אירוע העלול לפגוע במצבם הפיננסי ו/או בפעילות העסקית ו/או באיזה מנכסיהם של שותפות הפרויקט ו/או של הערבים ו/או ביכולת מי מהנ"ל לקיים את התחייבויותיו במלואן ובמועדן; אם תידרש שותפות הפרויקט ו/או הערבים לפרוע חובות לנושים אחרים בפירעון מיידי; אם תתנהל נגד שותפות הפרויקט הלקוח ו/או מי מבעלי זכויותיו (לרבות בשרשור) ו/או מנהליו חקירה פלילית ו/או הליך פלילי מכל סוג שהוא ולדעת המממנים יש בכך לפגוע בזכויותיהם; פיגור בקצב העבודה ו/או סטייה במחירי היחידות בפרויקט ו/או בעלויות הפרויקט מאלה שנקבעו בהסכם.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא. החברה, אקרו מגורים, אקרו התחדשות עירונית ואקרו כוכב השרון (השותף הכללי בשותפות הפרויקט) ("הערבים"), העמידו כלפי הגופים המממנים ערביות להבטחת התחייבויותיה של שותפות הפרויקט.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הגורמים המממנים.
בטחונות:	ראה בטבלה שלהלן.

6.4.14.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג
1.2 מיליארד ש"ח	על פי הסכם המימון לטובת הגורמים המממנים (או חלק מהם) הועמדו ו/או יועמדו הבטחות הבאות: שעבוד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על: הזכויות בחשבון הפרויקט; הזכויות לקבלת כספים מרשויות המס; פוליסות הביטוח. בנוסף, הועמדו למממנים משכון מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שותפות הפרויקט במקרקעין, בפרויקט ובחשבון הפרויקט; משכנתא בדרגה ראשונה בסך של 1.2 מיליארד ש"ח על מלוא זכויות הבעלים והעירייה במקרקעין; משכון מדרגה ראשונה על המקרקעין ועל כל זכויות הבעלים במקרקעין ועל זכויותיהם על פי הסכמי הפינוי בינוי בסך של 1.2 מיליארד ש"ח	דרגה ראשונה שעבודים
---	נרשמו הערות אזהרה לטובת שותפות הפרויקט על זכויות הבעלים בפרויקט, למעט 2 בעלי דירות אשר טרם הושלם רישום הבעלות על שם בעליהן בלשכת רישום המקרקעין ועל כן טרם נרשמה הערת אזהרה על זכויותיהם.	אחר (הערות אזהרה וכו' ב)

6.4.14.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים

אקרו בשדרה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	161,856
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(69,051)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	92,805
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	33,020
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	125,825
התאמות אחרות לעודפים	---

¹⁹⁷ ערביות בנקאיות שינפיק הבנק לבקשת הלקוחות לטובת כ"א מהבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על זכויות בעלי המשכנתאות הקיימות וכן לטובת בעל המשכנתא הקיימת הרלוונטי לו.

31,156	התאמות אחרות לעודפים (בגין דמי ניהול ודמי משווק)
156,981	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
(6,413)	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
150,567	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)
100%	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
Q3 2030	מועד צפוי למשיכת עודפים
ככלל, משיכת עודפים מבוצעת לאחר פירעון וקיום כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת הפרויקט

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה ביחס למצב התכנוני הנוכחי של הפרויקטים והמצב התכנוני העתידי של הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות צפויות, רווח גולמי צפוי וניתוחו לרבות ההנחות שנכללו לצורך חישוב הרווח הגולמי הצפוי (כגון, מחיר למ"ר, מספר יח"ד וכדומה), סה"כ עודפים צפויים למשיכה ומועד צפוי למשיכת עודפים, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים ומועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים של החברה בפרויקטים השונים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישורי התב"עות וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע וקבלת היתרי הבניה; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על כלל ההסכמים ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכמים; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים ובהתקשרות בהסכמי קבלן מתאימים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים ו/או בגין אי פינוי הקרקע בגין הגורמים המחזיקים בה כיום ו/או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחמים הרלבנטיים ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים שנחתמו עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או בשל חריגות בניה; במצב הביטחוני; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקטים) שיידרשו מהחברה כיזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה). לאור העובדה שאין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, כך שיייתכן שהמידע שהובא בטבלאות שלעיל לא יתממש ו/או יתממש באופן שונה מהמתואר לעיל.

6.4.15. התקשרויות לרכישת נכסים לאחר תאריך הדוח והתקשרויות לרכישת נכסים שהושלמו/טרם הושלמו לאחר תאריך הדוח

6.4.15.1 ביום 31 בדצמבר 2025 ("מועד האישור"), תאגיד המוחזק במלואו על ידי החברה ("היזם"), זכה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה¹⁹⁸ במקרקעין בשטח כולל של 5,878 מ"ר המצויים ברח' החשמל בת"א¹⁹⁹, במצבם AS-IS ("המכרז", "רמ"י", "זכויות החכירה" ו-"המקרקעין", בהתאמה). נכון למועד זה, במקרקעין קיימים חניוני רכבים של חברת החשמל, מקלט תת קרקעי ובניין משרדים הידוע כבניין "יסקי" הכולל חניון תת קרקעי.

בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן יהיה להקים במקרקעין, בכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה והאישורים הנדרשים (שטרם התקבלו), פרויקט אשר יכלול, 3 בניינים (שאחד מהם הינו בניין "יסקי" הקיים שיעבור הליך שיפוץ) אשר יכללו כ-120 יח"ד (אשר מתוכן 18 ביעוד לדב"י) בשטח כולל של כ-7,970 מ"ר עיקרי למגורים, כ-1,720 מ"ר עיקרי למסחר וכ-26,050 מ"ר עיקרי לתעסוקה. על פי הוראות המכרז, על היזם לבצע מספר מטלות כתנאי למימוש הפרויקט, ביניהן עבודות לשימור באר מים ומגדל מים ("המבנים לשימור") והעתקת תשתיות לרבות קו מתח עליון המצויים במתחם (אשר עלותן להערכת החברה לא צפויה להיות מהותית במונחי סך ההשקעת בפרויקט) ובנוסף יוותרו בידי חברת החשמל קומת משרדים, שטחים נוספים בקומת מרתף ו-20 מקומות חניה, המצויים כולם בבניין "יסקי" הקיים כאמור במקרקעין.

עבור זכויות החכירה, יידרש היזם לשלם לרמ"י תמורה בסך של כ-255.26 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"), וכן יידרש לשלם סך נוסף של כ-4.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח של המקרקעין. סך של כ-43 מיליוני ש"ח ע"ח התמורה שולם באמצעות חילוט ערבות המכרז שמומשה, ואילו יתרת התמורה והוצאות הפיתוח ישולמו בתוך 90 יום ממועד האישור. הסכומים המפורטים לעיל ישולמו על ידי החברה ממקורותיה העצמיים וממימון חיצוני שהיקפו ותנאיו טרם נקבעו, כאשר תישקל גם הכנסת שותף פיננסי / עסקי.

לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-000268).

6.4.16. פילוח הכנסות ורווחיות

להלן פירוט הכנסות החברה מתחום הפעילות לשנים 2024 ו-2025 (מיליוני ש"ח) אשר נבעו בעיקר ממכירת מקרקעין, מדמי ניהול וחלק החברה בישויות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

2024	2025	הכנסות
653,717	504,617	

6.4.17. לקוחות

לקוחות החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם בעיקר רוכשי הדירות של החברה בפרויקטים בתחום זה אשר הינם לקוחות פרטיים ורוכשי שטחי המסחר אשר הינם עוסקים ולקוחות עסקיים.

6.4.18. שיווק

שיווק הפרויקטים של החברה מבוצע בין היתר על ידי פניה יזומה ללקוחות הקיימים במאגר הלקוחות של החברה ובנוסף מבוצע פרסום במדיה כגון שלטי חוצות, טלוויזיה, מדיה דיגיטלית ורשתות חברתיות וכדומה.

6.4.19. גורמי סיכון בתחום הנדל"ן היזמי בישראל

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ראו סעיף 21 להלן.

¹⁹⁸ לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים.

¹⁹⁹ המקרקעין הידועים כמגורשים: 200, A1050, B1050 בגוש 7445 בחלקה 15 (בחלק) ("המקרקעין" או "המתחם") עליה חלה תכנית תא/מק/5063 (507-0796045) ("התב"ע"), כאשר ייעודם מגורים, מסחר ותעסוקה. למיטב ידיעת החברה, חלק מהמקרקעין מוחזקים על ידי חברת החשמל לישראל ("חברת החשמל"), אשר כפי שנמסר במסמכי המכרז, התחייבה לפנות את המקרקעין (למעט שטחים שיוותרו בחזקתה ובעלותה בהתאם למכרז) וכן שטחים נוספים בתחום התכנית הדרושים להקמת הפרויקט, בתוך 60 ימים ממועד קבלת פינוי מהיים, למעט כמפורט לעיל.

7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

נכון למועד דוח זה לחברה מספר נכסים מניבים, נכסים מניבים בהקמה וקרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה שהעיקריים מביניהם הינם כדלקמן:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	צמי עלויות להשלמת הפרויקט החלק – חלק האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / להשכרה (100%)	מועד סיום בניה משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025
										יתרת חוב ליום 31.12.2025	שיעור ריבית על שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
סי-טאוור (מייקרוסופט)	הרצליה פיתוח	2016	כ- 24.13%	נדל"ן מניב - מבנה משרדים ומסחר בהרצליה פיתוח	319,242	---	49,821	אוקטס	16,394	203,691	כ-90% מהסכום – מדד + 1.29% וכ- 10% ריבית ב"י + 1.75%	ספטמבר 2035	64%	100%
מתחם גולף (מבנה מניב מהותי סעיף 7.1.20.2)	תל-אביב	2013 ו- 2016	100%	פרויקט נדל"ן מניב הכולל 6 קומות משרדים וקומת מסחר להשכרה	365,116	---	12,440	אוקס	23,384	189,339	3.954-3.9% קבועה צמודה למדד	ינואר 2028 - פברואר 2028	52%	100%
פרויקט One Tower (דפי זהב) מבנה מניב מהותי סעיף 7.1.20.1 להלן	מתחם הבורסה, רמת גן	2017	30.9%	פרויקט נדל"ן מניב למשרדים ומסחר	201639,850	---	20245,647	אוקס	23,748	345,521	3.18% צמוד למדד קבוע 3.28% צמוד למדד	יולי 2030	20356%	100%
ACRO BUSINESS CAMPUS (מבנה מניב)	קרית אונו	2019	100%	נדל"ן מניב למשרדים ומסחר (חלק מהזכויות בפרויקט מסווגות כמלאי בתחום הנדל"ן הזימ)	189,344	---	5,266	אוקס	9,934	80,217	3.8% קבועה צמודה למדד	ינואר 2039	42%	98.7%
A tower (מבנה מניב)	רעננה	2018	100%	נכס מניב – קומת משרדים וחניית	34,343	---	1,723	אוקס	2,011	20,514	2.56%-1.5%	הלוואה בסך של כ-8 מ"י - 11/03/2026 *הלוואה הווארקה עד לפברואר 2027 בריבית 3.63% צמודה הלוואה בסך	60%	100%

200 ביישות כלולה השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של היישות הכלולה. כמו כן, ביישות מאוחדת אשר החברה אינה מחזיקה 100%, השווי ההוגן המוצג בטבלה מתייחס לשווי כולל זכויות המיעוט.

201 כולל נכס זכות שימוש בסך של כ-21.350 מיליון ש"ח (חלק החברה).

202 לא כולל שטחי עירייה בסך 5,000 מ"ר

203 לא כולל נכס זכות שימוש בסך של כ-21.350 מיליון ש"ח (חלק החברה).

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן / מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2025 ²⁰⁰ (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי / משרדים / להשכרה (100%)	מועד סיום משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025
										יתרת חוב ליום 31.12.2025	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
											של כ-11 מ' - 15/06/2032 הלוואה בסך של כ-2 מ' - 17/06/2031			
דה וינצ'י (מבנה מניב)	תל-אביב	2015	50%	נדל"ן מניב משולב למשרדים, מסחר וחניית	228,467	---	8,968	אוקט	16,340	139,004	3.73% קבועה צמודה למדד	אוגוסט 2027	61%	100%
מגדל אקרו (מבנה מניב)	תל-אביב	2016	50%	נכס מניב - 2 קומות משרדים וחניית פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון (הכולל זכויות מגורים כמפורט בסעיף 6.4.11) וכן זכויות למשרדים ומסחר המיועדות להשכרה (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היוזמי)	35,073	---	3,139	אוקט	2,358	19,566	1.9% צמוד	אפריל 2032	56%	100%
קוסמופוליטן 1 (יצחק שדה חסן ערפה 57-59) (בהקמה)	תל-אביב	2018	30%	פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון (הכולל זכויות מגורים כמפורט בסעיף 6.4.11) וכן זכויות למשרדים ומסחר המיועדות להשכרה (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היוזמי)	20489,556	246,821	55,000 מ"ר + משרדים 1,661 מ"ר מסחר ²⁰⁵ (**)	אפריל 2031	24,781	44,259 ²⁰⁶	פריים +0.6% -0.9%	כ-30 מלש"ח 31/12/2026 כ-14 מלש"ח 11/1/2027	49%	---
קוסמופוליטן 2 (יצחק שדה חסן ערפה B2-4) (עתודת קרקע)	תל-אביב	ספטמבר 2019 ואפריל 2021	כ-33.3%	עתודת קרקע – זכויות מגורים כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל) וכן זכויות משרדים ומסחר המיועדות להשכרה (זכויות המגורים מסווגות בתחום הנדל"ן היוזמי)	272,248	302,853	58,346 מ"ר + משרדים 4,440 מ"ר מסחר (**)	יוני 2034	36,640	207135,923	פריים +0.9%	כ-106 מ' - 1/1/2027 כ-30 מ' - 31/5/2028	50%	---
קרקע עץ (עתודת קרקע)	קרית אריה, פי"ת	2017	50%	עתודת קרקע הכוללת זכויות המיועדות לתעסוקה, מסחר ומשרדים.	184,854	---	258,563	---	208---	85,000	פריים +0.81%	אפריל 2028	46%	---
קרקעות בהרצליה (מגורש 4004 ו-4009) (עתודת קרקע)	הרצליה פיתוח	2018-2021	24.13%	עתודות קרקע - פרויקטים משולבים למשרדים ומסחר	14,806	132,914	45,566	אוגוסט 2032	14,897	7,376	פריים +0.9%	אפריל 2027	50%	---

204 בגין חלק החברה בלבד (33%)
205 במהלך תקופת הדוח התקבלה החלטה על ידי השותפות לשווק למכירה חלק משטחי התעסוקה (כ-30% נוספים ובסך הכל 50%) שיבנו על ידה בפרויקט שתקים השותפות. בהתאם לכך, בוצע סיווג בסך של כ-175 מיליון ש"ח נוספים (ובסך הכל 265 מיליון ש"ח) מנדל"ן להשקעה למלאי.
206 יתרת חוב בגין חלק הנדל"ן להשקעה בלבד
207 יתרת חוב בגין חלק הנדל"ן להשקעה בלבד
208 לחברה הכנסות משימוש ביניים בגין הנכס בסך 2.4 מלש"ח בשנת 2025

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן / מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה – האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי / מסחר להשכרה (100%)	מועד סיום משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025
										יתרת חוב ליום 31.12.2025	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
קרקע														
קרקע בהרצליה (1002) (עתודת קרקע)	הרצליה פיתוח	2016-2021	33.33%	עתודות קרקע - פרויקטים משולבים למשרדים ומסחר	9,920	49,744	9,342	ספטמבר 2030	3,550	4,833	פריים + 0.8%	אוגוסט 2026	49%	
פרויקט מגרש 4001 הרצליה (מבנה מניב בהקמה)	הרצליה פיתוח	2016-2022	30%	בהקמה – פרויקט משולב למשרדים ומסחר	28,213	89,295	22,141	ינואר 2031	8,045	---	---	---	---	
פרויקט מגרש 4006 הרצליה (מבנה מניב בהקמה)	הרצליה פיתוח	2016-2022	כ-23%	בהקמה – פרויקט משולב למשרדים ומסחר	80,292 ²⁰⁹	444	17,227	ינואר 2026	5,294	44,203	פריים + 1.25%	אוקטובר 2026	56%	
שניצלר (עתודת קרקע)	תל אביב	2022	52%	עתודת קרקע – הכוללת זכויות המיועדות להשכרה וכן כולל זכויות למגורים המסווגות בתחום הנדל"ן היזמי כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל	60,017	---	41,400	---	---	51,471	פריים + 0.8%	ינואר 2027	86%	
הצפירה (עתודת קרקע)	תל אביב	2021	33.3%	עתודת קרקע הכוללת זכויות המיועדות להשכרה וכן כוללת זכויות למגורים המסווגות בתחום הנדל"ן היזמי כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל	88,650	157,525	32,414	דצמבר 2031	13,315	²¹¹ 45,872	פריים + 0.25%	ינואר 2027	52%	
תל השומר – 401 (עתודת קרקע)	רמת גן	2022	100%	עתודת קרקע הכוללת זכויות המיועדות להשכרה וכן כוללת זכויות למשרדים למכירה המסווגות בתחום הנדל"ן היזמי כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל	38,420	124,615	13,477	אוקטובר 2031	10,457	17,348	פריים + 1%	אוגוסט 2027	45%	
בית עמנואל	תל אביב	2022 ו-	80%	עתודת קרקע הכוללת	69,500	319,226	25,042	אוגוסט	25,380	²¹² 42,858	פריים + 0.9%	יולי 2027	62%	

209 כולל סך של כ-1,112 אלפי ש"ח בגין קומבינציה
210 לחברה הכנסות משימוש ביניים בגין הנכס בסך 0.6 מלש"ח בשנת 2025
211 יתרת החוב בגין חלק הנדל"ן להשקעה בלבד
212 יתרת החוב בגין חלק הנדל"ן להשקעה בלבד

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן קרקע) ותיאור	שווי בספרים ליום 31.12.2025 ²⁰⁰ (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי / מסחר להשכרה (100%)	מועד סיום משוער	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			LTV ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.2025
										יתרת חוב ליום 31.12.2025	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
(עתודת קרקע)		2023		זכויות המיועדות להשכרה וכן כוללת זכויות למשרדים למכירה המסווגת בתחום הנדל"ן היזמי כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל.				2036						
מגדל השלום	תל אביב	2024	84%	עתודת קרקע הכוללת זכויות המיועדות להשכרה וכן כוללת זכויות למשרדים למכירה המסווגת בתחום הנדל"ן היזמי כמפורט בסעיף 6.4.6 לעיל.	11,541	10,695	716	ספטמבר 2033	1,719	6,305	פריים+0.3%	1/1/2028	55%	
GO YAFO I	תל אביב	2018	35%	מבנה מניב בהקמה הכולל שטחי מסחר	7,479	1,790	1,400	דצמבר 2026	706	6,731	פריים+0.8%	15/7/2026	90%	

בנוסף, לחברה NOI צפוי (בהנחת תפוסה מלאה) בגין פרויקטים בתחום דיור להשכרה המפורטים בסעיף 8 להלן, בסך של כ-30 מיליוני ש"ח (חלק החברה 51%).

(**) השטח לא כולל כ-68 יח"ד בדב"י אשר מיועדות להשכרה בפרויקט קוסמופוליטן (יצחק שדה 1 חסן ערפה 59-57) וכ-25 יח"ד בדב"י אשר מיועדים להשכרה בפרויקט קוסמופוליטן 2 (יצחק שדה 2 חסן ערפה 4-B2).

יודגש, כי הערכות החברה לעיל בדבר, בין היתר, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, נתונים בדבר NOI צפוי וסה"כ שטחי משרדים ומסחר להשכרה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; באישור התב"עות הנדרשות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים) ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בהתממשות הערכות החברה ביחס לכלל עלויות הפרויקט – הן עלות בניית הפרויקטים והן עלות אחזקתם (אשר עשוי לחול בהן שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בשמירת רמות מחירי ההשכרה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא (לרבות עקב השפעות המצב הביטחוני לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'); בכך שעלויות הניהול בהן תשא החברה לצורך מתן שירותי ניהול לפרויקטים לא יעלו על הכנסות שתנבענה לה ממתן שירותי הניהול; ובהנחת תפוסה מלאה בכלל השטחים המניבים של החברה (הליך שמטבע הדברים אורך זמן מה ממועד השלמת הקמת הפרויקט) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל, ולפיכך אין כל ודאות כי הערכות החברה שלעיל תתממשנה והן יכולות להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

החברה מפנה את תשומת הלב לכך כי נתוני ה-NOI של החברה כפי שהוצגו במסגרת מצגות החברה ובכללן מצגות החברה שפורסמו בסמוך לאחר פרסום דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ודוחותיה הכספיים הרבעוניים לימים 31 במרץ 2025, 30 ביוני 2025 ו-30 בספטמבר 2025 ("נתוני ה-NOI במצגות"), אינם זהים לנתוני ה-NOI (הכנסות בניכוי הוצאות תפעוליות, וזאת בהתאם להגדרה הקבועה בהנחית נדל"ן להשקעה) כפי שהופיעו במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה לתקופות האמורות ("נתוני ה-NOI בדוחות").

הפער בין הנתונים האמורים נובע ממספר סיבות, אשר העיקריות ביניהן הינן כדלקמן: (1) בנתוני ה-NOI בדוחות נלקחים בחשבון רק הכנסות **בפועל** מדמי שכירות ולא הכנסות מדמי שכירות צפויים מאותם נכסים ומנגד, נתוני ה-NOI במצגות הביאו בחשבון אכלוס ותשלום מלא **לשנה** בגין כלל הנכסים המניבים (כלומר, בוצע "גילום" של הנתונים לשנה שלמה, לרבות בגין יחידות שהחלו להיות מושכרות באמצע השנה, או שטרם הושכרו נכון לאותו מועד או שניתנו לשוכריהן תקופות גרייס לתשלום דמי השכירות); (2) במקרה של הכנסות מפעילות חברה כלולות המוצגות בספרי החברה לפי שיטת השווי המאזני, נתוני ה-NOI בדוחות אינם לוקחים בחשבון את נתוני ה-NOI של אותן חברות כלולות וזאת להבדיל מנתוני ה-NOI במצגות שכן לוקחים בחשבון את הנתונים האמורים; (3) במקרה של תאגיד המאוחד בדוחות החברה באיחוד יחסי, נתוני ה-NOI בדוחות ניתנים בהתאם לשיעור ההחזקה של החברה באותו תאגיד ואילו נתוני ה-NOI במצגות ניתנו בהתאם לשיעור ההחזקה האפקטיבי (כלומר, בשרשור) של החברה באותו תאגיד ("הפרש בגין שיעור החזקה").

החברה לא ציינה במסגרת המצגות האמורות כי נתוני ה-NOI במצגות שונים מנתוני ה-NOI בדוחות ולפיכך, במצגות שתפרסם החברה מעתה ואילך, תדגיש החברה כי לאור האמור לעיל, נתוני ה-NOI במצגות אינם זהים לנתוני ה-NOI בדוחות (כמשמעותם בהנחיית נדל"ן להשקעה), וכן תציין החברה במצגות החברה את כלל ההנחות וההסתיוגויות שהובאו בחשבון בעת חישוב נתוני ה-NOI במצגות לרבות (ככל ורלבנטי) ההנחות וההסתיוגויות המפורטות בפסקה שלעיל.

באלפי ש"ח						
הפרש בגין שיעור אחזקה (סעיף 3 לעיל)	הפרש בגין התחשבות בנתוני חברה כלולה (סעיף 2 לעיל)	הפרש בגין הנחת אכלוס מלא ותשלום מלא לשנה (סעיף 1 לעיל)	הפרש בין ה-NOI מצגות שוק ההון לבין ה-NOI הנגזר מהדוחות הכספיים המאוחדים	סה"כ כ"כ NOI כפי שהופיע במצגת שוק ההון לאותה תקופה	סה"כ כ"כ NOI שנגזר מהדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה	
(11,825)	16,452	24,016	28,642	102,457	73,815	לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.24
(14,483)	16,452	16,387	18,355	102,457	84,102	לתקופה שהסתיימה ביום 31.03.25 (מנורמל)
(14,969)	16,452	6,103	7,586	102,457	87,563	לתקופה שהסתיימה ביום 30.06.25 (מנורמל)
(15,250)	16,452	3,072	4,274	95,149	90,875	לתקופה שהסתיימה ביום 30.09.25 (מנורמל)

7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

7.1.1 מבנה תחום הפעילות והאזורים העיקריים בהם פועלת החברה

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, ייזום, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור גוש דן. בתקופה זו, החברה מתקדמת בפיתוח נכסיה הקיימים, לרבות קידום תב"עות והיתרים, וכן בוחנת החברה, מעת לעת, אפשרות למכור חלק מזכויותיה בנכסיה בתחום זה (על אף שבמקור יועדו להשכרה וזאת כתלות במצב השווקים).

7.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לאור העובדה כי נכון למועד הדוח חלק מהפרויקטים הוקמו ו/או מוקמים על ידי החברה (ושותפיה ככל שרלוונטי), החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 6.1.7 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל לרבות (אך לא רק) חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה, עמידה בתנאים למתן היתרי בניה, תנאי התוכניות החלות, הנחיות הרשויות השונות, וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, כפופה החברה

לחוקי העזר של העיר בה בנוי מבנה המשרדים ו/או המסחר, תנאי היתר הבניה והתוכניות החלות על הפרויקטים לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירות לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון, לחוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

7.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים ראה סעיף 6.1.6 לעיל.

7.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה; היכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק תוך שמירה על מיצוב גבוה לנכס; יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים; ויכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין גבוה, יציבות ואיתנות פיננסית בחוזי שכירות ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה.

7.1.5 מתסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מתסומי כניסה עיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם איתנות פיננסית, מוניטין והיכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים נדל"ן מניב. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו לרוב יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

באשר למתסומי היציאה הקיימים בתחום, הרי שמכירת שטחי התעסוקה והמסחר בפרויקטים תהא כרוכה באיתור גוף לו יכולת לרכוש שטחי מסחר בהיקפים משמעותיים.

7.1.6 סוגי הנכסים והשימושים בהם

הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, מורכבים מזכויות למשרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות שנבנו ו/או שנבנים ו/או מתוכננים להיבנות על ידי החברה (ושותפיה) במסגרת פרויקטים הכוללים עירוב שימושים ואולם חלק מהזכויות האמורות, אותן מתכננת למכור החברה, נכללות במסגרת דוח זה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. כן כוללים נכסי החברה בתחום זה, קרקעות להשקעה שנרכשו על ידי החברה לצורך הקמת פרויקטים מניבים בהתאם לזכויות בהם.

7.1.7 סוגי שוכרים

השוכרים עימם נחתמו הסכמי שכירות, הן ביחס לנכסים מניבים של החברה והן ביחס לעתודות קרקע (לצורך שימושי ביניים) הינם גופים עסקיים הפועלים במגוון תחומים. יצוין, כי בחלק מנכסי החברה בתחום זה, הנכס כולו מושכר למספר בודד של שוכרים, כך שהכנסות החברה מהשוכרים המרכזיים מביניהם (דוגמת: Connecteam בפרויקט דה וינצ'י ו-Tipalti בפרויקט Golf), הינן מהותיות ברמת הנכס הבודד.

7.1.8 מדיניות רכישת נכסים

ככלל, מדיניות החברה הינה לפעול לרכישת נכסים בעיקר באזורי ביקוש בעיקר באזור גוש דן כאשר ביחס לנכסים שיש בהם שימוש מעורב, היינו זכויות למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות, לעיתים החברה בוחרת שלא לשווק למכירה או לשווק למכירה באופן חלקי את זכויות המשרדים ו/או המסחר ו/או המלונאות ו/או מגורים (דב"י) בפרויקטים שנרכשים על ידה (ועל ידי שותפיה ככל שרלוונטי) ולהותירם בידי החברה (ובידי שותפיה) כנדל"ן להשקעה (כגון זכויות המשרדים והמסחר בפרויקט גולף, חלק מזכויות המשרדים וכל זכויות המסחר בפרויקט דה וינצ'י וחלק מהיחידות בפרויקט Acro Business Campus).

7.1.9 מדיניות מימוש נכסים

כמפורט לעיל, נכון למועד הדוח, החברה מתמקדת בהשבחת נכסיה הקיימים, וכן בוחנת מעת לעת, הזדמנויות למכירת נכסים מנכסיה המניבים של החברה.

חלק א' - רמת המצרף

7.1.10 תמצית תוצאות

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
114,403	156,979	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
1,809	12,935	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
7,174	5,550	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
109,038	164,364	רווח מהפעילות (מאוחד)
68,800	80,174	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)
57,100	65,183	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)
72,229	89,308	סה"כ NOI (מאוחד)
60,530	74,317	סה"כ NOI (חלק החברה)

7.1.11 משתנים כלכליים אודות אזור הפעילות

לפרטים ראה סעיף 5 לעיל.

7.1.12 פילוחים ברמת תחום הפעילות

7.1.12.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
במ"ר						
ישראל	מאוחד	שנת 2025	53	46,847	8,833	55,734
	חלק החברה		53	38,248	8,762	47,063
	מאוחד		0.1%	84.1%	15.8%	100%
	חלק החברה		0.1%	81.3%	18.6%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	3,687	46,847	8,833	59,367
	חלק החברה		3,687	38,248	8,762	50,697
	מאוחד		6.2%	78.9%	14.9%	100%
	חלק החברה		7.3%	75.4%	17.3%	100%

7.1.12.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
ישראל	מאוחד	שנת 2025	2,000	²¹³ 1,214,103	368,865	1,584,968
	חלק החברה		2,000	²¹⁴ 971,898	366,648	1,340,545
	מאוחד		0.1%	76.6%	23.3%	100%
	חלק החברה		0.1%	72.5%	27.4%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	89,689	²¹⁵ 1,173,221	345,514	1,608,424
	חלק החברה		89,689	²¹⁶ 939,977	342,357	1,372,023
	מאוחד		5.6%	72.9%	21.5%	100%
	חלק החברה		6.5%	68.5%	25%	100%

²¹³ כולל נכס זכות שימוש בסך של כ-21.3 מלש"ח.
²¹⁴ כולל נכס זכות שימוש בסך של כ-13.2 מלש"ח.
²¹⁵ כולל נכס זכות שימוש בסך של כ-23.8 מלש"ח.
²¹⁶ כולל נכס זכות שימוש בסך של כ-14.7 מלש"ח.

7.1.12.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	שנת 2025	78	70,403	18,827	89,308
	חלק החברה		78	55,412	18,827	74,317
	מאוחד		0.1%	78.8%	21.1%	100%
	חלק החברה		0.1%	74.6%	25.3%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	980	59,725	11,524	72,229
	חלק החברה		980	48,025	11,524	60,529
	מאוחד		1.4%	82.7%	16%	100%
	חלק החברה		1.6%	79.3%	19%	100%

7.1.12.4. רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	מלונאות ואחר	משרדים	מסחר	סה"כ
אלפי ש"ח						
ישראל	מאוחד	שנת 2025	(60)	30,253	20,806	50,999
	חלק החברה		(60)	24,515	20,806	45,261
	מאוחד		(0.1%)	59.3%	40.8%	100%
	חלק החברה		(0.1%)	54.2%	46.0%	100%
ישראל	מאוחד	שנת 2024	(787)	37,459	22,743	59,415
	חלק החברה		(1.1%)	68.1%	33%	100%
	מאוחד		(1.3%)	63%	38.3%	100%
	חלק החברה					

7.1.12.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי אזורים ושימושים (ש"ח)

ישראל	מלונאות ואחר		משרדים		מסחר	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
	לי"ר	לי"ר	117	119	171	195

7.1.12.6. פירוט שיעור תפוסה ממוצעים

ישראל	מלונאות ואחר			משרדים (*)			מסחר (*)	
	ליום 31.12.2025	לשנת 2025	31.12.2024	ליום 31.12.2025	לשנת 2025	31.12.2024	לשנת 2025	31.12.2024
	לי"ר	לי"ר	100%	99%	99%	99%	94%	83%

(*) יובהר כי שיעור התפוסה חושב לפי החזקה בנכס בפועל ולא לפי חוזים חתומים.

7.1.12.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

ישראל	מלונאות ואחר		משרדים		מסחר	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
	2	1	5	6	3	3

7.1.12.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לפי אזורים ושימושים

ישראל	מלונאות ואחר		משרדים		מסחר	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
	לי"ר	לי"ר	5%	6%	3%	5%

7.1.13. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח)²¹⁷

תקופת הכרה בהכנסה	בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
שנת 2026	רבעון 1	29,583	---	1	29,824	---	699	
	רבעון 2	29,600	---	8	29,811	---	408	
	רבעון 3	29,719	---	2	29,887	---	1,667	
	רבעון 4	29,455	---	---	29,856	---	---	
שנת 2027	113,407	---	10	116,094	---	10,993		
שנת 2028	89,068	---	15	120,116	---	42,870		
שנת 2029	37,146	---	16	120,345	---	13,245		
שנת 2030 ואילך	111,379	---	16	1,070,878	---	25,908		

²¹⁷ הנתונים בטבלה שלהלן כוללים גם הכנסות מחברות כלולות בהתאם לחלק החברה בחברה הכלולה. ביחס לחברות מאוחדות הנתונים בטבלה שלהלן נלקחו לפי 100%.

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
95,790	68	---	1,546,811	95,790	68	---	469,358	סה"כ

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) והינם מבוססים על ההסכמים הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (לא כולל הכנסות משימושי ביניים) (לרבות הסכמים עם שוכרים ביחס לנכסים בהקמה). הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא, לרבות עקב הרעה במצב הכללי של השוכרים ולרבות עקב אי עמידת החברה בהסכמי השכירות ביחס לנכסים בהקמה כגון אי מסירתם במועד וכדומה) וכן אי מימוש תקופת האופציה על ידי השוכרים בהסכמים בהם קיימת אפשרות כאמור. לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים, לרבות שינויים מהותיים מהאמור לעיל.

7.1.14 שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות למועדים האמורים. עם זאת, יצוין כי בנכסים הבאים, אחראיים השוכרים הבאים לשיעור מהותי מהכנסות הנכס אותו הם שוכרים: סי טאוור – Microsoft – 100% מהכנסות; Tipalti - Golf; 52% מהכנסות; דה וינצ'י – 85% Connecteam – 100% מהכנסות. תקופת השכירות הנוכחיות עם השוכרים האמורים נעות בין שנה וחצי עד 10 שנים ממועד פרסום דוח זה, כשלוש שוכרים אופציות להארכתם.

7.1.15 נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי (נתונים כספיים באלפי ש"ח)

אזור	משתנים	31.12.2025	31.12.2024
ישראל – משרדים / מסחר	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	10,876	10,622
	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)	11,468	11,936
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בתום השנה (מאוחד)	108,510	91,155
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	444	20,407
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)	89,739	109,594
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	---	---
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בסוף שנה (באלפי מ"ר)	---	---
ישראל – מלונאות	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד)	---	---
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד)	---	---
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד)	---	---
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום שנה)	---	---
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	---	---
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן)	---	---

7.1.16 קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

אזור	משתנים	31.12.2025	31.12.2024
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בתום השנה (במאוחד)	900,217	879,176
	סה"כ שטח הקרקעות בתום שנה (באלפי מ"ר)	54,363	58,992
	משרדים	250,301	214,043
	מסחר	18,015	15,707

7.1.17 זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכסים (למעט קרקעות להשקעה)

נכון למועד דוח זה, אין לחברה זכויות בלתי מנוצלות מהותיות בנכסים.

7.1.18 רכישות ומכירות נכסים - גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

31.12.2024	31.12.2025	פרמטרים	אזור	
---	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה	נכסים שנמכרו	ישראל
---	113,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (באלפי ש"ח)		
---	3,634	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		
---	1,584	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)		
---	25,311	רווח(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח) ²¹⁸		
---	---	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	
---	---	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ²¹⁹		
---	---	NOI של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)		
---	---	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		

7.1.19 התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2024	31.12.2025		
1,608,424	1,584,968	סך הכל נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סך הכל" בטבלה בסעיף 7.1.12 לעיל) (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
91,155	108,510	סך הכל נכסים מניבים בהקמה בישראל (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.1.15 לעיל) (מאוחד)	
879,176	900,217	סך הכל קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 7.1.16 לעיל) (מאוחד) ²²⁰	
2,578,755	2,593,695	סך הכל (מאוחד)	
---	---	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
---	---	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
---	---	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
---	---	התאמות אחרות	
---	---	סך הכל התאמות	
2,578,755	2,593,695	סך הכל, אחרי התאמות	
1,608,424	1,584,968	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
91,155	108,510	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
879,176	900,217	סעיף נדל"ן להשקעה מקרקעין בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
2,578,755	2,593,695	סך הכל ²²¹	

218 לפרטים אודות מכירת מלון GEORGE בתקופת הדוח ראה סעיף 16.2 להלן.
 219 בפרויקטים מעורבים \ עלות הנכסים הינה בגין החלק המיוחס לנדל"ן להשקעה.
 220 לא כולל נדל"ן להשקעה בגין דיור להשכרה המפורט בסעיף 8 להלן.
 221 לא כולל סעיף תשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה, אשר רכישתם טרם הושלמה נכון לתאריך הדוח בסך של 24,872 אלפי ש"ח.

חלק ב' - רשימת נכסים מהותיים

7.1.20. **נכסים מהותיים**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה, הנכסים המהותיים של החברה בתחום הנדל"ן המניב הינם: פרויקט One Tower (דפי זהב) ופרויקט מתחם גולף.

7.1.20.1 פרויקט One Tower (דפי זהב) - מבנה מניב²²²

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע (נתונים כספיים באלפי ש"ח)										שנה	שם הנכס ומאפייניו			
			זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים	שיעור התפוסה לסוף השנה (%)	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI במפעל בשנה (מאוחד)	הכנסות השנה (מאוחד)				שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) ²²³
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה															
שיעור היינון -6.30% 7.30% שכיד למייר מסחר-120 ש"ח/מייר שכיד למייר משרידים-130 ש"ח/מייר	גישת היוון ההכנסות	קונפורטי רביב גולדנברג	131	99.4%	225 30,040	54%	10%	6%	6%	78,486	78,883	1,279,700	1,279,700	2025	רמת-גן ²²⁴ שייח	אזור ציון המטבע המסחרי	פרויקט One Tower (דפי זהב)
שיעור היינון -6.30% 7.30% שכיד למייר מסחר-120 ש"ח/מייר שכיד למייר משרידים-130 ש"ח/מייר	גישת היוון ההכנסות	קונפורטי רביב גולדנברג	128	98%	49,633	56%	8%	5%	5%	61,706	30,853	1,237,700	1,237,700	2024	משרדים, תעסוקה ומסחר	שימוש עיקרי	

²²² יוער, כי בתקופות הקודמות, חלף הצגת נתוני הפרויקט כולו, החברה הציגה רק את החלק בנתונים האמורים המשוך לתאגיד באמצעותו היא מחזיקה בפרויקט. להבדיל מכך, בדוח זה, מציגה החברה את נתוני הפרויקט כולו (100%) ואת שיעור החזקתה בשרשור (30.95%). שווי הנכס כולל שווי בגין נכס זכות שימוש אותן שותפות הפרויקט חוכרת מעיריית ר"ג ומשכירה לצדדים שלישיים הנאמד בשווי של 42.7 מיליון ש"ח (חלק החברה במאחד-כ-21.350 מיליון ש"ח).

²²³ עמודה זו, וכן העמודות ביחס שווי הוגן בסוף התקופה ויחס שווי הנכס לחוב כוללות שווי בגין נכס זכות שימוש בסך של כ-21.350 מיליון ש"ח (חלק החברה).

²²⁴ המקרקעין הידועים כגוש 6109 חלקות 487 ו-497 (מגרשים 0001A ו-0001B) ביעוד ע"פ תוכנית רג/1358/ב ברח' אבא הלל 19-23, מתחם הבורסה, ר"ג. יצוין כי אקרו בניה ורוגובין כהגדרתן להלן ("השותפים") מחזיקות נכון למועד זה בכ-92% ממקרקעי הפרויקט (בחלקים שווים ביניהן), ואילו יתרת הזכויות הינה בבעלות עיריית ר"ג, אשר משכירה את השטחים שבעלותה (הממוקמים בקומות 3,4,5 וחלק מקומה 6 בפרויקט שנבנה על המקרקעין וכן כוללים 22 מקומות חניה בפרויקט) לשותפים (לתקופת שכירות של 5 שנים החל מחודש יולי 2023 ושתתי תקופות אופציות בנות 3 שנים ושתיים בהתאמה), לצורך השכרתם לצדדים שלישיים. הזכויות בבנין כוללות 1,451 מ"ר ברוטו ליעוד ציבור.

222

223

224

225

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע (נתונים כספיים באלפי ש"ח)										שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים רבועים	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערך (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) ²²³
															786,369	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)
															22630.9%	חלק התאגיד (%)
															22745,398	שטח (במטרים רבועים, לפי שימושים)

226 החזקת החברה בפרייקט הינה באמצעות אקרו בניה ותשתית (ל.כ.), שותפות מוגבלת ("אקרו בניה"), אשר השותף הכללי בה הינו אקרו מדף 01 בע"מ (שהינה חברה בבעלות מלאה, בעקיפין, של החברה) ואילו השותפים המוגבלים בה הינם נכון למועד זה ולמיטב ידיעת החברה: אקרו נכסים, המחזיקה בכ-61.795% מהזכויות באקרו בניה; גורן נ.צ.ב בע"מ שהינה חברה בבעלות ובשליטת מר ישראל לאופולד גורן, הנמנה על בעלי השליטה המשותפת בחברה ("גורן"), המחזיקה בכ-15% מיחידות ההשתתפות של אקרו בניה [יוער כי למיטב ידיעת החברה 5% מהזכויות של גורן נרכשו בתקופת הדוח מדיאן אינבסטמנט בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של אירית (סימה) ארבוך ודורון ארבוך, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבוך, בעל השליטה בחברה ("דיאן")], וכן שותפים אחרים ("השותפים האחרים") המחזיקים יחד בכ-23.2% מהזכויות באקרו בניה. אקרו בניה התקשרה בהסכם עסקה משותפת עם אפרים רוגובין בע"מ ("רוגובין"), הדומה במהותו למתואר בסעיף 6.1.14 לעיל, לפיו כל אחד מרוגובין ואקרו בניה מחזיקים ב-50% מהזכויות וההתחייבויות בפרייקט. הסכם השותפות המוגבלת באקרו בניה כלל אופציית מכר (Put) ("אופציית המכר") אשר אפשרה לכל אחד מהשותפים המוגבלים בשותפות לחייב את החברה (בשרשור) לרכוש את זכויותיו בשותפות(כאשר ביחס לאחד מהשותפים האחרים בלבד ניתנה לחברה אופציית רכש (Call) ("אופציית הרכש" ויחד עם אופציית המכר: "האופציית") לרכוש את זכויותיו, ואולם המועד למימושן המקורי חלף בתקופת הדוח, ובהתאם לכך פעלה החברה מול כלל השותפים לשינוי תנאי האופציית, למעט דיאן וגורן שבחרו שלא לשנות את תנאי אופציית המכר שניתנה להם. במסגרת השינוי למול השותפים האחרים הוסכם, כדלקמן: (א) תקופת מימוש אופציית המכר תעודכן לתקופה של 30 ימים שתחילתה ביום 27 ביוני 2027 ("תקופת האופציה המעודכנת"); (ב) לחברה תינתן אופציית רכש (Call) לרכישת החזקות השותפים האחרים וזאת במהלך תקופת האופציה המעודכנת; (ג) השווי אשר על בסיסו תיקבע תמורת המימוש בגין האופציות יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי הפרייקט (חלף מעריך שווי חיצוני כפי שנקבע במקור). לפרטים נוספים, ראה ביאור 22 ג' לדוחות הכספיים.

227 מגדל משרדים הכולל 38 קומות (כולל קומה טכנית) מעל קומת מסחר וחניון תת קרקעי בו 5 מפלסים (כאמור לעיל, קומות 3-5 וחלק מקומה 6 הוקצה לעירייה). בניית הפרייקט הושלמה בחודש יולי 2023.

7.1.20.2. פרויקט מתחם גולף – מבנה מניב מהותי

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע (נתונים כספיים באלפי ש"ח)											שנה	שם הנכס ומאפייניו	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למטרים ²²⁸ רבועים	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי שערוד (מאוחד)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד)	הכנסות בשנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף תקופה	ערך בספרים בשנה (מאוחד)		שנה	אזור
שיעור הייוון של 6.3%	גישת הייוון ההכנסות	קונפורטי רביב גולדנברג	169	99.7%	11,381	50.1%	10.95%	5.58%	5.58%	20,373	20,621	365,117	365,117	2025	תל אביב ²²⁹	
שיעור הייוון של 6.3%	גישת הייוון ההכנסות	קונפורטי רביב גולדנברג	164	99%	25,205	54%	10.23%	6.09%	5.33%	18,989	19,894	356,102	353,266	2024	משרדים ומסחר ²³⁰	שימוש עיקרי
															186,085	עלות מקורות / עלות הקמה מקורית (במטבע המסחרי)
															²³¹ 100%	חלק התאגיד (%)
															²³² 12,440	שטח (במטרים רבועים, לפי שימושים)

228 דמי השכירות האמורים הינם ביחס לשטח העיקרי בגין המשרדים והמסחר ואינו כולל דמי שכירות בגין מרתף ומחסנים.

229 הפרויקט הינו נדל"ן מניב משולב למגורים (2 מגדלי מגורים בני 17 קומות ועוד 2 בנייני מגורים בני 8 קומות), הכולל 6 קומות משרדים וקומות מסחר להשכרה, ונמצא ברחובות פנחס רוזן, קהילת סלונקי, וקהילת פאדובה בחלקות 1,337, 1,336, 1,346 בגוש 6625 בשטח רשום של 8,808 מ"ר המצויים בשכונת הדר יוסף בתל-אביב.

230 במרכז הפרויקט שצ"פ ותחתיו חניון ציבורי בן קומה אחת הכולל 60 מקומות חניה אשר נמסרו לעיריית תל אביב. כמו כן נבנה ונמסר לעירייה שטח של 300 מ"ר עיקרי המצוי בקומה השלישית של מבנה המשרדים של הפרויקט, אשר משמש ליעוד ציבורי וכן 5 חניות שהוצמדו לשטח זה.

231 החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות החזקה, בשרשור, במלוא (100%) הזכויות ב-3 שותפויות מוגבלות, אשר מחזיקות בפועל "במושע" בזכויות במקרקעין: בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015), שותפות מוגבלת ("בנייני אקרו"); מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015), שותפות מוגבלת ("מגדלי אקרו"); ואקרו נאות אפקה צ.א.ר, שותפות מוגבלת ("שותפויות גולף").

232 שטח לשיווק ללא החניון.

7.1.21 הסכמי מימון

להלן פרטים אודות הסכמי הלוואה בנכסים מהותיים בתחום הנדל"ן המניב:

שם הפרויקט ושם הלוואה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה/ העמדת האשראי בפועל	סכום הלוואה / מסגרת אשראי המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	לווה סילוקין	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
השותפים בפרויקט One Tower (דפי זהב) (אקרו בניה ורוגובני- 50% כ"א) ("הלווה")	חלקה של אקרו בניה בהלוואה- 50%. החברה מחזיקה בכ- 61.79% מאקרו בניה. אקרו בניה יובחר כי כל אחד מיחיד הלווה לא	הסכם מיום 2 באוגוסט 2023 ותקונו להסכם מיום 11 במרץ 2024	500 מיליון ש"ח ("הלוואה א'") אשר שימשה לפרעון הלוואה שהעמיד המלווה ללווה לצורך בניית הנכס ומסגרת אשראי נוספת בסך של 194 מיליון ש"ח ("הלוואה ב'"), אשר תקרא להלן ביחד עם הלוואה א' "ההלוואה"	כ-691 מיליון ש"ח (מוצג ב-100% חלק החברה במאוחד 50%)	הריבית תשולם אחת לרבעון, כאשר התשלום הראשון חל ביום 6 באוקטובר 2023 והתשלום האחרון יחול ביום 6 ביולי 2030. קרן ההלוואה תיפרע ב-27 תשלומים רבעוניים שווים בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח (לפני הצמדה) ותשולם נוסף אחרון בסך	ראה הי"ש ²³³	הלוואה א' תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.18% והלוואה ב' תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.28% והן תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן.	ההסכם כולל איסור על בשליטה ²³⁴ (במישרין ו/או בעקיפין) של בעלי השליטה בכל אחד מיחיד הלווה ²³⁵ , ללא הסכמת הבנק מראש, למעט העברות מותרות ²³⁶ .	הלווה התחייב לעמוד באמות המידה הבאות בכל עת: (1) יחס ה-LTV ²³⁷ לא יעלה על 80%. נכון ליום 31.12.2025 היחס הינו 56%; (2) סכום ה-NOI ²³⁸ לא ירד מתחת ל-50 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2025 ה-NOI הינו כ-78 מיליון ש"ח. (3) יחס יתרת האשראי ל-NOI לא יעלה על 13; יחס יתרת האשראי ל-NOI ליום 31.12.2025 הינו כ-8.8. (4) יחס כיסוי החוב ²³⁹ לא יפחת מ-1.15. נכון ליום 31.12.2025 היחס הינו 1.8. הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מידי של מסגרת אשר עיקרן: אם תופר או לא תקיים התחייבות כלשהי מהתחייבויות יחיד הלווה כלפי

²³³ להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה, יועמדו לטובת הבנק ביטחונות אשר ייקרם כדלקמן: (1) משכנתא ושעבוד קבוע, בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הלווה במקרקעי הפרויקט [למעט זכויות עיריית רמת גן ("העירייה") במקרקעי הפרויקט] ("המקרקעין"); (2) שעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות השותף במקרקעין ובפרויקט (למעט זכויות העירייה בפרויקט) ("הנכס"); (3) שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות הלווה על פי הסכמי השכירות בנכס וכן על זכויות הלווה על פי הסכם הניהול עם חברת הניהול והסכם החניון עם מפעיל החניון בנכס; (4) שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיוזו מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות הלווה בחשבון הפרויקט; (5) שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הלווה על פי פוליסות הביטוח של הנכס וקביעת הבנק כמוטב בלתי חוזר לפיהן; (6) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות הלווה לקבלת סכומים אשר יגיעו לו מרשויות המס בקשר עם המקרקעין ו/או הנכס; (7) שעבוד זכויות של השותף הכללי באקרו בניה על פי הסכם השותפות באקרו בניה; (8) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות יחיד הלווה זה כלפי זה על פי הסכם עסקה משותפת ושיתוף במקרקעין; (9) ערבות ללא הגבלה בסכום להבטחת חובות והתחייבויות אקרו בניה אשר הועמדה על ידי אקרו נכסים (החברה הערבה). מובהר כי להבטחת התחייבויות הלווה על פי הסכם ההלוואה, יעמדו לבנק גם כל הבטחות והערובות האחרות שניתנו ו/או יינתנו מעתה לפעם לבנק על ידי הלווה ו/או על ידי צד שלישי כלשהו עבור הלווה (אלא אם נקבע במסמכי הבטחות אחרת) וזאת בכפוף לכך שבטוחה אשר ניתנה ו/או תינתן על ידי צד כלשהו מבין יחיד הלווה תשמש לכיסוי חלקו היחסי בחוב של אותו צד. הבנק, יהיה רשאי לממש את כל הבטחות שניתנו לו להבטחת האשראי כמפורט להלן, כולן או חלקן, לפי בחירתו, בכל עת, באופן ובסדר שיבחר, אולם בין אם ימומשו הביטחונות ובין אם לאו, כל אחד מיחיד הלווה לא יהיה חייב לפרוע לבנק יותר מאשר 50% מהחוב.

²³⁴ "שליטה" משמעותה: כהגדרתה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

²³⁵ "בעלי השליטה" באקרו בניה משמעים: השותפה הכללית באקרו בניה הינה אקרו מדף 01 בע"מ, המוחזקת 100% בידי אקרו נכסים, המוחזקת 100% בידי החברה שהשליטה בה הינה בידי מר יצחק ארבוך.

²³⁶ אשר הוגדרו בהסכם: (1) שינוי בשיעורי האחזקה בשותף כל עוד בעלי המניות הקיימים בשותף יחזיקו במישרין ו/או בעקיפין בכל מניות השליטה בשותף; (2) ירידה בהחזקותיו של מר יצחק ארבוך בחברה ובלבד שגם לאחריה יתקיימו התנאים הבאים: (א) מר ארבוך יישאר בעל השליטה בחברה ויחזיק לפחות 20% מאמצעי השליטה בה; (ב) שיעור האחזקות המשותף של הגורמים הבאים הנמנים על בעלי השליטה המשותפת בחברה: יצחק ארבוך, ארו גיל, זיו יעקובי, אמיר מלאך, שמוליק סימן טוב, וירומטל ניהול בע"מ (שהינה למיטב ידיעת החברה חברה בבעלות מר ארו גיל), טריפל איי 1 אחזקות בע"מ (שהינה למיטב ידיעת החברה בבעלות מר אילן קפון), רעיה שטראוס השקעות בע"מ (שהינה למיטב ידיעת החברה חברה בבעלות הגב' רעיה שטראוס) וגורן נ.צ. ב בע"מ (שהינה למיטב ידיעת החברה חברה בבעלות מר ישראל גורן), באמצעי השליטה בחברה, לא יפחת מ-45.01% (יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה הי"ה שמוליק סימן טוב, אילן קפון ואמיר מלאך חדלו להימנות על בעלי השליטה בחברה) ו-(ג) תתקבל הסכמה מכל מי שהשינוי בשיעור האחזקות מקנה לו זכות לפרעון מידי של החובות וההתחייבויות של אקרו בניה כלפיו ו/או של חובות והתחייבויות אלו מחברות בנות אחרות של החברה כפי שהתחייבה החברה כלפי הבנק; (3) העברת אחזקות באקרו בניה בין השותפים הקיימים או ירידה בשיעור האחזקות של השותפים הקיימים באקרו בניה במסגרת הנפקה/גיוס הון, ובלבד שהאחזקות של אקרו נכסים באקרו בניה לא ירדו אל מתחת ל-50%; (4) שינוי באקרו בניה אשר כתוצאה ממנו תועברנה זכויות השותף הכללי באקרו בניה לחברה הערבה (שהנה חברת בת של החברה) או לחברה.

²³⁷ "יחס ה-LTV" משמעותו: יחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, לבין שווי הנכס.

²³⁸ "NOI" משמעותו: סך ההכנסות והתקבולים המגיעים ללווה מהשכרת יחידות ושטחים בנכס (כולל רווחי החניון, רווחי ניהול/פיקוח ורווחי שמל), בניכוי הוצאות הפעלה בגין הנכס (ללא ניכוי פחת), בארבעת הרבעונים האחרונים, כפי שעולה ממצבת השכירות העדכנית שתימסר לבנק מדי שנה.

²³⁹ "יחס כיסוי חוב" משמעותו: יחס בין ה-NOI לבין החלויות השוטפות. "חלויות שוטפות" משמען: הסכום המצטבר של תשלומי קרן, הצמדה וריבית, אשר על הלווה לשלם לבנק בארבעת הרבעונים העוקבים.

שם הפרויקט ושם הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה/ העמדת האשראי בפועל	סכום הלוואה / מסגרת אשראי המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	לוח סילוקין	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
	יהיה מחויב לפרוע יותר מ-50% מהחוב				של כ-554 מיליון ש"ח (לפני הצמדה), כאשר התשלום הראשון יחול ביום 6 באוקטובר 2023 והתשלום האחרון יחול ביום 6 ביולי 2030.				<p>הבנק שאינה נזכרת במפורש במקרי ההפרה הקבועים בהסכם; שינוי שליטה אסור בלווה כמפורט לעיל; היעדר עמידה באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל; נקיטת הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל לגבי הנכס, או נקיטת הליכי חדלות פירעון ו/או כינוס נגד הלווה / יחיד הלווה או על ידם; אם לפי שיקול דעתו של הבנק חלה הרעה במצבם הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של הלווה / יחיד הלווה ו/או במצב עסקיהם ו/או בפעולותיהם ו/או בנכסיהם; אם יתר עסקיהם של יחיד הלווה מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה על קיום התחייבויותיהם לפי הסכם הלוואה.</p> <p>יצוין כי הסכם הלוואה כולל מנגנון ריפוי במקרה בו הבנק העמיד את הלוואה לפירעון מידי כתוצאה מהפרה של אחד מיחיד הלווה ("היחיד המפר"), לפיו תינתן ליחיד הלווה האחר ("היחיד האחר") במקרה כאמור האפשרות לפרוע באופן מלא 50% מכלל החובות בגין הלוואה (היינו, את חלקו של היחיד האחר בהלוואה) ובמקרה כאמור, לא ייחשב היחיד האחר בהפרה כלפי הבנק, אך מבלי לגרוע מזכויות הבנק לממש את כל הבטוחות שניתנו לו על פי הסכם הלוואה. כמו כן, הסכם הלוואה כולל מנגנון המאפשר ליחיד האחר לרכוש את חלקו בפרויקט של היחיד המפר, שבגינו הועמדה הלוואה לפירעון מייד²⁴⁰ ולפרוע 50% מהאשראי שהועמד על ידי הבנק ללווה, באופן שיביא לתיקון מלא ומוחלט של ההפרה והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם הלוואה.</p> <p>בנוסף יצוין כי הלווה התחייב שלא להשכיר שטחים בנכס, אלא בכפוף לתנאים הבאים: השכירות לא תהיה מוגנת לפי כל דין; תקופת השכירות, כולל האופציה, לא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים; דמי השכירות לא</p>

240 וזאת במקרה שהדרישה לפירעון מיידי נבעה מהסיבות הבאות ביחס ליחיד המפר: האשראים האחרים שלו הועמדו לפירעון מידי או נשלחה דרישת תשלום בקשר להעמדתם לפירעון מידי; הפר התחייבות כלשהי כלפי הבנק על פי הסכם הלוואה; חל בו אירוע שינוי שליטה; חלה הרעה מהותית במצבו הפיננסי; יתר עסקיו מנוהלים באופן העלול להשפיע מהותית לרעה לקיום התחייבויותיו על פי הסכם הלוואה.

שם הפרויקט ושם הלווה	חלק החברה בלווה (בשרשור סופי)	מועד חתימת הסכם הלוואה/ העמדת האשראי בפועל	סכום הלוואה / מסגרת אשראי המקורי (מיליון ש"ח)	יתרת קרן ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	לוח סילוקין	שעבודים / בטחונות	שיעור ריבית שנתית	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	התחייבויות אחרות
									ישולמו מראש לתקופה העולה על 6 חודשים; מחירי השכירות לא יפחתו ממחירי שוק; זכויות הלווה על פי הסכם השכירות יושעברו לבנק; מטרת השכירות תתאם את התב"ע; השוכרים אינם צדדים קשורים ללווה או בעלי השליטה בו.
שותפויות גולף (כהגדרתן בסעיף 7.1.20.2 בפרויקט מתחם גולף	100%	פברואר 2023	מסגרת אשראי עד לסך כולל שלא יעלה על 192 מיליון ש"ח הכוללת: (1) סך של כ-76 מיליון ש"ח אשר הועמדו לצורך פירעון חלק מהאשראי ששימש לצורך הקמת הפרויקט ("הלוואה הראשונה") ו-(2) סכום של כ-116 מיליון ש"ח המהווה את יתרת מסגרת האשראי ("הלוואה השנייה") (להלן ביחד: "מסגרת האשראי" או "ההסכם", לפי העניין).	כ-189 מלש"ח ביחס למסגרת האשראי	ההלוואה הראשונה תיפרע ב-18 תשלומים רבעוניים בשיעור של 1% מהקרן אשר ישולמו החל מחודש יולי 2023, אחת לרבעון והיתרה תשולם בחודש ינואר 2028. ההלוואה השנייה תיפרע ב-14 תשלומים רבעוניים בשיעור של 0.75% מקרן אשר ישולמו החל מחודש אוגוסט 2024, אחת לרבעון והיתרה תשולם בחודש פברואר 2028.	משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על המקרקעין (למעט ביחס למקרקעי העירייה); שעבוד זכויות השותף הכללי, אקרו מגורים ואקרו נכסים בכל אחת משותפויות מתחם גולף; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה: על כל זכויות כל אחת מהשותפויות לקבלת סכומים מרשויות המס, על זכויות כל אחת מהשותפויות על פי הסכם עסקה משותפת אשר יחתם ביניהן בקשר עם הסדרתם בחסותו של ש"ח, אשר תשולם אחת לרבעון.	ביחס להלוואה הראשונה שנקחה ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 3.95% לשנה, אשר תשולם אחת לרבעון.	תניית שינוי שליטה המפורטת בה"ש ²⁴¹	השותפויות התחייבו לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: (1) יחס LTV ²⁴² הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 73.8% משווי הנכס כפי שייקבע על פי הערכת שווי (לא כולל מע"מ). נכון ליום 31.12.2025 היחס הינו 52.2%. (2) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI מהנכס לא יעלה בכל עת על 9.9. נכון ליום 31.12.2025 היחס הינו 2.2. ההסכם כולל עילות מקובלות לפירעון מיידי לרבות אי עמידה בתניות הפיננסיות שלעיל, במשך שני רבעונים רצופים, וכן ככל שיחול שינוי שליטה.

²⁴¹ בעל השליטה בחברה יחזיק לפחות ב-20% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרת המונחים בחוק ניירות ערך) ושיעור ההחזקות המשותף שלו ושל ה"ה ארו גיל, זיו יעקובי, אמיר מלאך, שמוליק סימן טוב, ווירמטל ניהול בע"מ (חברה בעלות ובשליטת של מר ארו גיל), טריפל איי 1 אחזקות בע"מ (חברה בעלות ובשליטת מר אילן קפון), רעיה שטראוס השקעות בע"מ (חברה בעלות ובשליטת הגב' רעיה שטראוס) וגורן נ.צ.ב בע"מ (חברה בעלות ובשליטת מר ישראל גורן) (הקשורים עימו בהסכם בעלי מניות), לא יפחת מ-45.01%. יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה ה"ה שמוליק סימן טוב, אילן קפון ואמיר מלאך חדלו להימנות על בעלי השליטה בחברה.

²⁴² "יחס LTV" לעניין זה משמעו - היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין. יחס ה-LTV ייבדק בכל מועד בו תוצא ללווה הערכת שווי, ולכל הפחות אחת לשנה.

תחרות .7.1.22

שוק הנדל"ן המניב בישראל, ובפרט באזור המרכז הינו שוק תחרותי בו פעילים גורמים רבים המאופייין בתחרות גבוהה יחסית, העשויה להשפיע על מחירי הנכסים, תפוסת הנכסים המניבים ועל דמי השכירות שיגבו בהם. התחרות בתחום זה הינה בעיקר על מיקום הנכס, גובה דמי השכירות, רמת הגימור והתחזוקה של הנכסים ושירותי הניהול הניתנים לשוכרים. מדיניות החברה הינה להחזיק בנכסים מניבים במיקומים מיטביים ואסטרטגיים, תוך מיצוב גבוה שלהם, דבר המסייע להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות. מספר המתחרים בתחום זה הוא גדול, ולהערכת החברה חלקה בתחום זה אינו מהותי.

גורמי סיכון .7.1.23

לפרטים אודות גורמי הסיכון בתחום הנדל"ן המניב בישראל ראה סעיף 21 להלן.

8. תחום "אחרים"

מלבד שני תחומי הפעילות שתוארו לעיל, נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה מלאי של 2 דירות בבניינים בניו-יורק ארה"ב, וכן פעילות בתחום המגורים להשכרה לטווח ארוך, אשר אינם עולים לכדי תחומי פעילות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ואינם מהווים מגזר בר דיווח. לפרטים אודות פעילויות אלה ראה להלן.

8.1 פרויקטים בניו-יורק ארה"ב

פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה במלואה²⁴³ (אלפי דולר ארה"ב)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	מועד סיום השיפוץ	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד שנתרו לחברה שנתרו ליום 31 בדצמבר 2025	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2025	שיעור ההון העצמי מתוך העלות	ממוצע SF ²⁴⁴ ליח"ד שנתרו במלאי	הכנסות צפויות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בחברה (חלק האפקטיבי)
פרויקט 52	416 West 52 nd Street, ²⁴⁵ מנהטן, ניו-יורק	אוגוסט 2015	אוקטובר 2015	2016	77.36%	ל.ר.	2473	4,237	---	1,047	4,237	---	0%	2,457

²⁴³ לעניין זה יצוין כי נאמד אומדן שווי מימוש נטו לפרויקט הני"ל בהתאם למחירי המכירה בפועל של הדירות בבניין.
²⁴⁴ רגל רבוע (square feet). המרה מרגל רבוע (ר"ר) למטר רבוע (מ"ר) הינה באופן שכל 10 ר"ר הינם 0.9290 מ"ר. לדוגמא נכס ששטחו 5,000 ר"ר הינו בשטח של 464.5 מ"ר.
²⁴⁵ Block: 01061, Lot 1129.
²⁴⁶ Acro Group USA 52nd St LP בהינם המוגבלים בה הינם Acro Group USA 52nd St LP (77.366%) מר דורון ארבו, אחיו של בעל השליטה בחברה (6.7%) ושותפים נוספים, ואילו השותף הכללי בה הינו בשליטת החברה. נכון לחודש מרץ 2023, החזיקה השותפות 8 דירות בבניין מגורים המצוי ברחוב W 52nd 416 בעיר ניו יורק שבארה"ב והיתה קשורה בהלוואה בנקאית שגובהה כ-7.1 מיליון דולר ארה"ב. יצוין כי לאור העובדה שההלוואה הבנקאית האמורה הגיעה לידי סיום במהלך שנת 2023 וחידושה היה כרוך בתנאי ריבית מחמירים (וזאת לאור עליות הריבית המהותיות שחלו בשוק האמריקאי ורצון התאגיד הבנקאי שהעמיד לשותפות את ההלוואה הבנקאית להקטין את שיעור ההלוואה במועד חידושה, כך שיידרש ליטול הלוואה נוספת ממקור אחר, בריבית גבוהה יותר), פנה בתקופת השותף הכללי לכלל השותפים בשותפות והציע להם ("חלופה א"), להעמיד לשותפות את כלל הכספים הנדרשים לצורך פרעון ההלוואה הבנקאית (כל אחד לפי חלקו במימון השותפות), כאשר לכל שותף שייאות לעשות כן תהא קדימות בקבלת חלקו בהלוואה זו, לרבות כלל הריביות בגינה, לפני כל תשלום ו/או חלוקה לה זכאים השותפים בשותפות (קרי, כניסה לעניין זה בנעלי התאגיד הבנקאי), כאשר הריבית אותה הלוואה תהא הריבית בה היתה נדרשת השותפות לשאת לו חידושה את ההלוואה הבנקאית ונטלת הלוואה נוספת בגין יתרת הסכום הנדרש (ואשר משקפות ריבית משוקללת שנתית בשיעור של 10%). שותפים אשר יאמצו את ההצעה האמורה יהיו זכאים להיכנס גם בנעלי שותפים שידחו אותה (וזאת בנוסף לנשיאתם בחלקם הם במסגרת אותה הצעה). בנוסף, ההצעה לשותפים כללה חלופה נוספת ("חלופה ב"), ולפיה כל אחד מהשותפים יוכל לבחור לרכוש מהשותפות יחידת דיור אחת מתוך 8 יחידות הדיור המוחזקות על ידי השותפות והכל בהתאם למנגנון איזון שנקבע על ידי השותף הכללי. יצוין כי השותפות וכן שני שותפים בשותפות בחרו בחלופה א' והעמידו את כלל הכספים הנדרשים לצורך פרעון ההלוואה הבנקאית בהיקף של כ-7.1 מיליון דולר (כאשר החברה בחרה להעמיד גם את חלקו של מר דורון ארבו בהלוואה האמורה, בהתאם לזכות שניתנה לכלל השותפים, כאמור לעיל). מר דורון ארבו בחר שלא לאמץ איזו מהחלופות וכפועל יוצא מכך חלוקות רווחי השותפות אליו יבוצעו רק לאחר החזר ההלוואות האמורות ליתר השותפים, לרבות הריביות בגינן.
²⁴⁷ דירה אחת נמכרה לאחר תאריך הדוח. לגבי דירה אחת מתוך שתי הדירות שנתרו במלאי, הוסכם כי תימסר לאחד שותפים בהתאם להסכמות המפורטות לעיל.

פרויקטי דיור להשכרה לטווח ארוך

כמענה למחירי הדיור הגואים אשר הביאו לכך שידם של רבים אינם משגת לרכישת דירה בישראל, במיוחד באזורי ביקוש, ומאידך שוק השכירות שאינו מהווה תחליף ראוי ותחרותי לרכישת דירה, פועלת המדינה בשנים האחרונות לקידום פרויקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח, לרבות בשכר דירה מפוקח. לצורך כך הקימה הממשלה את חברת דירה להשכיר (כהגדרתה לעיל), שנועדה להוות זרוע ביצוע של הממשלה לצורך תכנון, ביצוע וקידום של פרויקטים המיועדים לדיור להשכרה ארוכת טווח. במסגרת פעילותה של חברת דירה להשכיר היא, בין היתר, משווקת בשיתוף עם רמ"י מגרשים המיועדים להקמת פרויקטי שכירות ארוכת טווח, וזאת באמצעות פרסום מכרזים.

במסגרת שיווק המגרשים הנ"ל, מפורסמים מכרזים שבמסגרתם נקבעים על ידי חברת דירה להשכיר ורמ"י, בין היתר, התקופות לתכנון והקמת הפרויקט ע"י הזוכה במכרז, התנאים שבהם יושכרו יחידות הדיור בפרויקט לשוכרים ואת דמי השכירות והאחזקה (דמי הניהול) בגינן, מנגנון עדכון דמי השכירות ודמי האחזקה, היקף יח"ד שיושכרו בשכירות חופשית ובשכירות מפוקחת (מופחתת) (כאשר נכון להיום מחירי השכירות המפוקחת במכרזים שבהם זכתה החברה שווה לכ-80% ממחיר השכירות באזור הפרויקט והסכום נקבע לפי המנגנון הקבוע במכרז, כאשר משך הסכמי השכירות לשוכר ספציפי לא יעלה על תקופת שכירות של 5 שנים + אופציה להארכה ב-5 שנים נוספות), וכן הוראות ביחס לניהול ותחזוקת הפרויקט על ידי היזם בתקופה שלאחר אכלוסו. בתום תקופת ההשכרה (כהגדרתה להלן), היזמים רשאים למכור את זכויותיהם ביחידות הדיור כולן או חלקן, ואולם במקרה שקיימים בפרויקט שטחי מסחר, לרוב היזם רשאי למכור ו/או להשכירם לאחר תחילת תקופת השכרת יחידות הדיור. במסגרת פרויקטים של שכירות מוסדית ארוכת טווח, מוקנות ליזמים הטבות מיסוי שונות כגון: הפחתה של מס החברות ומס השבח על ההכנסה השוטפת והכנסה ממכירת הדירות, הטבות מע"מ וכן אפשרות להכיר בהוצאות פחת מואץ, בכפוף לאישור ההקלות עפ"י חוק עידוד השקעות הון. כמו כן, לרוב העברת הזכויות בפרויקט (להבדיל ממכירת יחידות הדיור) תותר לאורך תקופת ההשכרה רק בכפוף לעמידה בתנאי המכרז ולתנאי ההסכם עם דירה להשכיר.

ככלל, רוב יחידות הדיור בפרויקטים שמוקמים במסגרת המכרזים הנ"ל תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים, למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ("תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ואילו יתר (50%) יחידות הדיור תושכרנה על ידי היזמים לשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי רמ"י ודירה להשכיר לעניין אופן קביעת שכר הדירה ותנאי הסכמי השכירות שיחתמו עם כלל השוכרים בפרויקט. יצוין שהנהלת רמ"י פרסמה ב-6/2024 החלטה המאפשרת מכירה של חלק מיחידות הדיור המיועדות להשכרה לצדדים שלישיים אף קודם לתום תקופת ההשכרה, לרוכש שיוסיף להשכירן לתקופה שנקבעה, אולם מכירה כאמור צריכה להיעשות בכפוף לתנאים שפורטו בהחלטת הנהלת רמ"י, כמו גם בכפוף להסדרה חקיקתית של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 והחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (במתחמים הרלוונטיים), לעניין הקביעה שהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח תהיינה בבעלות אחודה. כמו כן, לרוב העברת הזכויות בפרויקט (להבדיל ממכירת יחידות הדיור) תותר לאורך תקופת ההשכרה רק בכפוף לעמידה בתנאי המכרז ולתנאי ההסכם עם דירה להשכיר.

שיתוף פעולה עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל")

ביום 22 באוגוסט 2024 נחתם הסכם ההשקעה בין אקרו ש.מ. 46, שותפות מוגבלת ("השותפות"), אקרו ש.מ. 18, שותפות מוגבלת שהינה השותף המוגבל בשותפות (להלן: "אקרו 18"), אקרו מדף 38 בע"מ שהינה השותף הכללי בשותפות ("אקרו 38" או "השותף הכללי")²⁴⁸ לבין גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן ביחד: "כלל"), אשר הושלם ביום 11 בנובמבר 2024 ("מועד ההשלמה"), לפיו, השותפות אשר זכתה בשנתיים האחרונות בשני מכרזים שפורסמו על ידי רמ"י ודירה להשכיר לייזום פרויקטי דיור להשכרה בדרום תל השומר (רמת גן) ומתחם סירקין בפתח תקווה (המבוצעים באמצעות השותפות כמתואר להלן) ("הפרויקטים הקיימים"), הקצתה לכלל, כשותפה מוגבלת בשותפות, זכויות בשותפות שמהוות 49% מכלל זכויות השותפים בשותפות. עם הקצאת הזכויות כאמור, כלל העמידה הון לשותפות בסך של כ-55.8 מיליוני ש"ח (המהווה 49% מהון השותפות), אשר שימש את השותפות לצורך השבת חלק מהון השותפות אשר הועמד לה על ידי החברה (באמצעות אקרו 18), באופן שסך הון השותפות למועד

²⁴⁸ ובהר כי השותפות, אקרו 18 ואקרו 38 מוחזקות בשרשרת במלואן על ידי החברה. יצוין כי החברה ערבה למלוא התחייבות התאגידים האמורים כלפי כלל על פי הסכם ההשקעה וכן על פי הסכם השותפות שנחתם עם כלל כמפורט להלן.

ההשלמה עומד על כ-113.8 מיליוני ש"ח (חלק אקרו 18 - 51%).

כמו כן, במועד ההשלמה נחתם הסכם שותפות חדש בין השותפות, השותפים המוגבלים בה (של אחר מועד ההשלמה יהיו: אקרו 18 – 50.99% וכלל- 49%) ("השותפים המוגבלים") והשותף הכללי (אקרו 38, אשר מחזיקה ב-0.01% מהון השותפות), אשר מסדיר את פעילותם המשותפת של הצדדים במסגרת תחום הפעילות ("הסכם השותפות"), אשר עיקריו כדלקמן:

מטרת השותפות: השותפות תפעל בתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל)²⁴⁹, וזאת הן במסגרת הפרויקטים הקיימים והן במסגרת פרויקטים חדשים שיאושרו על ידי השותף הכללי ובלבד שיעמדו בתנאי הסף שנקבעו לכניסה להשקעות השותפות, הכוללים פרמטרים שונים כגון: שיעורי היוון, רווחיות, NOI, IRR מינימאליים שנקבעו; היקף הון עצמי מקסימלי שיידרש לצורך השקעה בפרויקט וכן LTV שלא יעלה על השיעור שסוכם, והכל ע"ב הנחות עבודה שעקרונותיהם הוסכמו בין הצדדים ("תנאי הסף לכניסה להשקעה").

כאמור לעיל, סכומי ההון שהועמדו/יועמדו על ידי השותפים המוגבלים לשותפות לצורך מימוש פעילותם המשותפת יעמדו על סך כולל של עד 500 מיליון ש"ח (חלק כלל – עד 245 מיליון ש"ח) ("סכום ההשקעה הכולל בשותפות"), כאשר הסכום האמור כולל את הסכומים אשר הושקעו ויושקעו על ידי השותפים המוגבלים בפרויקטים הקיימים (למעט סכומים שהוסכמו שלא יכללו במסגרת סכום ההשקעה הכולל בשותפות).

תקופת הפעילות המשותפת: אלא אם תוארך בהסכמת הצדדים, תקופת הפעילות המשותפת תבוא לידי סיום במועד המוקדם מבין (א) המועד שבו העמידו השותפים המוגבלים לשותפות סך השווה לסכום ההשקעה הכולל בשותפות; (ב) 36 חודשים ממועד ההשלמה, בכפוף לאמור בהסכם השותפות; או (ג) מועד ביטול הסכם השותפות כדין ("תקופת ההשקעה"). לאחר תום תקופת ההשקעה ולמשך 12 חודשים לאחר מכן, החברה לא תהיה רשאית לפעול בתחום הפעילות, אלא לאחר מתן זכות הצעה ראשונה לכלל הארץ את תקופת ההשקעה תחת תנאי השותפות הנוכחית, לתקופות שנקבעו בין הצדדים. השותפות תחזיק בכל פרויקט במשך תקופת זמן של 5 שנים לפחות מסיום הקמתו ואכלוסו, ולאחר מכן השותפות תהא רשאית למכור את זכויותיה בפרויקט, בכפוף לתנאים ומגבלות שנקבעו בהסכם השותפות ובכל מקרה לאחר מתן זכות הצעה ראשונה לכלל ביחס לפרויקט הנמכר.

ניהול השותפות: עסקי השותפות ינוהלו באמצעות השותף הכללי²⁵⁰, אשר יהיה זכאי לדמי ניהול מקובלים שהוסכמו ("דמי הניהול"). עם תחילת הפעילות המשותפת, השותף הכללי יהא כאמור בשליטה מלאה של החברה, ואולם, על פי הוראות הסכם השותפות, לכלל האפשרות להחליפו בשותף כללי מטעמה והכל בהתאם ובכפוף לאמור בהסכם ההשקעה. עם זאת, בכל מקרה שבו זהות השותף הכללי תוחלף בטרם חלוף תקופת ההשקעה (למעט במקרה שבו ההחלפה האמורה אירעה בנסיבות של אירועי הפרה ספציפיים שנעשו על ידי אקרו 18 או אקרו 38), אזי כל החלטה הדורשת על פי ההסכם אישור מראש של כלל לביצועה תדרוש גם את אישורה של אקרו 18.

מימון וערבויות: בנוסף להתחייבותם להעמיד את חלקם בסכום ההשקעה הכולל בשותפות, ככל ותידרש העמדת ערבויות לטובת הבטחת התחייבויות השותפות, אזי אקרו 18 תהא רשאית להעמידן, לרבות בגין חלקה של כלל בשותפות. במקרה ותמומשנה הערבויות, תשיב השותפות לאקרו 18 את סכומי הערבות שחולטו, וככל והדבר יידרש היא תעשה זאת באמצעות מימון נוסף שיועמד לשותפות על ידי השותפים המוגבלים (מעבר לחלקם בסכום ההשקעה הכולל בשותפות). היה וכלל תבחר שלא להעמיד את חלקה במימון הנוסף האמור, ייחשב הסכום שלא הועמד על ידי כלל כהלוואה עודפת שהעמידה אקרו 18 לשותפות אשר תישא ריבית כפי שנקבעה בהסכם ואשר פירעונה יהיה קודם לכל חלוקה לשותפים המוגבלים. בנוסף, אקרו 18 תהיה רשאית להמיר את ההלוואה העודפת כאמור, בתוך פרק הזמן שנקבע בהסכם, לזכויות בשותפות ולדלל את כלל בהתאם, כאשר שווי השותפות לעניין זה ייקבע בידי מעריך שווי חיצוני והכל בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

העברת זכויות: הסכם השותפות כולל הגבלות על העברת זכויות השותפים המוגבלים בשותפות, בין במישרין ובין בעקיפין, ובכלל זאת תקופה חסימה מוחלטת, במסגרתה אקרו 18 לא תוכל להעביר את זכויותיה בשותפות עד למאוחר מבין תום תקופת

יובהר כי החזקות החברה בדירות המוגדרות כדירות בהישג יד (דבי"א) לא יכללו במסגרת הפעילות המשותפת.

249

על אף תפקידו כאמור של השותף הכללי, הסכם השותפות כולל החלטות מיוחדות (לדוג' בנושאי הנפקת ניירות ערך, שינוי תחום הפעילות וגובה ההצעות שיוצעו במכרזים על ידי השותפות) אשר יהיו טעונות את הסכמת השותפים המוגבלים והחלטות נוספות (דוג' עסקאות בעלי ענין, חלוקת עודפי הפרויקטים מקום בו לא התקבלה החלטה אודות חלוקת על ידי השותף הכללי) אשר יהיו כפופות לאישור/החלטת כלל.

250

ההשקעה או המועד בו יושלם אכלוסם של הפרויקטים הקיימים, כשלאחר מכן אקרו 18 תהא רשאית להעביר את זכויותיה בשותפות רק בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו. עוד נקבע בהסכם השותפות כי השותפים המוגבלים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה האחד למשנהו וכן בכפוף למתן זכות הצטרפות לכלל במקרה של מכירת זכויות בשותפות ע"י אקרו 18, וזאת למעט ביחס למקרים שהוחרגו.²⁵¹

תיחום פעילות: החברה לא תהיה מעורבת במשך תקופת ההשקעה בפרויקטים בתחום הפעילות, אלא באמצעות השותפות²⁵², למעט ביחס לפרויקט שאינו עומד בתנאי הסף לכניסה להשקעה, אשר אם וככל וכלל תידחה את ביצועו באמצעות השותפות, יהיה ניתן לביצוע על ידי החברה שלא באמצעות השותפות. יובהר כי כלל מצידה לא מחויבת לבצע עסקאות בתחום הפעילות רק באמצעות השותפות.

הפרת ההסכם: הסכם השותפות כולל רשימת אירועי הפרה אשר בקרות מי מהם, הצד הנפגע יהיה רשאי לסיים את תקופת ההשקעה (מבלי שיהיה מחויב להשקיע כספים נוספים בשותפות), למכור לצד ג' את זכויותיו בשותפות ולקבל החלטה על פירוק השותפות.

פרויקט תל השומר

ביום 20 בדצמבר 2022 ("מועד האישור") זכתה אקרו ש.מ. 46 שותפות מוגבלת, המוחזקת ב-50% בשרשור על ידי החברה ("חברת הפרויקט"), במכרז שניהלו רמ"י ודירה להשכיר, לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) במקרקעין בשטח כולל של כ-7.7 דונם המצויים במתחם תל השומר דרום - רמת גן במגרשים 113, 119 ו-120 בהתאם לתכנית תמ"ל/1023 המהווים את חלקות 24 ו-1118, 24 – 25 בגוש 7335 ("המקרקעין" או "הנכס") לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד חידוש החכירה, וזאת בתמורה לסך של כ-175 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, נדרשה חברת הפרויקט לשלם סך נוסף של כ-30.5 מיליוני ש"ח בגין הוצאות הפיתוח של המתחם. על המתחם צפויה חברת הפרויקט לתכנן, להקים ולנהל פרויקט מגורים אשר יכלול 209 יחידות דיור לפחות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, בשטח כולל של כ-20,360 מ"ר ייקרי, הכולל כ-312 מ"ר (ברוטו) שטחי מסחר וכן כ-6,400 מ"ר שטחי שירות עילי.

נכון למועד זה, בהתאם למסמכי המכרז ולהארכות מועד שאושרו על ידי דירה להשכיר, על חברת הפרויקט לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לשלבי התכנון, להשלים את בניית השלד של הפרויקט עד לא יאוחר מיום 19.12.2026 ולקבל טופס 4 וטופס 5 ביחס לפרויקט עד לא יאוחר מיום 19.03.2028.

ביום 19 במרץ 2023 שולמה מלוא התמורה האמורה וההסכם העיקרי עם דירה להשכיר, הסכם התשתיות עם עיריית רמת גן וכן הסכם החכירה עם רמ"י נחתמו ע"י חברת הפרויקט. לפרטים נוספים אודות תנאי המכרז והפרויקט ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 בדצמבר 2022 (מסי אסמכתא: 2022-01-121197). התמורה שולמה באמצעות אשראי בנקאי אותו נטלה חברת הפרויקט, אשר נושא תנאים מקובלים, כאשר בין יתר הביטחונית שהועמדו העמידה אקרו מגורים ערבות לטובת הבטחת התחייבויות חברת הפרויקט על פי הסכם האשראי.

בתקופת הדוח, החלה החברה בעבודות חפירה ודיפון בפרויקט, והתקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 241,601 אלפי ש"ח, לעומת שווי של 218,500 אלפי ש"ח ביום 31 בדצמבר 2024. בתקופת הדוח נרשמו הפסדי שערך בסך 9,849 ש"ח בגין הנכס שמקורם בגין הוצאות מימון שהונו לנכס.

²⁵¹ בנוסף, סוכמו בין הצדדים עקרונות מכירת זכויות בשותפות על ידי מי מהם (לרבות בדרך של מכירת החזקות כלל בשותפות לאקרו 18) מקום בו השותפות עלולה להיחשב כתאגיד ריאלי משמעותי (כהגדרתו בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013).
²⁵² למעט החזקה פאסיבית מותרת של עד 10% בתאגידים הפועלים תחום הפעילות.

פרויקט סירקין פתח תקווה

ביום 8 בפברואר 2023 ("מועד האישור") זכתה חברת הפרויקט (כהגדרתה לעיל), במכרז שניהלו רמ"י ודירה להשכיר, לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) במקרקעין בשטח כולל של כ-8.9 דונם המצוי במתחם סירקין בפתח תקווה במגרשים 202 ו-203 לפי תמל / 1076 המהווים את חלקה 25 (בחלק) בגוש 6632 ("הנכס" או "המקרקעין" ו/או "המתחם"), לתקופה של 98 שנים עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-98 שנים נוספות בתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד חידוש החכירה, וזאת בתמורה לסך של כ-18.2 מיליוני ש"ח, כולל מע"מ כדין. בנוסף, נדרשה חברת הפרויקט לשלם סך נוסף של כ-19 מיליוני ש"ח בגין הוצאות הפיתוח של המתחם. על המתחם צפויה חברת הפרויקט לתכנן, להקים ולנהל פרויקט מגורים אשר יכלול 174 יחידות דיור לפחות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס, ככל שיתקבלו), בשטח כולל של כ-16,095 מ"ר עיקרי, וכן כ-5,387 מ"ר שטחי שירות עילי.

בהתאם למסמכי המכרז ומכתבי אורכות שהתקבלו, נכון למועד דוח זה, על חברת הפרויקט לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו לשלבי התכנון והבניה, אשר יימנו החל ממועד האישור: (ב) הגשת התכנון המפורט למתחם לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מ-22 חודשים; (ג) הוצאת היתר בנייה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם לא יאוחר מ-33 חודשים; (ד) קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם לא יאוחר מ-53 חודשים; (ה) הוצאת טופס 4 ו-5 לכל המתחם לא יאוחר מ-64 חודשים. לאור העיכוב שחל באישור תכנית הבינוי והפיתוח על ידי העירייה, המועדים הנ"ל הוארכו על ידי דירה להשכיר ב-9 חודשים (המועדים הנקובים לעיל כוללים את תוספת הארכה הנ"ל), אולם בכוונת החברה לפנות ולבקש הארכות מועד נוספות. יובהר כי ביום 8.5.2023 שולמה מלוא התמורה האמורה וההסכם העיקרי עם דירה להשכיר, הסכם התשתיות עם העירייה וכן הסכם החכירה עם רמ"י נחתמו ע"י חברת הפרויקט. לפרטים נוספים אודות תנאי המכרז והפרויקט ראה דיווח מידי של החברה מיום 9 בפברואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-013525).

נכון למועד דוח זה, הפרויקט בהליך תכנון מפורט. להערכת החברה היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל ברבעון השני 2026 והיתר בניה מלא צפוי להתקבל עד לרבעון הראשון לשנת 2027.

שווי הנכס ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 46,838 אלפי ש"ח, לעומת שווי של 44,495 ביום 31 בדצמבר 2024. בתקופת הדוח נרשמו הפסדי שערך בסך 1,592 ש"ח בגין הנכס שמקורם בגין הוצאות מימון שהווננו לנכס.

יצוין כי בנוסף לדירות אותן צפויה החברה להחזיק ולהשכיר מכוח מכרזי דירה להשכיר, מקדמת החברה, נכון למועד זה, פרויקטים שונים בהם עתידות להיכלל יחידות מגורים המיועדות לדב"י (דיוור בהישג יד) כאשר כוונתה הנוכחית של החברה הינה למכרן בעתיד (עם השלמת בנייתן), תוך שמירה על יעודן כדירות להשכרה בהישג יד ואולם אין באמור כדי לגרוע מיכולת החברה לקבלת החלטה אחרת בעניינן לרבות השכרתן.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל ביחס לתחום "אחרים", בין היתר, למועד הנצפה על ידי החברה לקבלת היתרי בניה לפרויקטים הינו 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים, אשר התממשותו כפופה לעמידת הפרויקטים בכלל התנאים שיידרשו על ידי הרשויות השונות כתנאי להוצאת היתרי בניה, במועדים הנחזים לכך על ידי החברה.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

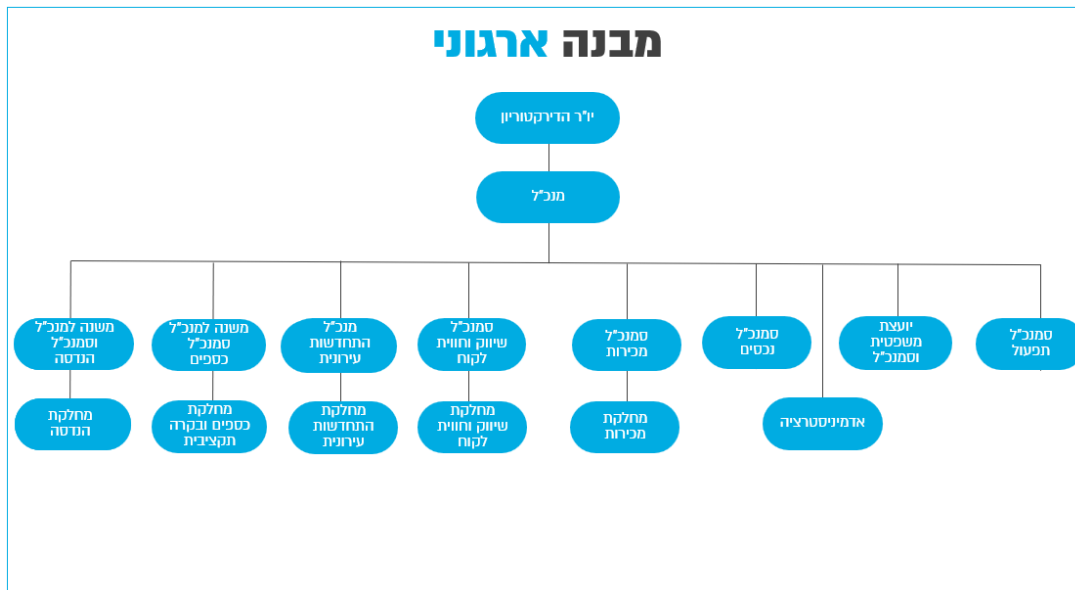
9. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

נכון למועד דוח זה, החברה מחזיקה ברכוש קבוע כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף בחלק ג' לדוח תקופתי זה. לעניין זה יצוין, כי משרדי החברה ממוקמים בקומת משרדים, אשר בבעלותה, בפרויקט Sea View הרצליה.

10. הון אנושי

10.1. מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



10.2. עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מעסיקה הקבוצה 90 עובדים²⁵³. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

2024	2025	תחום פעילות
8	11	הנדסה
15	18	שיווק ומכירות
16	14	כספים
5	5	בקרה תקציבית
5	5	חויית לקוח
2	1	פיתוח עסקי
13	13	תפעול ואדמיניסטרציה
10	10	התחדשות עירונית
1	1	משפטי
75	78	סה"כ לפי תחום פעילות
10	12	נושאי משרה בכירה
85	90	סה"כ

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום דוח זה, לחברה אין התחייבויות מהותיות בשל סיום יחסי עובד-מעביד.

תנאי העסקתם של העובדים בחברה כוללים בדרך כלל שכר בסיס ותנאים נלווים מקובלים כגון

²⁵³ עובדים במשרה מלאה.

תנאים סוציאליים בהתאם להוראות הדיון, קרן השתלמות, רכב ו/או חניה, החזר הוצאות והתחייבות לסודיות ואי תחרות. בנוסף, לעובדיה הבכירים של החברה מוקצות מעת לעת אופציות למניות החברה במסגרת תוכניות התגמולים של החברה. בנוסף, העסקתם של העובדים אינה מוגבלת בזמן.

באשר למשווקים, תנאי העסקתם כוללים תגמול חודשי קבוע וזכאות לעמלת מכירה בקשר עם יחידות אשר הם מעורבים במכירתן. עוד יצוין כי חלק מהעובדים, זכאים למענקים בין כאלה המשולמים על פי יעדים שהוגדרו מראש ובין כאלה המשולמים על פי שיקול דעת לפי יעדים איכותיים.

לפרטים אודות תכניות אופציות לנושאי משרה ועובדים ראה סעיף 3.2.3 לתשקיף.

יצוין כי 23 בנובמבר 2025 אישרו חברי ועדת התגמול²⁵⁴ ודירקטוריון החברה הקצאה של 465,838 כתבי אופציה, רשומים על שם אך לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-465,838 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה ("כתבי האופציה" ו-"מניות", בהתאמה), לעובדים ונושאי משרה של החברה וחברות מוחזקות שלה, עליהם נמנים הגב' דקלה פרסיקו (אחראית תחום התחדשות עירונית ומנכ"לית אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 100%) והגב' ורד לזר ארביב (סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה) ("נושאי המשרה"), וזאת במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש יולי 2023 והם הוקצו לניצעים בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן. כתבי אופציה, אשר, בכפוף לאמור להלן, יהיו ניתנים למימוש עד לתום 5.5 שנים ממועד הקצאתם ל-465,838 מניות, המהוות, נכון למועד זה ובהנחת מימוש כלל כתבי האופציה נשוא דוח מיידי זה, כ-0.739% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.722% מהון החברה ומזכויות ההצבעה בה, בדילול מלא. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למנייה רגילה אחת של החברה בתמורה לסך של 53.31 ש"ח (ממוצע מחירי מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הדירקטוריון את הענקת כתבי האופציה, בתוספת 10%), לא צמוד. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-090705).

10.3 שינויים מהותיים שחלו במצבת נושאי המשרה בחברה

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים במצבת נושאי המשרה בחברה, למעט כמפורט להלן:

א. בחודש ינואר 2025 מר גידי מוזס, סיים את כהונתו בתפקיד סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה ובמקומו מונתה ביום 19.8.2025 הגב' דקלה פרסיקו כמנכ"לית תאגיד ההתחדשות העירונית בחברה.

ב. בחודש נובמבר 2025 מונה מר גיל גורביץ' כסמנכ"ל שיווק וחוויית לקוח בחברה חלף מר דן יהודה גינגיס, אשר סיים את תפקידו בחודש דצמבר 2025.

10.4 תלות

הצוות הניהולי של החברה כולל יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל התורמים לפיתוח העסקי של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן סמנכ"לים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו ("המנהלים"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים. עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של בעל השליטה ויו"ר דירקטוריון החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בו או במנהלים האחרים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

10.5 הסכמי העסקה עם נושאי משרה

לפרטים אודות הסכמי העסקה עם מר יצחק ארבוך, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה ונושאי משרה בכירה אשר חלקם נמנים על בעלי השליטה המשותפת בחברה, ראה תקנה 21 לחלק ד' – דוח פרטים נוספים המצורף לדוח תקופתי זה. יצוין כי תנאי הסכמי העסקה אשר נחתמים עם נושאי המשרה דומים במהותם להסכמי העסקה שנחתמים עם יתר עובדי החברה, וזאת למעט העובדה שנושאי משרה בחברה זכאים למענקים על בסיס ליעדים מדידים, נכללים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וכן זכאים לכתבי פטור ושיפוי.

10.6 דירקטורים

ביום 4 במאי 2025 האסיפה הכללית של החברה אישרה את חידוש כהונתם של ה"ה צחי ארבוך, זיו יעקובי, רונית חיימוביץ, גיא גורן ונעמי אנוך כדירקטורים בדירקטוריון החברה; וכן את

254 ביחס לנושאי המשרה בחברה בלבד.

הארכת כהונתו של מר רון ארזי כדירקטור חיצוני בחברה.

11. ספקים, יועצים ונותני שירותים

11.1 החברה מתקשרת במהלך העסקים הרגיל עם ספקי פרסום שונים, לצורך שיווק הפרויקטים של החברה, כשהוצאות הפרסום בשנים 2024 ו-2025 הסתכמו לסך כולל של כ-18,103 אלפי ש"ח, וכ-19,071 אלפי ש"ח, בהתאמה.

11.2 נכון למועד דוח זה, הקבוצה (במאוחד), בין בעצמה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים (הן בתחום הנדל"ן היזמי בישראל והן בתחום הנדל"ן המניב), התקשרה עם נותני שירותים ויועצים שונים (כתלות בשלב של הפרויקט) בקשר עם הפרויקטים של הקבוצה. בין ההתקשרויות האמורות אשר כאמור תלויות בשלב שבו נמצא הפרויקט, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות. עם זאת, החלפת ספקים כאמור עלולה לגרום עיכוב בהשלמת בנית הפרויקטים ובנוסף, ככל ומדובר בהתקשרות מהותית, עלולה לגרום גם להתייקרות בעלות הפרויקטים.

12. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,130,865	(925,234)	2,056,099	נכסים שוטפים (1)
(1,084,806)	559,973	(1,644,779)	התחייבויות שוטפות (2)
46,058	(365,261)	411,320	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון.

(1) הנכסים השוטפים - כוללים בין היתר מזומנים ופיקדונות בחשבונות בנק מיועדים בסך של 508,780 אלפי ש"ח ומלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין בסך של 1,299,729 אלפי ש"ח. עיקר ההתאמות להון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובעות מהתאמת מלאי מקרקעין ודירות למכירה שלא יופחת לעלות המכר במהלך 12 החודשים הקרובים.

(2) ההתחייבויות השוטפות – כוללות בעיקר אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של 801,137 אלפי ש"ח וכן התחייבות לבעלי קרקע בסך של 349,167 אלפי ש"ח. עיקר ההתאמות להון החוזר לתקופה של 12 חודשים כולל בעיקר התאמה בגין התחייבויות לבעלי קרקע שלא יופחתו בשנה הקרובה וכן הפחתת הלוואות שמועד פירעונם עולה על 12 חודשים מתאריך המאזן.

13. מימון, אשראי והשקעות

13.1. להלן יפורטו מקורות המימון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
---	---	---	---	---	---	---	הלוואה מצדדים קשורים
3,112,321	6.2%	6.2%	559,651	5.34%	5.34%	2,552,670	מתאגידים בנקאיים ואחרים
801,569	5.27%	4.53%	241,086	5.45%	4.91%	560,483	אגרות חוב (סדרה א' ו-ב)
3,913,890	5.92%	5.7%	800,737	5.36%	5.26%	3,113,153	סה"כ מימון חיצוני
2,000,496	---	---	---	---	---	2,000,496	הון המיוחס לבעלים של החברה ליום 31.12.2025
5,914,386	---	---	800,737	---	---	5,113,649	סה"כ מקורות מימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, השקעת הון, מקדמות מרוכשי יחידות, אשראי מתאגידים בנקאיים שניתן כמסגרת אשראי לחברה ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות הקבוצה ו/או תאגידים המוחזקים על ידיה ותמורת אגרות חוב (סדרה א' ו-ב') שהונפקו לציבור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, עומדת החברה (במאוחד) בכל התנאים המהותיים של ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי ובנוסף עומדות כלל חברות הקבוצה בהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי האשראי בהן הן התקשרו.

בפרויקטים היזמיים ו/או המניבים הנמצאים נכון למועד דוח זה בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי שוטף לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור (קרי, הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות הקבוצה (הקיימות והעתידיות) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטי התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים (כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו), ואשר הינו בדר"כ כ-30%-10% (כתלות בסוג הפרויקט ויעוד המימון) ו/או קבלת היתר בניה ו/או עמידה ביעדי בניה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי הליווי נושאים בד"כ ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

13.2. מסגרות אשראי וערבויות

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה ולחברות בנות בבעלות מלאה מסגרות אשראי / ערבויות ("מסגרת אשראי") בסך של כ-143 מיליון ש"ח שאינה מנוצלת. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

13.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף נכון ליום ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח:

טווח ריבית ליום 31 בדצמבר 2025	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה סמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מטבע בו ניתן האשראי שקל
7.8%-6%	2,261,246	7.8%-6%	2,142,183	

13.4. התחייבויות פיננסיות

לפרטים אודות התחייבויות פיננסיות של חלק מחברות הקבוצה כלפי תאגידים בנקאיים ו/או מממנים אחרים ראה ביאור 12 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

13.5. אגרות חוב

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה שתי סדרות אגרות חוב, כמפורט להלן:

א. סדרה א' - אשר הונפקה לראשונה ביום 14 באוגוסט 2022 והורחבה ביום 2 בינואר 2023, כך שנכון למועד זה מונה הסדרה 700,000,000 אגרות חוב (סדרה א'). לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') ראה שטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 10 באוגוסט 2022, מס' אסמכתא 2022-01-082545 וסעיף 19 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף לדוח זה.

ב. סדרה ב' - אשר הונפקה לראשונה ביום 27 ביולי 2025, כך שנכון למועד זה מונה הסדרה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב'). לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ראה שטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביולי 2025, מס' אסמכתא 2025-01-056532.

יצוין כי הן החברה והן אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב'), מדורגות בדירוג A3 על ידי חברת הדירוג מידרוג בע"מ. לפרטים ראה סעיף 19 ג' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף לדוח זה.

13.6. פירוט סכומי אשראי שנתקבלו בתקופה שממועד הדוח עד סמוך למועד פרסום הדוח

לאחר התאריך הדוח, לא נלקח אשראי בסכומים מהותיים לחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ההלוואות שהקבוצה נטלה בפרויקטים One Tower (דפי זהב) (כמפורט בסעיף 7.1.20.1 לעיל), אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') של החברה, וכן ההלוואה המתוארת להלן בקשר עם מימון רכישת פרויקט מגדל השלום (כמפורט בסעיף 6.4.6 להלן) הינן הלוואות מהותיות²⁵⁵ של החברה (במאוזד), כאשר חלק החברה בהלוואה הינו 100%.

התחייבויות אחרות	תניית שינוי שליטה/ מרות/ מבנה	ריבית ועמלות	שעבודים / בטחונות	מועדי פירעון	סכום ההלוואה
<p>עילות להעמדה לפירעון מיידי: ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של מסגרת האשראי ו/או למימוש הביטחונות, וכן עילות נוספות דוג': קיומו של חשש סביר לאי קבלת היתר בניה עד ליום 1 באוגוסט 2027 ו/או קיומה של כל מניעה אחרת להתחלת ביצוע הפרויקט עד המועד האמור; קיומו של כל אחד מהאירועים המהווים עילה לפירעון מיידי על פי כל מסמך שנחתם לבנק על ידי חברות הקבוצה בקשר עם מסגרת האשראי, לרבות מסמכי הבטחות; הפרה ו/או אי קיום איזו מההתחייבויות של חברות הקבוצה כלפי הבנק בהסכם ההלוואה או בכל מסמך אחר שנחתם מול הבנק²⁵⁶; אם חלה הרעה במצבם הפיננסי ו/או ביחסים הפיננסיים של חברות הקבוצה ו/או במצב עסקיהן, והכל על פי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק²⁵⁷; אם יחול שינוי שליטה שאינו העברה מותרת כמפורט לעיל; אם יינתן צו תפיסה ו/או צו הקפאה על חשבון הפרויקט; אם יינקטו בקשר עם המקרקעין הליכי עיקול ו/או הוצאה לפועל ו/או כינוס בסכום העולה על סך של 1 מיליון ש"ח, בכפוף לאמור בהסכם; אם בכוונת מי מחברות הקבוצה לפתוח במו"מ (לרבות מו"מ מוגן) עם נושים ו/או בעלי מניות לצורך גיבוש הסדר ו/או הסדר חוב או פשרה; אם חברות הקבוצה ישעבדו או ימחו, באופן כלשהו, זכויות במקרקעין מבלי שקיבלו לכך את הסכמת הבנק בכתב ומראש.</p> <p>העברת זכויות: הזכויות על פי ההסכם ההלוואה אינן ניתנות להעברה או להמחאה, אלא בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מהבנק.</p>	<p>אם יחול שינוי בשליטה במישרין ו/או בעקיפין לרבות, אך לא רק, שינוי בעלי השליטה ו/או בשיעורי אחזקת מי מהם באיזה מאמצעי השליטה בלווה שאינו העברה מותרת (כהגדרתה להלן), תעמוד לבנק הזכות לפירעון מיידי של מסגרת האשראי.</p> <p>"העברה מותרת" משמעה: א. העברת החזקות פנימית בין השותפים או ירידה בשיעור החזקות של השותפים בלווה ובלבד שהחזקות של חברת הבת בלווה לא ירדו אל מתחת לשיעור של 51%; ב. ירידה בהחזקותיו של מר ארבוב יישאר בעל השליטה מנוית החברה בכפוף לכך ש(1) מר ארבוב יישאר בעל השליטה בחברה ויחזיק לפחות 20% מאמצעי השליטה בה, ו-(2) שיעור החזקות המשותף של הגורמים הנמנים על בעלי השליטה המשותפת בחברה באמצעי השליטה בחברה לא יפחת מ-45.01%. ג. העברת זכויות באקרו השלום, לחברה ו/או לתאגיד אחר בשליטת החברה (במישרין או בעקיפין).</p>	<p>מסגרת העמדת האשראי מותנית בתשלום עמלה בסך של 324,000 ש"ח; מסגרת האשראי תישא ריבית פריים בתוספת ריבית בשיעור של בין 0.3%- ל-0.5%.</p>	<p>להבטחת פירעון סכום מסגרת האשראי תועמדה הבטחות שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במכרז. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ומשכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברות הקבוצה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס בקשר עם המקרקעין. שעבוד זכויות השותפים בלווה. ערבות ללא הגבלה בסכום חתומה על ידי כל אחד מהשותפים בלווה. כתבי נחיתות שנחתמו ביום 23 במרץ 2022, על ידי החברה וחברת הבת לטובת הבנק, לפיהם התחייבו החברה וחברת הבת, בין היתר, שלא לפרוע סכומים על חשבון הלוואות בעלים שהועמדו להן (ככל והועמדו) על ידי בעלי המניות ו/או בעלי השליטה לחברה ללא הסכמת הבנק אלא בהתאם לתנאים שהוסכמו. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט. 	<p>נכון למועד זה מועד הפירעון הינו 1 בינואר 2028;</p> <p>הריבית בגין מסגרת האשראי תסולק באופן שוטף מדי רבעון החל מיום 28 בספטמבר 2024.</p>	<p>מסגרת אשראי בחלוקה כדלקמן: (1) מסגרת אשראי לטובת תשלום לרמ"י בגין התמורה עבור רכישת זכויות החכירה במקרקעין עד לסך 292.7 מיליון ש"ח; (2) מסגרת אשראי לטובת תשלום לרמ"י בגין הוצאות פיתוח בקשר עם המקרקעין עד לסך 31.7 מיליון ש"ח;</p> <p>לפרטים אודות מערכת היחסים בין החברה לבין הפניקס אשר מחזיקה ב-14% מיחידות ההשתתפות של שותפות הפרויקט אשר נטלה את ההלוואה ראה סעיף 16.1 להלן.</p>

²⁵⁵ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שועדכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 ו-14 בינואר 2024.

²⁵⁶ על אף האמור, בטרם יעמיד הבנק לפירעון מיידי את חובותיהם והתחייבויותיהם של חברות הקבוצה בשל אירוע הפרה זה בלבד, תינתן לחברות הקבוצה תקופה של 30 ימים ממועד הפרת ההתחייבות כאמור כדי לתקן את ההפרה.

²⁵⁷ על אף האמור, בטרם יעמיד הבנק לפירעון מיידי את חובותיהם והתחייבויותיהם של חברות הקבוצה בשל אירוע הפרה זה בלבד, תינתן לחברות הקבוצה תקופה של 21 ימים ממועד קבלת הודעה מהבנק כי אין בקרות האירוע כאמור כדי להשפיע על יכולתם לפרוע את מסגרת האשראי.

לפרטים אודות תנאיהן העיקריים של אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) המצורף לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואה מהותית אגרות חוב (סדרה א')²⁵⁸ בסך כולל של כ-554 מיליון ש"ח, וכן הלוואה מהותית אגרות חוב (סדרה ב') בסך כולל של כ-247 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברות הבנות של החברה 6 הלוואות מהותיות בסך כולל של כ-1,494 מיליון ש"ח ו-26 הלוואות לא מהותיות בסך מצרפי של כ-1,618 מיליון ש"ח. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025. אמות המידה הפיננסיות המהותיות ביותר של האשראים הלא מהותיים הינן: (1) בקשר עם המימון בפרויקט "סי טאוור"²⁵⁹; (2) בקשר עם המימון בפרויקט "דה וינציי"²⁶⁰. בנוסף, אקרו מגורים ואקרו נכסים התחייבו כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה ביחס הון עצמי למאזן (כפי שהוגדר בכתב ההתחייבות שנחתם עם התאגידים הבנקאיים) בשיעור שלא יפחת מ-20%, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אקרו מגורים ואקרו נכסים עומדים ביחס האמור. בנוסף לאמור לעיל, חברות מוחזקות של החברה התקשרו בהסכמי אשראי שאינם מהותיים והתחייבו במסגרת אותם הסכמים לעמוד ביחסים פיננסיים שונים נוספים, כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כלל החברות האמורות עומדות בכלל אמות המידה להן התחייבו. יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן. **לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל.** עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה. כן יצוין כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה ("התאגידים הלוויים"), כוללים עילות לפירעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת הפרויקטים המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מידי של האשראי ("העילות הלא פיננסיות"). ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה) ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות אשר דורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות ובמקרים אלו, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך של מתן אורכות זמן וכד'), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) **ובין בדיעבד.** לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מידי של האשראים האמורים, ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

258 כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017 וביום 2 בפברואר 2023. עיקרי אמות המידה הינן כדלקמן: (1) ה-NOI השנתי לא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח (למועד הדוח הינו 68 מיליון ש"ח); (2) יחס שירות חוב היסטורי לא יפחת מ-1.15 (למועד הדוח היחס הינו 1.53). "יחס שירות חוב היסטורי" לעניין זה משמעו – היחס שבין ה-NOI בארבעת הרבעונים הקלנדריים האחרונים שקדמו למועד בדיקה לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, בגין אשראי ששולמו במהלך אותם רבעונים; (3) יחס שירות חוב חזוי לא יפחת מ-1.1 (למועד הדוח היחס הינו 1.56). "יחס שירות חוב חזוי" לעניין זה משמעו – היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים למועד הבדיקה (כל רבעון) על בסיס הסכמי שכירות חתומים לבין תשלומי הקרן, והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותם רבעונים; (4) יחס LTV לא יעלה על 80% (למועד הדוח הינו 61%). "יחס LTV" לעניין זה משמעו – היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין. יחס ה-LTV נבדק בכל מועד בו תומצא הערכת שווי, ולכל הפחות אחת לשנה.

260 עיקרי אמות המידה הינן כדלקמן: (1) היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין לא יפחת בכל עת מ-71.2% משווי הנכס (למועד הדוח היחס הינו 61.2%); (2) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI השנתי לא יעלה בכל עת על 9.9 (למועד הדוח היחס הינו 9.5).

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראה באור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

חברה העוסקת בתחום הנדל"ן הן כבעלים של הקרקע או כחוכרת או כזימת נדל"ן עלולה פעילותה של החברה להיות חשופה גם לסיכונים סביבתיים. סיכונים סביבתיים מוגדרים כהסתברות להתרחשות אירוע או תהליך שעלול לגרום לפגיעה בסביבה על נדבכיה השונים. החברה רואה חשיבות גבוהה בהתייחסות לנושאי איכות הסביבה ופועלת הן בהתאם להוראות הדין הרלבנטיות בהקשר זה, כגון הוראות חוק המים, התשי"ט 1959-וחוק אוויר נקי, תשס"ח 2008 וכן תנאים בהיתרים ורישיונות כגון מכוח חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965-ואף בהתאם לתהליכי ניהול סיכונים מתודולוגיים.

החברה פועלת באופן שוטף לניהול וצמצום ההיבטים הסביבתיים של פעילותה, לרבות באמצעות הקפדה על הוראות הדין הסביבתי כאמור לעיל ותוכניות מתאר, תנאים בהיתרים והנחיות הרשויות; והן באמצעות עריכת סקרים סביבתיים וליווי של יועצים סביבתיים. החברה גם מעגנת הוראות בהסכמים עם הקבלנים המבצעים ומרבית השוכרים בנכסיה על מנת לחייב אותם לפעול לפי הוראות הדין הסביבתי ולטפל בכל מפגע סביבתי, ככל שיתרחש. החברה מוודאת את קיומם של ביטוחים מתאימים.

מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים הקבוצה (כיום) נוקטת פעולות שונות לניהול וצמצום סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו כן לצורך קיום דרישות הדין, הנחיות הרשויות וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון רעש, זיהום אוויר ואטמוספירה- עשן, מכונות, אוורור, מרתפים ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע וגז קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח שהכין את דוח האפס.

למיטב הערכתה של החברה כיום, אין לסיכונים אלה השפעה מהותית על פעילותה. עלויות הטיפול בהיבטים סביבתיים בפעילות הבנייה אינן מהותיות וכלולות בהערכת עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל. בתקופת הדיווח לא אירעו אירועים מהותיים שגרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה, ולא ננקטו כל הליכים הקשורים באיכות הסביבה נגד החברה או נושא משרה בה.

סיכוני שינויי אקלים

שינויי האקלים המתרחשים בשנים האחרונות ואף בתדירות גבוהה יותר מציגים בפני החברה תרחישי סיכון נוספים שנדרשים להתייחסות. נושא סיכוני האקלים הינו קבוצת סיכונים חדשה יחסית אשר ניתן להגדירה כסיכון אבולוציוני – סיכון מתפתח. סיכון אשר השפעותיו נלמדות ונחקרות. יחד עם זאת, הנהלת החברה מכירה בכך ששינויי האקלים עשויים להשפיע על סביבת פעילותה ובהתאם נערכת להבנת הסיכון, למידתו ולבחינת ההשפעות האפשריות על פעילות החברה.

במסגרת קבוצת סיכוני האקלים קיימת חשיפה לשתי קטגוריות סיכונים: **סיכונים פיזיים וסיכוני מעבר הקשורים לסיכוני אקלים**. סיכונים פיזיים עשויים לנבוע מהתגברות בתדירות או בעוצמה של אירועי מזג אוויר קיצוניים, גשמים עזים והצפות עירוניות, עומסי חום, רוחות חזקות ו/או אירועים אקלימיים נוספים, אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה. סיכוני מעבר נובעים משינויים בדרישות רגולטוריות ותקנים בתחום התכנון והבנייה, התייעלות אנרגטית ובנייה ירוקה; שינויים במדיניות מימון וביטוח; שינוי בהעדפות לקוחות/שוכרים ביחס לביצועי אנרגיה, נוחות תרמית וחוסן מבנים; עלייה בעלויות אנרגיה ושינויים טכנולוגיים הנלווים למעבר לכלכלת דלת פחמן. שתי קבוצות סיכון אלו, ככל ויתממשו, עלולים לחשוף את החברה לעיכובים בביצוע, לעלייה בעלויות הקמה, לפגיעה זמנית ברציפות תפעולית ולהשלכות תפעוליות וכלכליות אחרות.

השפעת סיכוני האקלים עשויה להשתנות בהתאם למיקום הנכסים והפרויקטים, לשלב

ההקמה/התפעול ולמאפייני התכנון והביצוע.

מאחר שפרויקטי החברה ממוקמים באזור המרכז, אשר אינו מאופיין כיום בחשיפה גבוהה לסיכונים אקלימיים כגון עליית מפלס ים משמעותית או אירועי קיצון חריגים, רמת החשיפה הכוללת מוערכת כנמוכה עד מתונה; עם זאת, החברה ממשיכה לבחון את ההתפתחויות האקלימיות והרגולטוריות ולשלב שיקולי חוסן והתאמה אקלימית בתהליכי התכנון והביצוע.

בנוסף, משבר האקלים עשוי להשפיע על פעילות החברה, בין היתר על ידי החמרת רגולציה המחייבת בנייה וניהול של מבנים באופן יעיל אנרגטית ודל-פחמן (כאמור מוגדר כסיכון המעבר). סיכון זה כרגע מוערך כסיכון נמוך-בינוני לאור בניה נוכחית בתקנים מקובלים ויחסית מחמירים בהיבטים אלו.

החברה רואה בשינויי האקלים גורם סיכון המשפיעים על תחום הייזום, ההתחדשות העירונית והנכסים המניבים של החברה.

16. הסכמים מהותיים

בתקופת הדוח לא התקשרה הקבוצה בהסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, למעט כמפורט להלן:

16.1 ביום 12 בינואר 2025 נחתם בין החברה (באמצעות תאגידים בשליטתה), ובין הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("הפניקס"), מערך הסכמים, שעניינם השקעה בפרויקט מגדל מזא"ה המפורט בסעיף 6.4.13 להלן, השקעה בפרויקט מגדל השלום המפורט בסעיף 6.4.6 להלן, וכן העמדת מסגרת השקעה על ידי הפניקס לפרויקטים מסוימים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית והכלל בסכום השקעה כולל של עד 410 מיליון ש"ח, כמפורט להלן:

מסגרת השקעה בתאגידי פרויקט בתחום ההתחדשות עירונית

אקרו מגורים והפניקס, התקשרו בהסכם מסגרת, על פיו תשקיע הפניקס, בכפוף להתקיימות תנאים מקדמיים מסוימים, בתאגידי פרויקטים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית²⁶¹, סכומים שעשויים להגיע עד לסכום כולל של 250 מיליון ש"ח²⁶², באופן בו הפניקס תשקיע בכל פרויקט אשר יכלול במסגרת הפרויקטים (לעיל), סך השווה ל-49% מסכום ההון העצמי הנדרש לפרויקט על ידי אקרו מגורים ותחזיק ב-22.5% מתוך חלקה של אקרו מגורים בהון תאגיד הפרויקט.

הסכם המסגרת מסדיר בין היתר את: (א) התנאים המקדמיים להעמדת סכומי ההשקעה על ידי הפניקס בפרויקטים שייבחרו (כאשר מובהר כי נכון למועד זה טרם התקיימו מלוא התנאים האמורים ביחס למי מהפרויקטים) (הנוגעים בין היתר לרמת בשלותם וסטטוס הפרויקטים); שיעור רווחיותם הצפוי; מצבה הפיננסי של החברה; וקבלת אישור הממונה על התחרות, ככל ונדרש, לעסקה, ללא תנאים מכבידים והכלל קבוע בהסכם), ובלבד שכל התנאים המקדמיים יתקיימו בתוך תקופה של 60 חודשים החל ממועד חתימת ההסכם; (ב) אופן ניהול תאגיד הפרויקט המשותף על ידי הצדדים (אשר יעשה באופן בלעדי על ידי השותף הכללי של תאגיד הפרויקט, שהינו בשליטת החברה וזאת למעט ביחס למספר נושאים²⁶³, אשר הוצאתם לפעול תהיה כפופה גם לאישור הפניקס, כל עוד היא מעמידה לפחות 40% מסכום ההשקעות הנדרש לאותו פרויקט; וכן תינתן זכות הצטרפות להפניקס במקרה של מכירת החזקות אקרו מגורים בפרויקט); (ג) "מפל התשלומים" בכל פרויקט שייבחר (במסגרתו תינתן קדימות להפניקס ביחס לסכומים עודפים שהשקיעה מעבר לחלקה בהון תאגיד הפרויקט); (ד) תשלומים מקובלים אשר ישולמו לאקרו מגורים עבור שירותיה בפרויקטים; ו-(ה) זכות הפניקס לחייב את אקרו מגורים לרכוש מתאגיד הפרויקט את נכסיו המניבים, בתנאים דומים לאלה המצוינים בס"ק (6) להלן בקשר עם ההשקעה בפרויקט מגדל השלום.

²⁶¹ בשלב זה הוסכם על 3 פרויקטים שיכללו בשלב ההשקעה הראשוני (ובלבד שיתקיימו לגביהם התנאים המקדמיים שנקבעו ויוסכם בין הצדדים להחיל את הוראות ההסכם ביחס אליהם) וייתכן כי במסגרת ההשקעה יכללו פרויקטים נוספים עליהם יוסכם בין הצדדים (אשר יקראו ביחד עם 3 הפרויקטים שצוינו בפסקה זו לעיל - "הפרויקטים").

²⁶² ובלבד שהעמדת סכומים העולים על 126 מיליון ש"ח מתוך סכום זה תהיה כפופה לאישור האורגנים הרלוונטיים של הפניקס. כגון: פעולה שיש בה בכדי להביא לשינוי מהותי בתקציב השותפות; שינוי או תיקון בהיתר הבנייה שעלול להוביל לשינוי לרעה בשיעור רווחיות הפרויקט; אישור ו/או שינוי עסקאות של השותפות עם בעל עניין או עסקאות שלבעל עניין יש בהן עניין אישי; התקשרות עם בנק מממן ללווי הפרויקט ו/או קבלן מבצע שאינו נמנה על הרשימה שנקבעה בהסכם ו/או שינוי איזה מהוראות הסכם הליווי עם הבנק המממן ו/או עם הקבלן המבצע לאחר חתימתו, אשר עלול להוביל לשינוי לרעה; פירוק השותפות ו/או מיווג השותפות ותיקון מסמכי ההתאגדות של השותפות ו/או השותף הכללי באופן הפוגע או משנה את הזכויות שהוענקו להפניקס.

השקעה בפרויקט מגדל השלום

אקרו השלום תל אביב שותפות מוגבלת ("השותפות"), שהינה בעלת מלוא הזכויות בפרויקט מגדל השלום ("הפרויקט")²⁶⁴, אקרו השלום בע"מ שהינה השותף הכללי בשותפות המחזיקה ב-0.01% מהזכויות בשותפות ואשר בשרשור הינה בבעלות מלאה של החברה ("השותף הכללי"), ואקרו מגורים, המחזיקה ב-99.99% מהזכויות בשותפות, התקשרו בהסכם השקעה עם הפניקס על פיו הפניקס תבצע השקעה בשותפות בתנאים שיפורטו להלן.

על פי הסכם ההשקעה הוקצה להפניקס זכויות בשותפות המהוות 16% מכלל הזכויות בשותפות בדילול מלא. במקביל לכך, הפניקס העמידה לשותפות סך של כ-61 מיליון ש"ח, המהווה 49% מתוך הון השותפות אשר העמידה אקרו מגורים לשותפות עד למועד ההשלמה, עליו יחולו תנאי הסכם השותפות החדש (כהגדרתו להלן), כאשר הסך האמור הועבר על ידי השותפות לאקרו מגורים, לצורך השבת הסכומים שהועמדו על ידה לשותפות כאמור.

שיפוי: ההסכם כולל מנגנון שיפוי מקובל במסגרתו יידרש השותף הכללי ו/או אקרו מגורים (בכובעה כבעלת המניות בשותף הכללי) לשפות את הפניקס בגין אי נכונות מצגים שניתנו לה בהסכם, והכל בכפוף לתנאים ומגבלות שנקבעו בהסכם.

במועד ההשלמה חתמו הצדדים על הסכם שותפות חדש ("הסכם השותפות החדש"), במסגרתו התווספה הפניקס כשותפה מוגבלת בשותפות (הפניקס ואקרו מגורים ייקראו יחד: "השותפים המוגבלים"), אשר עיקריו כדלקמן:

מטרת השותפות: ייזום תכנון, הקמה, שיווק של המבנים שיוקמו על מקרקעי הפרויקט, לרבות השכרתם, הכול בהתאם להחלטת השותף הכללי, כאשר הוסכם כי ביחסים הפנימיים שבין השותפים המוגבלים, האחריות, הזכויות והחובות בקשר לפרויקט, למעט כמפורט להלן, יחולו על השותפים בהתאם לחלקם היחסי בשותפות (קרי: אקרו מגורים – 84% והפניקס – 16%).

מימון השותפות: במועד ההשלמה העמידה הפניקס הון שותפות בסך כולל של כ-56 מיליון ש"ח אשר שימשו לפירעון 49% מהון השותפות שהעמידה אקרו מגורים לשותפות. בנוסף, כל אחד מהשותפים המוגבלים יעמיד לטובת השותפות את ההון הנוסף שיידרש לצורך ביצוע הפרויקט וזאת עד לסכום השקעה מצטבר מקסימלי של 184 מיליון ש"ח לכל השותפים המוגבלים²⁶⁵ ("סכום ההשקעות הנדרש"). העמדת סכום ההשקעות הנדרש תיעשה בהתאם ליחסים הבאים: אקרו מגורים – 51%; הפניקס – 49%²⁶⁶. חלקה של הפניקס בסכום ההשקעות הנדרש יישא תשואה בשיעור שנתי של 8.631% (משקף 7.25% לפי חלקה של אקרו מגורים בשותפות) לא מצטברת לקרן²⁶⁷ ("הון הפניקס"), ואילו חלקה של אקרו מגורים בסכום ההשקעות ("הון אקרו") הנדרש לא יישא תשואה. בכל מקרה בו לא יעמיד שותף מוגבל את חלקו בסכום ההשקעות הנדרש ("הצד הפר"), אזי במקרה בו הצד השני יעמיד את חלקו של הצד המפר, הסכום שהועמד יישא תשואה כפי שנקבעה בהסכם ("הון השותפים המיוחד").

חלוקות לשותפים: כספי עודפים, יימשכו ויחולקו לפי הסדר כמפורט להלן: (א) פירעון התחייבויות לצדדים שלישיים ולצורך תשלומים לאקרו מגורים כמפורט בסעיף 8 להלן; (ב) פירעון הון השותפים המיוחד (כהגדרתו לעיל) ככל שהועמד; (ג) תשלום התשואה שנצברה על הון הפניקס; (ד) הון הפניקס (ללא התשואה שנצברה); (ה) הון אקרו; (ו) היתרה תיזקף לשותפים המוגבלים בדרגה שווה ביניהם בהתאם ליחס החזקות בשותפות.

בטוחות: לצורך הבטחתם של סכומים בגובה של 67% מהון הפניקס ומלוא סכומי התשואה שנצברו על הון הפניקס, הועמדו לטובת הפניקס הביטוחונות הבאים²⁶⁸: משכון קבוע על זכויות השותפות במקרקעין עליו יוקם הפרויקט ושעבוד קבוע על מלוא אחזקות אקרו מגורים בשותפות. במועד בו תתקשר השותפות בהסכם ליווי, יועמד לטובת

²⁶⁴ יובהר, כי אקרו מגורים זכתה במכרז שפרסמה רמ"י לרכישת מקרקעי הפרויקט, בטאמנות עבור השותפות, ושילמה את מלוא התמורה עבור המקרקעין והתשלומים הנדרשים לרמ"י. אך נכון למועד דוח זה הושלמה העברת הזכויות מאקרו מגורים לשותפות והוסבו לשותפות כלל הזכויות בפרויקט.

²⁶⁵ או סכום גבוה יותר בכפוף לאישור האורגנים הנדרשים של הפניקס ודירקטוריון אקרו מגורים.
²⁶⁶ על אף האמור, כל דרישה מהבנק המממן להעמדת הון עצמי נוסף מעבר לסכום ההשקעות הנדרש, תיעשה בהתאם ליחס החזקות השותפים בשותפות כדלקמן: אקרו מגורים – 84%; הפניקס – 16%. חרף האמור, במקרה שתתקבל הסכמת האורגנים הנדרשים כמפורט בה"ש לעיל, הסכומים הנוספים העולים שיידרשו מעבר לסכום ההשקעות הנדרש, יועמדו בשיעור של 49% הפניקס ו-51% ע"י אקרו מגורים.

²⁶⁷ יצוין כי שיעור התשואה השנתית יכול לגדול בשיעור קבוע בהסכם במקרה שלא בוצעו חלוקות להפניקס בתוך התקופה שנקבעה ממועד קבלת כספי עודפי הפרויקט, ובלבד שלא חלה מניעה להעברת הכספים שאינה תלויה בשותף הכללי או בהחלטתו.

²⁶⁸ התיינה נחותות לבטוחות שניתנו לבנק שמימן את רכישת מקרקעי הפרויקט ובהמשך התיינה נחותות לבטוחות שיועמדו לבנק שיעמיד את הליווי לפרויקט.

הפניקס גם משכון קבוע על זכויות השותפות בחשבון העודפים הכולל גם משכון על העודפים מחשבון הליווי.

ניהול השותפות: השותף הכללי ינהל את עסקי השותפות, ואולם נקבע כי החלטות מסוימות הדומות במהותם להחלטות המתוארות בה"ש 263 לעיל תהיינה כפופות להסכמת הפניקס כל עוד היא מעמידה לשותפות לפחות 40% מסכום ההשקעות הנדרש.

נכסים מניבים: אם השותפות לא תמכור את שטחי המסחר והמשרדים הכלולים בפרויקט וכל שטח מניב אחר ככל שקיים ("הנכסים המניבים") עד לתום 18 חודשים מקבלת אישור אכלוס לפרויקט ("סיום הפרויקט"), אזי תהיה הפניקס רשאית לחייב את אקרו מגורים לרכוש ממנה את זכויותיה בשותפות כנגד תמורת המימוש²⁶⁹.

הגבלה על העברת זכויות: כ"א מהצדדים לא יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בשותפות ללא הסכמת משנהו (למעט לנעבר מורשה כפי שהוגדר בהסכם). בנוסף, כולל ההסכם זכות הצטרפות להפניקס למכירת החזקותיה בשותפות וזאת אם וככל ומדובר בעסקה למכירת זכויות אקרו מגורים בשותפות לגוף מוסדי שלאחריה תחזיק אקרו מגורים בפחות מ-51% מכלל זכויות השותפים בשותפות (כאשר במקרה כאמור, ככל והפניקס תבקש להצטרף למכירה, המכירה תבצע בכפוף לכך שימכרו מלוא החזקותיה של הפניקס בשותפות).

תשלומים לאקרו מגורים: עבור ניהול התכנון, הפיקוח על הביצוע, הניהול הנדסי והניהול הכספי, וכן ניהול השיווק והמכירות, אקרו מגורים תהא זכאית לתשלומים מקובלים מהשותפות כפי שנקבעו בהסכם.

השקעה בפרויקט מזא"ה

אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת ("השותפות"), אקרו מדף 12 בע"מ שהינה השותף הכללי בשותפות המחזיקה ב-0.01% מהזכויות בשותפות ואשר בשרשור הינה בעלות מלאה של החברה ("השותף הכללי"), ואקרו מגורים המחזיקה ב-99.99% מהזכויות בשותפות, התקשרו עם הפניקס בהסכם, על פיו תעמיד הפניקס לשותפות סך של 80 מיליון ש"ח או 53% מההון העצמי שיידרש (במסגרת הסכם הליווי), לפי הנמוך מביניהם ("סכום קרן ההשקעה") לצורך קידום פרויקט מגדל מזא"ה²⁷⁰. נכון למועד זה הועמד על ידי הפניקס סך של 50 מיליון ש"ח (מתוך סכום קרן ההשקעה), והיתרה צפויה להיות מועמדת במהלך השבועות הקרובים, כאשר בימים אלה דנים הצדדים על המועד להעמדת היתרה כאמור ועל הפחתת סכום קרן ההשקעה.

עיקרי ההסכם שנחתם הינם כדלקמן:

שיעור התשואה: קרן ההשקעה תישא תשואה שנתית אפקטיבית מצטברת בשיעור של 9% לשנה ("התשואה"), שתשולם מתוך עודפי הפרויקט כמפורט במפל התשלומים (כהגדרתו להלן). יובהר כי התשואה עשויה לגדול באופן לא מהותי במקרה בו היחס שבין סכום קרן ההשקעה, לבין ההון העצמי שהועמד על ידי הצדדים בתוספת הרווח כפי שיופיע בדוח הליווי העדכני של הפרויקט לאותו מועד, יעלה על השיעורים שנקבעו בהסכם, במקרה של שינוי שליטה באקרו מגורים או במקרה של פתיחת הליכי חדלות פרעון כנגד השותפות.

עודפי הפרויקט: עודפי הפרויקט יחולקו על פי הסדר שלהלן ("מפל התשלומים"): (1) פירעון התשואה שנצברה על סכום קרן ההשקעה עד לאותו מועד וטרם נפרעה; (2) סכום קרן ההשקעה וחלקה של אקרו מגורים בהון העצמי, פרו-ראטה; או - החל מתום 3.5 שנים ממועד העמדת ההשקעה, או לדרישת הפניקס בכל מקרה של הפרת איזו מההתחייבויות של השותפות- פירעון של מלוא סכום ההשקעה של הפניקס שטרם נפרע; (3) לאחר פירעון מלוא סכום ההשקעה שהועמד על ידי הפניקס, כל תשלום אחר לפי שיקול דעת השותף הכללי.

הצהרות והתחייבויות: ההסכם כולל התחייבויות מקובלות, לרבות התחייבויות של השותפות שלא לבצע "חלוקה" (אלא בהתאם למפל התשלומים) ועסקאות עם בעלי עניין, כי לא תיטול אשראי (למעט מהבנק המלווה של הפרויקט) ולא תעמיד ערבויות למעט למול הבנק המלווה של הפרויקט, וכי לא יחול שינוי שליטה בשותפות ובשותף הכללי.

²⁶⁹ "תמורת המימוש" לעניין זה: חלקה של הפניקס (16%) ברווח (לפני מס) שהיה מתקבל בידי השותפות ממכירת הנכסים המניבים אילו היו נמכרים בשוק החופשי בהתאם לשוויים עפ"י השמאות שתבוצע ע"י שמאי מוסכם.

²⁷⁰ יובהר כי במקרה שלאחר מועד משיכת עודפי ההון העצמי לאקרו (כהגדרת מונח זה להלן), תידרש השותפות על ידי הגורם המממן של הפרויקט להשקיע סכומי הון עצמי נוסף בפרויקט, תשקיע השותפות סכום זה לבדה ללא כל דרישת תשלום נוספת מהפניקס.

תשלומים לאקרו מגורים: אקרו מגורים תעניק לפרויקט שירותי ניהול, תיאום תכנון, ניהול הנדסי וניהול כספי, וכן ניהול שיווק ומכירות והכל בתמורה לתשלומים מקובלים עליהם סוכם.

בטחונות: כבטחון לביצוע התשלומים המפורטים לעיל, יועמדו להפניקס הבטוחות שלהלן²⁷¹: משכון קבוע על זכויות השותפות במקרקעין; שעבוד קבוע על מלוא אחזקות אקרו מגורים בשותפות לרבות זכותה לקבלת חלוקות; ומשכון קבוע על כל זכויות השותפות בחשבון העודפים הכולל גם משכון של העודפים מחשבון הליווי. במועד ההשלמה הועמדה ערבות בנקאית בסכום השווה לסכום קרן ההשקעה אשר הועמד בפועל על ידי הפניקס ואשר תוחזר ועם השלמת רישום הבטוחות המפורטות לעיל. יצוין כי הסכם הליווי לפרוייקט נחתם ביום 25/12/2025 ובימים אלה פועלת השותפות להשלמת רישום הבטוחות.

שחרור כספים מחשבון העודפים: במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 הפניקס העמידה סך של 50 מיליון ש"ח מתוך קרן ההשקעה ("מועד המשיכה"). לאחר מועד המשיכה, משכה אקרו מגורים מחשבון העודפים סך של 50 מיליון ש"ח. את יתרת סכום ההשקעה אקרו מגורים רשאת למשוך בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים שנקבעו וביניהם חתימת הסכם ליווי עם הבנק המממן ורישום משכון על חשבון העודפים לטובת הפניקס, התקיימות התנאים המוקדמים והעמדת יתרת סכום קרן ההשקעה צפויים לחול במהלך השבועות הקרובים, כאשר בימים אלו דנים הצדדים על המועד להעמדת היתרה כאמור ועל הפחתת סכום קרן ההשקעה.

16.2. ביום 19 ביוני 2025 התקשרה החברה (בשרשור) ושותף נוסף בהסכם למכירת מלוא זכויותיהם (35% כ"א) במלון הידוע בשם The George Tel Aviv (מלון אלפא) לרבות כלל שטחי המסחר בו, לאלקו אלפא בע"מ אשר החזיקה ביתרת הזכויות בנכס (30%), לתמורה לסך כולל של כ-226 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה הינו כ-113 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043825).

17. **הליכים משפטיים**

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח אין לחברה הליכים משפטיים מהותיים.

18. **אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח**

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח, ראה סעיף 6.4.15 לעיל, וכן באור 25 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025, המצורפים בחלק ג' לדוח תקופתי זה.

19. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

ביום 14 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרונותיה כדלקמן:

החברה תמשיך לפעול בתחום הנדל"ן בתחומי הפעילות הקיימים ותפעל להגדלת היקפי פעילותה בתחום הנדל"ן היוזמי ובתחום הנדל"ן המניב על ידי איתור נכסים ו/או קרקעות באזורי ביקוש לרבות הרחבת הפעילות העסקית של החברה ממרכז הארץ אל מעגלי ביקוש נוספים, תוך המשך מיצובה של החברה כחברה מובילה בעלת מוניטין בתחום הנדל"ן ותוך שאיפה להגדלת שיעור החזקותיה בפרויקטים חדשים.

החברה תפעל להשאת התשואה בפרויקטים ובנכסיה ולפיזור סיכונים באמצעות גיוון בהשקעה בתחומי הפעילות ובסוגי ההתקשרויות לרבות בפרויקטים רחבים ומורכבים הכוללים עירוב שימושים.

החברה בוחנת באופן תדיר התקשרות בעסקאות אטרקטיביות באזורי הביקוש לרבות בחינת פעילויות נדל"ן נוספות, במטרה להתקשר בעסקאות בתחומי פעולתה של החברה אשר עשויות להשיא לה תשואות הולמות ולרבות פרויקטי "התחדשות עירונית" אשר לעמדת החברה מהווים מנוע צמיחה משמעותי.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

כמפורט בסעיף 1.1 לעיל, החברה מנהלת ומתעתדת לנהל את עסקיה במהלך העסקים

271 הבטוחות לטובת הפניקס תהינה נחותות לבטוחות שניתנו ו/או יינתנו לגורם המממן.

הרגיל ובראי האסטרטגיה האמורה עד להשלמת עסקת המיזוג (ככל ותשולם).

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

20.

החברה שואפת לנצל את הניסיון הרב שצברה בייזום והקמת פרויקטים בתחומי הפעילות השונים שלה בישראל, להמשך רכישת והקמת נכסים ופעילויות איכותיים ומגוונים וזאת על מנת להשיא התשואות בגין פעילותה, וכן להוציא לפועל ולהביא לידי מימוש והבשלה של הפרויקטים הקיימים.

בכוונת החברה לפעול להרחבת פעילותה בכל מגזרי הפעילות, תוך ניצול הזדמנויות בהתאם למצב השוק ותוך שמירה מתמידה על איכות הפרויקטים ורמתם ושמירה על המוניטין שרכשה.

החברה תמשיך לפעול לעמידה במלוא התחייבויותיה, למגוון לקוחותיה, שותפיה ונותני השירותים שלה.

גורמי סיכון

21.

להערכת החברה, פעילות החברה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
סיכונים מאקרו כלכליים		
בינונית	המשק הישראלי בכלל ופעילות הנדל"ן בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני ישראלי.	המצב הביטחוני-מדיני בישראל
קטנה	התפרצות מגיפות בעולם ובישראל בפרט (כגון, כתוצאה מנגיף הקורונה (Covid-19)) עלולה להשפיע לרעה על הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם ולהשרות אי ודאות בקשר עם הפעילות הכלכלית בארץ ובעולם, וכתוצאה מכך, ולהשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.	התפרצות מגיפות
בינונית	נכון למועד זה, פעילותה החברה ממוקדת בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדירור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייקרות עלות עבודות הבנייה. כמו כן, פעילות החברה (במיוחד) צפויה לכלול מלונאות ופעילות בתחום זה חשופה להיקף לינות ישראליים ותיירים בישראל התלויה בין היתר במצב הכלכלי והביטחוני בישראל, חלופות תיירותיות לישראל, הטבות הניתנות לתחום זה בישראל, כח אדם זמין לתחום זה בישראל ועוד	חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
גדולה	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. לפרטים אודות הסביבה הכלכלית ותחום הנדל"ן בתקופת הדוח ראה סעיף 5 לעיל.	הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט
סיכונים ענפיים		

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינונית	<p>לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה, הן סולו והן במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ו/או בריבית צמודה למדד ועליית שיעורי הריבית או שינויים במדד תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה.</p> <p>כמו-כן, שינויים קיצוניים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי הנכסים של הקבוצה. ככל שיעלו שיעורי הריבית כך תעלה בהתאמה התשואה הנדרשת על הנכסים ושווי הנכס יפחת כתוצאה מכך, ולהיפך.</p> <p>לפרטים אודות השפעת עליית שיעורי האינפלציה בארץ ובעולם על פעילות החברה ראה סעיף 1 לדוח הדירקטוריון.</p>	סיכונים אינפלציה וריבית
בינונית	<p>לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.</p>	חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי
בינונית	<p>אי עמידה של קבלנים ראשיים עמם מתקשרות חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים. להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלנים שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מהקבלנים שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה. בנוסף, שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה ו/או מצב ביטחוני, עלול לגרום לדחייב בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בקנים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה, ואולם לאור שינוי החוק שתואר בסעיף 6.1.7 לעיל, הגנה זו הינה מוגבלת בהיקפה.</p>	חשיפה לזמינות ועלויות חומרי גלם וכח אדם מקצועי
גדולה	<p>השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, באופן שיביא הן להתארכות משך הפרויקטים והן לגידול בעלותיהם לרבות עלויות המימון.</p>	הליכי תכנון ואישור
קטנה	<p>גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם, באופן שיביא הן להתארכות משך הפרויקטים והן לגידול בעלותיהם לרבות עלויות המימון.</p>	גילוי עתיקות במקרקעין הקבוצה
קטנה	<p>חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.</p>	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
גדולה	<p>מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.</p>	שינויים במיסוי על נדל"ן

מידת השפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינוני	תחום הנדלי"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בדרישות היקף ההון העצמי מהיזם ו/או בביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליות מחירי הנדלי"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ובתוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידום.	מגבלות מימון
בינוני	פעילות יזמית בתחום הנדלי"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחיד"ד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקט התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחיית וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט הקבוצה שבגינם לא התקבל שיפוי מתאים מהקבלן הראשי, עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדלי"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדלי"ן ושינויים כלליים במגמות וביקושים לנדלי"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.	סיכוני יזמות
גבוהה	הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר למשתכן"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.	מדיניות ממשלתית
קטנה	ראה סעיף 15 לעיל.	סיכונים סביבתיים
סיכונים ייחודיים לקבוצה		
בינוני	בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימות תביא לפירעון מיידי של ההלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה (לרבות כאלו הנוגעות לשותפיה), הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של ההלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידיה מקורות מספקים לפירעון ההלוואות האמורות בנסיבות כאמור. כמו כן, חברות הקבוצה הינן צד להסכמי מימון עם בנקים ותאגידים פיננסיים שונים, מכוחם עליהן לעמוד בהתניות פיננסיות ו/או התניות אחרות, שלא כולן הינן בשליטת החברה (כגון המצאת היתרי בניה ו/או רישום זכויות במועדים שנקבעו). אי עמידה בהתניות אלו עלולה להביא להעמדת המימון המהותי שנלקח על ידן לפירעון מיידי. הדברים רלוונטיים גם, בשינויים המחויבים, ביחס להתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').	עמידת החברה בהתניות פיננסיות והעמדת הלוואה לפירעון מיידי
בינוני	בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהן של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם) ככל שידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים.	אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
בינוני	<p>במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לניהול מכירות, שכריות, ספקים, גבייה, תשלומים וכו') ("מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטרתה לחדור או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקים ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילות השוטפת, מתקפות כופרה, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי פגיעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכת. החל משנת 2020 החלה החברה בפרויקט רחב היקף שמטרתו מיפוי כלל מערכות המחשוב, סקר אבטחת מידע ובחינת המיגון הקיים במקומות הדרושים והכול תוך הסתייעות מומחים בתחום. כמו כן, הקימה תוכנית עבודה מערכתית רב שנתית הקובעת מתודולוגיה לשיפור התמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע. במהלך השנים 2020-2022 פעלה החברה להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני התקפות סייבר, הן במערכות המחשוב הפנימיות-משרדיות והן במערכות העבודה מרחוק (VPN, אימות דו שלבי, EDR), זאת לאחר עבודות מיפוי וניטור שנערכה בסיועם של יועצים מומחים בתחום. כחלק מהעמקת ההגנות, הוקשחו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת והתאוששות מאסון (מערכות גיבויים), הוטמעו מערכות סינון מיילים זדוניים והוקשחו הנהלים לעניין הגיבויים. החברה ביצעה הדרכות מודעות ותרגולי דיוג (Phishing) לעובדיה, ופועלת לחידוד נהלים בנושא אבטחת המידע. נוסף על האמור רכשה החברה ביטוח סייבר. יחד עם זאת, יובהר, כי לא תיתכן וודאות ביחס ליכולתה של החברה למניעה מוחלטת של מתקפות סייבר. החברה ממשיכה גם בימים אלה, לבצע פעולות על מנת להיערך להתמודדות סיכוני סייבר וזאת באמצעות מומחים חיצוניים בכלל זה נעשו מבדקי חדירות PT, הפרדת רשתות מלאה ותיקוף כלל ציוד התקשורת, גיבוש נהלים בתחומי אבטחת המידע, והסייבר. בעקבות התהליכים שהחברה מבצעת, מעריכה החברה כי מדיניות ניהול הסיכונים בתחום הסייבר אותה החברה פועלת ליישם הינה אפקטיבית ותאפשר לה להתמודד עם סיכוני הסייבר באופן נאות.</p>	סיכוני סייבר

אקרו

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025



קבוצת אקרו בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של קבוצת אקרו בע"מ ושל החברות המאוחדות שלה ("החברה" ו-"הקבוצה", בהתאמה) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים") והסכומים המופיעים בדוחות הינם מבוקרים ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 6 ביולי 1994 בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

ביום 1 במרץ 2022 השלימה החברה הנפקה לציבור, ורישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, והחל מאותו מועד החברה הינה חברה ציבורית (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). בנוסף, ביום 14 באוגוסט 2022 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב מסדרה א' לציבור וביום 29 ביולי 2025 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב מסדרה ב' לציבור, המדורגות בדירוג A3.il עם אופק יציב.

ביום 18 בפברואר 2026 התקשרה החברה עם ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה"), בהסכם מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בו (שנכון למועד זה טרם התקיימו), החברה תתמזג אל ולתוך ישראל קנדה, באופן שכלל נכסיה והתחייבויותיה של החברה [לרבות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב') של החברה] יועברו לישראל קנדה, במצבם As-Is (כמו שהוא) והחברה תחוסל ללא פירוק. לפרטים ראה סעיף 15 (16) להלן.

בתקופת הדוח, החברה פעלה באופן ישיר ובאמצעות תאגידי המוחזקים על ידה בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

נדל"ן יזמי

נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מתכננת ומקימה בישראל, לרבות יחד עם אחרים, 63 פרויקטים (אשר נמצאים בשלבי ייזום, תכנון וביצוע שונים) הכוללים כ-12,900 יח"ד למגורים (חלקה האפקטיבי של החברה כ-8,520 יח"ד). מתוך הסך האמור, 33 פרויקטים הינם בתחום ההתחדשות העירונית¹ אשר במסגרתם עתידה החברה לבנות (ביחד עם שותפיה) 8,247 יח"ד (חלקה האפקטיבי של החברה 5,578 יח"ד). עוד במסגרת הפרויקטים אותם החברה יוזמת או מקימה, מתוכננים להיבנות משרדים ומתחמים מסחריים שהיקפם הכולל עומד על 210,072 מ"ר (חלקה של החברה 165,415 מ"ר)².

נוסף על כך, יצוין כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית והסכמי קומבינציה אשר טרם נחתם בהם הסכם התחדשות עירונית עם דיירים בשיעור אותו רואה החברה כשיעור חתימות מתקדם/מהותי (60% מהדיירים במתחם)/הסכם קומבינציה מחייב או נמצאים בשלבי תכנון

¹ בהם הושגו חתימות של בעלי יחידות בשיעור העולה על 60% מהיחידות הקיימות במתחם הפרויקט ואינם בשלבי "תכנון" או "הקמה" כהגדרת המונח בהגדרת המונח בטיטוט הנחית נדל"ן יזמי של רשות ניירות ערך מחודש פברואר 2016.

² יוער, כי בפרויקט קוסמופוליטן בוצעה הסבה של 30% מסך הנדל"ן להשקעה למלאי בתקופת הדוח.

ראשוניים, אשר היקף יחידות הדיור לשיווק בהם, אם וככל שיצאו לפועל (כשארן כל וודאות שכך יהיה), עתיד להסתכם לסך של כ-8,293 יח"ד, כאשר חלק החברה בהיקף יחידות הדיור עתיד לעמוד על כ-6,868 יח"ד. בנוסף על כך, יצוין כי במהלך השנה זכתה החברה בשמונה מכרזי התחדשות עירונית, אשר אם וככל שיצאו לפועל (כשארן כל וודאות שכך יהיה), צפויים להיות בהיקף של כ-5,100 יח"ד לבניה וכ-3,700 יח"ד לשיווק. הפרויקטים הינם בערים רמת גן (מרים-ארלוזורוב), ראשון לציון (מתחם כורש, הרצל רופין והדרור), אשקלון (מתחם יוספטל), הרצליה (גורדון), כפר סבא (בר אילן), ירושלים (מרדכי אלקחי).

היקף העלויות וההכנסות בפרויקטים המצוינים בפסקה דלעיל עשוי להיות מהותי, ואולם יודגש כי הפרויקטים האמורים נמצאים בשלבי החתמות ראשוניות בלבד וכפופים להתקיימותם של תנאים מתלים רבים ולפיכך אין כל וודאות כי יתממשו לכדי פרויקטים מחייבים.

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים היוזמיים של החברה ראה סעיף 6 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף בפרק א' לדוח התקופתי לו מצורף דוח זה ("דוח תיאור עסקי התאגיד").

נדל"ן מניב

לחברה ולשותפיה 7 נכסים עיקריים (המשמשים להשכרה בהיקף כולל של כ-128,246 מ"ר ברוטו (חלקה האפקטיבי של החברה הינו כ-52,232 מ"ר ברוטו). כמו כן, לחברה ולשותפיה 21 פרויקטים של משרדים, מסחר ואחר, בתכנון ובהקמה ועתודות קרקע שהיקפם הכולל עומד על כ-39,356 מ"ר ברוטו מסחר, 615,220 מ"ר³ ברוטו משרדים ו-562 יח"ד למטרת דיור בהישג יד ודירה להשכיר (חלקה האפקטיבי של החברה כ-19,836 מ"ר ברוטו מסחר, 284,104 מ"ר ברוטו משרדים ו-295 יח"ד למטרת דיור בהישג יד ודירה להשכיר).

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל בקשר עם כמות ו/או סוג הפרויקטים שמקדמת החברה וייעודם לרבות ביחס עם שותפים ו/או כמות יח"ד ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר שכוללים פרויקטים אלו הינם 'מידע צופה פני עתיד' אשר התממשותן כפופה להחרגת מידע צופה פני עתיד המתוארת לאחר סעיפים 6.4.9 ו-6.4.14 בדוח תיאור עסקי התאגיד]

2. תחומי פעילות

לפרטים אודות תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח ראו סעיף 1.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף וביאור 1 לדוחות הכספיים.

3. הסביבה העסקית

לפרטים בדבר מבנה החזקות של הקבוצה, ראו סעיף 1.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכן סעיף זה להלן.

א. להלן עיקרי פעילות החברה בתקופת הדוח ולאחריה

• מכירות

סה"כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח	נתונים מיום 1 בינואר 2026 ועד פרסום הדוח (*)	שינוי	נתונים ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שינוי	נתונים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		סעיף
			2024	2025		2024	2025	
189	44	(24%)	80	61	(68%)	448	145	חוזים שנחתמו בתקופה
901	190	(9%)	326	296	(59%)	1,720	711	סה"כ מכירות בתקופה בגין יח"ד במיליוני ש"ח, כולל מע"מ

סה"כ מיום 1 בינואר 2025 ועד פרסום הדוח	נתונים מיום 1 בינואר 2026 ועד פרסום הדוח (*)	שינוי	נתונים ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		שינוי	נתונים ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		סעיף	
			2024	2025		2024	2025		
4.76	4.3	18%	4.1	4.85	29%	3.8	4.9	מחיר ממוצע ליחיד במיליוני ש"ח כולל מע"מ	
29,778	---	(100%)	862	---	2,303%	1,239	29,778	שטחי משרדים שנמכרו בתקופה, מ"ר	שטחי משרדים ומסחר
1,024	---	(100%)	11	---	5,020%	20	1,024	סה"כ מכירות בתקופה, במיליוני ש"ח כולל מע"מ	

(*) מתוך 44 יח"ד ששווקו מה-1 בינואר 2026 ועד פרסום הדוח, 24 יח"ד הן בקשות רכישה בהיקף של כ-98 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ואין וודאות כי יתגבשו לכדי הסכם רכישה מחייב.

במהלך שנת 2025 בוטלו 11 עסקאות למכירת יח"ד בהיקף של כ-62 מיליון ש"ח כולל מע"מ, כאשר 2 יח"ד מתוכן בהיקף של כ-18.2 מיליון ש"ח כולל מע"מ, נמכרו במהלך התקופה לרוכשים אחרים (יובהר כי עסקאות שבוטלו לא נלקחו בחשבון בטבלה שלעיל). בתקופת הדוח שיעור הביטולים של בקשות רכישה לא היה מהותי.

יצוין, כי החברה הצליחה במהלך השנה למכור נתח משמעותי משטחי המשרדים בפרויקט "קוסמופוליטן" (28,307 אלפי מ"ר בהיקף כספי של 1 מיליארד ש"ח), עוד בטרם קבלת היתר הבנייה המלא לפרויקט, דבר הממחיש את יכולתה של החברה לבצע מכירות משמעותיות גם בתחום המשרדים בתקופה מאתגרת זו. יחד עם זאת, יוער, כי הקיטון בהיקף המכירות של יחידות דיוור בתקופת הדוח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מכך שבתקופה המקבילה אשתקד נמכרו בפרויקט GO YAFO 151 יח"ד במסגרת מסלול המחיר למשתכן. בנוסף, הקיטון הושפע מהריבית הגבוהה במשק, מהיצע יח"ד גדול למכירה באזורי הפעילות של החברה וכן מאי-הוודאות בשוק הדיוור הנובעת מהמצב הביטחוני, אשר הובילו לירידה בביקושים ולהאטה בהחלטות רכישה יח"ד מצד רוכשים פוטנציאליים.

למרות האמור לעיל, במהלך הרבעון הרביעי רשמה החברה התאוששות במכירות ביחס לרבעונים הקודמים של השנה. לדעת החברה, ככל והמצב הבטחוני השורר בימים אלה לא יימשך לאורך זמן, קצב המכירות צפוי להמשיך ולהשתפר בהדרגה בשל מספר גורמים: ראשית, המשך הורדות הריבית במשק; שנית, להערכת החברה, המצב הגיאופוליטי ניצב בצומת דרכים, מתוך אמונה כי פתרון בסוגיית איראן יביא לרגיעה ביטחונית ממושכת. רגיעה מסוג זה צפויה להוביל להזרמת ביקושים לשוק הנדל"ן, בדגש על אזור תל אביב וגוש דן. לכך צפויה לתרום גם יציאתם לשיווק של פרויקטים חדשים בהמשך.

- **סך הנכסים** של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-7,426 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-6,943 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **סך ההון** של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-2,463 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-2,151 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **דיבידנד** - ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, אשר שולם ביום 10 באפריל 2025.
- **סך הון המיוחס לבעלים** של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לכ-2,001 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ-1,845 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 4 להלן.
- **הכנסות החברה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-679 מיליוני ש"ח, לעומת כ-765 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **רווח גולמי ממכירת מקרקעין, זירות ושירותי בנייה** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-104

- מיליוני ש"ח, לעומת כ-108 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **עלייה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה** – בתקופת הדוח הכירה החברה ברווחי שערך בסך של כ-23 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **הרווח מפעולות** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-179 מיליוני ש"ח, לעומת כ-119 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **הרווח הנקי** בתקופת הדוח נרשם רווח שהסתכם לסך של כ-101 מיליוני ש"ח, לעומת רווח נקי של כ-42 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות** בתקופת הדוח נרשם רווח שהסתכם לסך של כ-59 מיליוני ש"ח, לעומת רווח של כ-26 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 להלן.
- **יחס ההון (כולל זכויות מיעוט) למאזן** ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 33% לעומת 31% ליום 31 בדצמבר 2024.
- **יחס ההון (לא כולל זכויות מיעוט) למאזן** ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 27% לעומת 27% ליום 31 בדצמבר 2024.
- **יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap** ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 59% לעומת 63% ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. גילוי אודות השפעת המצב הביטחוני בישראל על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 5.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד זה, השפעותיו העיקריות של המצב הביטחוני בארץ ובכלל זה מבצע "שאגת הארי", על פעילות החברה נכון למועד פרסום הדוח, הינן כדלקמן:

תחום הנדל"ן היזמי – נכון למועד פרסום דוח זה, ולמרות האירועים הביטחוניים האחרונים כתוצאה ממבצע "שאגת הארי", ככלל הפעילות באתרים מתנהלת כסדרה, לאחר שבמשך תקופת הלחימה העצימה במהלך מלחמת חרבות ברזל הפעילות לא הייתה בתפוקה מלאה, בעיקר בשל מחסור בבעלי מקצוע, עובדי בנין ועיכוב באספקת חומרים. יובהר כי העובדה שהאתרים לא עבדו באופן מלא, הביאה בחלק מהמקרים להתארכות משך ביצועם, וכפועל יוצא מכך לגידול בעלויות המימון וגידול בתקורות הפרויקטים. יודגש, כי עם פתיחת מבצע "שאגת הארי" הוכרז "מצב מיוחד בעורף", וההנחיה הכללית הייתה להפסיק פעילות עבודות במקומות עבודה שאינם משק חיוני, ואולם ענף הבנייה הוגדר רשמית כמשק חיוני, ולכן בכפוף לתנאים שנקבעו ניתן להמשיך לעבוד בו בתקופת חירום. במסגרת זו, אתרי הבנייה של החברה ממשיכים בשלב זה לפעול כסדרם, בכפוף לעמידה בהנחיות הבטיחות והביטחון הרלוונטיות. נכון למועד הדוח, לא חלה השפעה מהותית על קצב התקדמות הפרויקטים של החברה. החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות ולהתאים את פעילותה בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.

תחום הנדל"ן המניב – נכון למועד דוח זה, שיעור התפוסה בנכסיה הקיימים של החברה הינו גבוה (כ-99% בממוצע), ובנוסף היקף ההתקשרויות להשכרת נכסים אותן נדרשת החברה לחדש בתקופה הקרובה אינו מהותי וזאת בשל כך שמרבית הסכמי השכירות הקיימים הינם לתקופות ארוכות טווח.

יצוין, כי במהלך מבצע עם כלביא (מלחמת ישראל-איראן, שהתרחשה בחודש יוני 2025), נפגע נכס החברה (שהינו נכס לא מהותי) הידוע בשם "פרויקט דה וינצ'י" (לפרטים אודותיו ראה ביאור 10ג'1 לדוחות הכספיים), הכולל משרדים, מסחר וחניות במבנה (חלק החברה 50%) ("המבנה המניב"), אשר הוקם ואוכלס בשנת 2023. הטיל פגע ישירות בבניין מגורים המצוי במתחם ואולם המבנה המניב נפגע מהדף בלבד. כתוצאה מהפגיעה, הכריזה עיריית ת"א על מבני המגורים וכן על המבנה המניב כמבנים מסוכנים, והדיירים והעסקים פונו מהם, ואולם, לאחר פעולות אינטנסיביות לתיקון ושיקום, הוסר צו הבית המסוכן מהמבנה המניב והוא חזר לאכלוס ולפעילות ב-21 ביולי 2025. החברה ושותפתה במבנה המניב פועלות לסיום תיקון ולהשבתו של הנכס לרמת הגמר, וכן למימוש זכויותיהן על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961. אובדן הכנסות השכירות מהנכס הינו זניח ביחס לסך הכנסות השכירות הכוללות.

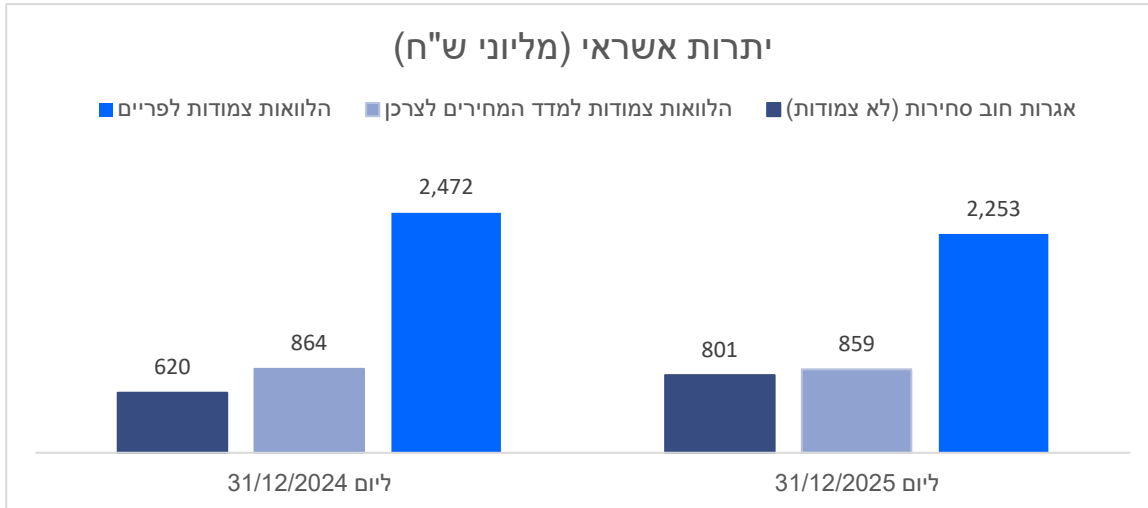
באשר להערכות החברה אודות נתוני ה-NOI בגין נכסיה המניבים אשר פורסמו על ידי החברה בדוחות קודמים, לא חל לעת עתה כל שינוי מהותי למעט קיטון בסך של כ-7 מיליון ש"ח לאור מכירת מלון The George Tel Aviv (לפרטים נוספים ראה סעיף 15(7) להלן). יצוין כי שוכריה העיקריים של החברה הינן חברות מהמובילות במשק בעלות איתנות פיננסית גבוהה ומרבית הסכמי השכירות אינם תלויי פדיון וקבועים, כך שהחברה אינה צופה לעת עתה הרעה בדמי השכירות העתידיים. עוד יצוין כי לחברה שטחים פנויים לשיווק בהיקף נמוך כאשר בהערכתה אודות נתוני ה-NOI ביחס לשטחים אלה, כפי שפורסמו על ידי החברה בדוחות קודמים, לא צפוי שינוי מהותי (וזאת ככל וההסלמה במצב הביטחוני לא תימשך למשך זמן רב כמפורט להלן).

על אף האמור לעיל, יודגש כי בהינתן השלב המוקדם של ההתפתחותיות הביטחוניות כתוצאה ממבצע "שאגת הארי" אשר החל ביום 28 בפברואר 2026, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף ההשפעות האפשריות של המצב הביטחוני, ככל שיהיו, על פעילותה, מצבה הכספי ותוצאותיה, בין היתר בשל אי הוודאות ביחס להתפתחותיות עתידיות, לרבות להמשך הסלמה, הרחבת היקף העימות והטלת מגבלות או שיבושים נוספים אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה, ספקיה, לקוחותיה ושרשראות האספקה שלה. החרפה אפשרית במצב הביטחוני כאמור לעיל, עלולה, בין היתר, להביא ל: (1) צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים וכן קושי בהתקשרות עם קבלני בנייה בפרויקטים בתכנון (על רקע המצב הביטחוני ובשל גיוס עובדים למילואים); (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, אשר עלולה לגרום לעיכוב בהשלמת פרויקטים, אכלוסם ומסירתם; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור ו/או שטחי המשרדים והמסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים/השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה/ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), התייקרות תנאי המימון (הן ביחס לייזמים והן ביחס לרוכשים) ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב שיווק הדירות/השכרת השטחים בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; ו-9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם (באופן אשר עלול לייצר בעיות תזרימיות הנובעות הן מקיטון והן מדחיית שחרור עודפים), וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה). יחד עם זאת יובהר כי בפרויקטים בהם נמכרו רוב הדירות ושיעור המכירות עולה על קצב ההתקדמות ההנדסי בפרויקט, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי באומדני הכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מאותם פרויקטים או השפעה על תזרים ליווי אותם פרויקטים ו/או על מועד משיכת העודפים מאותם פרויקטים.

מכל מקום, יודגש כי כאמור לעיל, החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמאקרו-כלכליות הרלוונטיות, לבחון את השפעותיהן האפשריות על פעילותה, ולנקוט, ככל שיידרש, בצעדים ניהוליים ותפעוליים מתאימים במטרה לצמצם את החשיפה (ככל שתהא) לסיכונים ולשמור על רציפות פעילותה העסקית, ככל שניתן בנסיבות העניין.

ג. גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99
(“השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים”)⁴

להלן תיאור הרכב האשראי של החברה (מאוחד) ליום 31.12.2025 לעומת התקופה אשתקד (במיליוני ש"ח):



השפעה של עליית הריבית

בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד הדוח, הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינוי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ-2,253 מיליוני ש"ח הצמודות לפריים. על פי הערכות החברה, כל גידול בריבית הפריים של 1% יביא לקיטון של כ-17 מיליוני ש"ח ברווח הנקי. בתקופת הדוח ולאחריה חלה ירידה של 0.5% בריבית בנק ישראל, דבר המצביע על כך שיתכן שינוי מגמה. יחד עם זאת, ככל וסביבת הריבית תיוותר גבוהה לאורך זמן ו/או אף תחול עליה בריבית (כאשר ההערכה הרווחת הנוכחית הינה שבנק ישראל לא ימהר להמשיך ולהוריד את הריבית הנוכחית וזאת בעיקר לאור אי הוודאות שעדיין שוררת במשק ובמצב הבטחוני והסיכונים הגיאוגרפיים), הדבר עלול: (א) להביא לגידול בעלויות המימון ועלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות החברה ולהאטה ביציאה לפרויקטים חדשים; (ב) לפגוע ביכולת ובכדאיות לגייס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי הניטל על ידי חברות הקבוצה; (ג) להביא לייקור בריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך לירידה בביקושים לנכסי החברה ולירידה במחירים; (ד) לפגוע ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה; ו-(ה) להביא לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים. עם זאת יצוין כי העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מכך שהסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. יצוין כי החברה מפחיתה את החשיפה לעליית הריבית בהפקדת מזומנים עודפים בפקדונות נושאי ריבית המסתכמים למועד הדוח בהיקף כספי של כ-321 מיליון ש"ח.

השפעת האינפלציה

מדד המחירים לצרכן - בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, לחברה הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בהיקף של כ-859 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בכ-2.36%, ובשל כך רשמה החברה בתקופת הדוח הוצאות מימון בסך של כ-20 מיליון ש"ח. כן יצוין כי הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן (באופן הממתן את השפעת עליית המדד על תוצאות החברה), ואולם היקפי דמי השכירות האמורים אינו מהותי ביחס להיקף הלוואות החברה הצמודות למדד המחירים לצרכן. עם זאת, הגידול בהכנסות מהשכרת הנכסים כתוצאה מעליה במדד מביא לגידול מקביל בשווי הנכסים.

מדד תשומות הבנייה – מדד זה עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-5.3%, עלייה אשר הביאה

פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

להתייקרות עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים אותם היא מקימה. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה, ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, הן לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות) תשל"ג-1973, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה והן לאור כך שבחלק מההסכמי המכירה מוותרת החברה על הצמדת יתרת התמורה שטרם שולמה למדד, כך שהמשך עליית המדד עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. עם זאת, להערכת החברה, בהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום, המרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים של החברה יאפשר 'ספיגה' של עליה נוספת במדד מבלי שהדבר יעמיד בסיכון את עצם רווחיות הפרויקטים.

ד. הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

לפרטים ראו סעיף 6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ה. שוק הדיור

לפרטים אודות מכירת יח"ד בשוק הדיור בישראל ראה סעיף 5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

להלן ניתוח מצבה הפיננסי של הקבוצה ושינויים שחלו בו בהתאם לדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח):

שינוי בתקופה	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	הפניה	
75	266	341	א	מזומנים ושווי מזומנים
(11)	184	173		מזומנים ופקדונות בחשבונות בנק מיועדים ופקדונות מוגבלים
(157)	301	144	ב	לקוחות
31	36	67		חייבים
24	5	29	ג	הלוואות לאחרים
(2)	4	2		מסי הכנסה לקבל
324	976	1,300	ד	מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין
284	1,772	2,056		סך נכסים שוטפים
124	2,161	2,285	ה	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
22	2,597	2,619	ו	נדליין להשקעה
56	350	406	ז	השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	29	29		יתרות חייבים לזמן ארוך
(2)	25	23		רכוש קבוע
(1)	1	-		נכסים בלתי מוחשיים
-	8	8		מסי הכנסה נדחים
199	5,171	5,370		סך נכסים שאינם שוטפים
483	6,943	7,426		סך הכל נכסים
(308)	868	560	ח	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
175	66	241	ט	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
51	75	126	י	ספקים ונותני שירותים
38	251	289		מקדמות מלקוחות
140	209	349	יא	התחייבות למתן שירותי בנייה
(38)	110	72		אחרים
(8)	16	8		מסי הכנסה לשלם
50	1,595	1,645		סך התחייבויות שוטפות
87	2,466	2,553	יב	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
6	554	560		אגרות חוב סחירות
(5)	36	31		התחייבות למתן שירותי בנייה ואחרים
33	141	174		מסי הכנסה נדחים
121	3,197	3,318		סך התחייבויות שאינן שוטפות
156	1,845	2,001		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
156	306	462		זכויות שאינן מקנות שליטה
312	2,151	2,463	יג	סך ההון
483	6,943	7,426		סך התחייבויות והון

להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

מזומנים ושווי מזומנים (א)

הגידול במזומנים בסך של כ-75 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו ממזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בסך של כ-148 מיליוני ש"ח, ומזומנים שנבעו מפעילות השקעה בסך של כ-42 מיליוני ש"ח (שעיקרה תמורה שהתקבלה ממכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-113 מיליוני ש"ח, ומנגד השקעות בנדליין להשקעה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח, מתן הלוואות לישויות כלולות בסך של כ-

⁵ יוער, כי לאור העובדה שהחברה החלה ליישם לראשונה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 את עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית, מספרי ההשוואה בתקופות ההשוואה עודכנו בהתאם הן בדוח על המצב הכספי וכן בדוח על הרווח והפסד. לפרטים נוספים ראה ביאור 2 (טו) לדוחות הכספיים.

36 מיליוני ש"ח ומתן הלוואה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח לצד ג'; ומזומנים ששימשו לפעילות מימון בסך של כ-115 מיליוני ש"ח (שעיקרם פירעון הלוואות בנקאיות נטו בסך של כ-238 מיליון ש"ח, קבלת תמורה של כ-247 מיליוני ש"ח מגיוס אג"ח סדרה ב' (ראה סעיף 15(9) להלן), קבלת תמורה של כ-100 מיליון ש"ח מהקצאת מניות למשקיעים מסווגים (ראה סעיף 15(2) להלן), והשקעה של הפניקס בפרויקט מגדל מזא"ה ובפרויקט השלום בסך של כ-110 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 12(1) להלן).

(ב) לקוחות

הקיטון בסעיף לקוחות בסך של כ-157 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מקבלת כספים מלקוחות בפרויקטים ACRO BUSINESS CAMPUS, YARD וויסוצקי.

(ג) הלוואות לאחרים

הגידול בהלוואות לאחרים הינו ממתן הלוואה לצד ג' בסך של כ-24 מיליוני ש"ח.

(ד) מלאי מקרקעין ודירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין לז"ק

הגידול בסעיף המלאי לז"ק בסך של כ-324 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מהכרה בשווי קרקע בפרויקט בורלא ובפרויקט אחימאיר ומיון שלב א' בפרויקט WHITE לזמן קצר.

(ה) מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין לז"א

הגידול בסעיף המלאי לז"א בסך של כ-124 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מעלויות שהושקעו במלאי הקרקעות ומנגד מיון שלב א' בפרויקט WHITE לזמן קצר.

(ו) נדל"ן להשקעה

עיקר הגידול בסך של כ-22 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח (כ-13 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים מניבים והיתרה בגין קרקעות ופרויקטים בהקמה), מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-23 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 5 להלן) והיוון עלויות מימון לנדל"ן להשקעה בסך של כ-53 מיליוני ש"ח, ומנגד, ממכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-88 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 15(7) להלן).

(ז) השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

עיקר הגידול בסך של כ-56 מיליוני ש"ח נובע מהזרמת כספים לשותפויות הדיור להשכרה ולפרויקט קוסמופוליטן ומרווחים שנבעו מישויות המוחזקות ומטופלות לפי שיטת השווי המאזני, בעיקר שערך בפרויקט קוסמופוליטן והכרה בהכנסה בפרויקט GO YAFO.

(ח) אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר

עיקר הקיטון בגין אשראי והלוואות לזמן קצר בסך של כ-308 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מפירעון הלוואות בפרויקט YARD, בפרויקט מגדל מזא"ה, קיטון בניצול מסגרות אשראי בסך של כ-100 מיליוני ש"ח ומיון של של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-213 מיליוני ש"ח.

(ט) חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

בחודש דצמבר 2026 צפוי פרעון של 35% מהקרן של אגרות חוב סדרה א'.

(י) ספקים ונותני שירותים

עיקר הגידול בסך של כ-51 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מפרויקט אקרו בשדרה אשר התקבלה בגינו דרישת תשלום להיטל השבחה.

(יא) התחייבות למתן שירותי בניה

עיקר הגידול בסך של כ-140 מיליוני ש"ח נובע מיצירה לראשונה של התחייבות למתן שירותי בניה ועלויות דיירים בעיקר בפרויקט בורלא ואחימאיר.

(יב) אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

עיקר הגידול בגין אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך של כ-87 מיליוני ש"ח נובע ממיון הלוואות מזמן קצר בסך של כ-213 מיליוני ש"ח, ומנגד פירעון הלוואה בעקבות מכירת מלון The George Tel Aviv בסך של כ-54 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 15(7) להלן).

יג) סד ההון

הגידול בהון בסך כולל של כ-312 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מרווח לתקופה בסך של כ-101 מיליוני ש"ח, מהקצאת מניות למשקיעים מסווגים בסך של כ-100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 15(2) להלן), וכן השקעה של הפניקס בפרויקט מגדל מזא"ה בסך של כ-50 מיליוני ש"ח וכן בפרויקט מגדל השלום כ-60 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 15(1) להלן).

יד) הון חוזר

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-411 מיליוני ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של כ-177 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

5. תוצאות הפעילות:

להלן סיכום תוצאות שנת 2025 בחלוקה לרבעונים (במיליוני ש"ח):

1-3/2025	4-6/2025	7-9/2025	10-12/2025	
124	113	132	130	ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה
1	1	1	1	מדמי ניהול
1	2	1	2	משיווק פרויקטים
24	26	26	26	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
(12)	20	19	(4)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	25	---	---	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
4	4	18	(6)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
142	191	197	149	סך הכל הכנסות
108	98	90	99	עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה
1	1	2	2	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
6	4	6	9	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
16	17	19	16	הוצאות הנהלה וכלליות
---	2	1	3	הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית
131	122	118	129	סך הכל הוצאות ועלויות
11	69	79	20	רווח מפעולות
9	10	10	15	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
2	59	69	5	רווח לפני מיסים על הכנסה
1	15	11	7	מיסים על ההכנסה
1	44	58	(2)	רווח נקי לתקופה
(3)	38	35	(11)	לבעלים של החברה
4	6	23	9	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1	44	58	(2)	רווח נקי לתקופה
1	(4)	1	---	רווח כולל אחר
2	40	59	(2)	סך הכל רווח כולל לתקופה

להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח):

1-12/2023	1-12/2024	1-12/2025	סעיף	
825	644	499	א	ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה
11	6	4		מדמי ניהול
5	13	6		משיווק פרויקטים
61	86	102	ב	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
---	13	23	ג	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	3	20	ד	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
---	---	25	ה	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
902	765	679		סך הכל הכנסות
662	536	395	א	עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה
4	5	6		עלות השכרת הנכסים והפעלתם
17	29	25		הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
61	63	68		הוצאות הנהלה וכלליות
12	13	6		הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית
1	---	---		חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
32	---	---		ירידה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
789	646	500		סך הכל הוצאות ועלויות
113	119	179		רווח מפעולות
37	57	44		הוצאות מימון, נטו
76	62	135		רווח לפני מיסים על הכנסה
17	20	34		מיסים על ההכנסה
59	42	101		רווח נקי לתקופה
43	26	59		לבעלים של החברה
16	16	42		לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
59	42	101		רווח נקי לתקופה
2	4	(2)		רווח (הפסד) כולל אחר

61	46	99	סך הכל רווח כולל לשנה
----	----	----	-----------------------

להלן הסבר לשינויים בתוצאות הפעילות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת 31 בדצמבר 2024 :
(א) הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה ורווח גולמי

החברה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (15" IFRS או "התקן"). בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר ומשרדים (כולל ממתן שירותי בניה) בהתאם לשיעור השלמה בכל מועד דיווח.

להלן התפלגות הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין שהוכרו בשנת 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):

הכנסות שהוכרו ממכירת דירות	פרויקט מזא"ה	פרויקט אחימאיר	פרויקט בורלא	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקט בזל	פרויקטים אחרים (*)	סה"כ
שנת 2025	26	24	38	25	35	191	52	62	15	31	499
שנת 2024	---	---	---	88	39	283	36	35	5	158	644

להלן התפלגות עלות המכר ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה בשנת 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):

עלות המכר ממכירת דירות ומקרקעין	פרויקט מזא"ה	פרויקט אחימאיר	פרויקט בורלא	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקט בזל	פרויקטים אחרים (*)	סה"כ
שנת 2025	23	19	28	22	30	148	44	49	12	20	395
שנת 2024	---	---	---	76	30	221	31	27	4	147	536

להלן התפלגות הרווח הגולמי ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה בשנת 2025, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (במיליוני ש"ח):

רווח גולמי ממכירת דירות	פרויקט מזא"ה	פרויקט אחימאיר	פרויקט בורלא	פרויקט ויסוצקי	פרויקט ויצמן	פרויקט YARD	פרויקט שרת	פרויקט מרים החשמונאית	פרויקט בזל	פרויקטים אחרים (*)	סה"כ
שנת 2025	3	5	10	3	5	43	8	13	3	11	104
שנת 2024	---	---	---	12	9	62	5	8	1	11	108

השינוי ברווח הגולמי נובע בעיקרו משינוי בתמהיל הפרויקטים וקיטון בירידת ערך בגין דירות הקבוצה בארה"ב. בנוסף הפרויקטים Acro Business Campus, PRAZON, ויסוצקי ו-BART הסתיימו בשנת 2024 ולכן לא הוכר רווח בגינם בשנת 2025.

(*) תוצאות הפרויקטים האחרים כוללות תמורה שהוחזקה בנאמנות משנת 2020 עד להחלטת בית משפט בקשר עם מכירת מקרקעין ברחוב שלמה בתל אביב אשר התקבלה בתקופת הדוח, והסתכמה לסך של כ-10.5 מיליוני ש"ח, ובנוסף כוללת רווח מפרויקטים אשר הקמתם הסתיימה.

(ב) הכנסות מדמי שכירות

הגידול בסך של כ-16 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר בגין הצמדת החוזים למדד המחירים לצרכן וכן גידול בשיעור התפוסה בעיקר בגין פרויקט One Tower.

(ג) עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

השערוך בסך של כ-23 מיליוני ש"ח נובע בעיקרו מעליית ערך בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-51 מיליוני ש"ח (כ-34 מיליוני ש"ח בגין השפעת המדד וכ-17 מיליוני ש"ח בגין עליית ערך ריאלית), ומנגד שחיקה נטו בגין קרקעות ונכסים בהקמה, בסך של כ-28 מיליוני ש"ח (שערוך שלילי בגין עלויות

6 הכנסות ממכירת מקרקעין בניכוי עלות המכר ממכירת מקרקעין.

מימון שהווננו בסך של כ-53 מיליוני ש"ח מחד, ומאיךד שערוד חיובי בסך של כ-24 מיליוני ש"ח).

(ד) חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

הגידול ברווחי חברות מוחזקות של כ-17 מיליוני ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט GO YAFO ומעליית ערך נדל"ן להשקעה בפרויקט קוסמופוליטן.

(ה) רווח ממימוש נדל"ן להשקעה

הרווח בסך של כ-25 מיליוני ש"ח נובע ממכירת מלון The George Tel Aviv (ראה ביאור 15(7) להלן).

6. מקורות מימון ועמידה באמות מידה פיננסיות

(1) מקורות מימון

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, החברה מממנת את פעילותה, בעיקר, מהונה העצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים, אגרות חוב ושותפים בישויות מאוחדות ומתזרים מזומנים מפעילות שוטפת, לרבות מקדמות שמתקבלות מלקוחות ומאשראי ספקים, כמפורט להלן:

נתונים ליום 31 בדצמבר 2024		נתונים ליום 31 בדצמבר 2025		סעיף
במיליוני ש"ח	% מסך המאזן	במיליוני ש"ח	% מסך המאזן	
2,151	31%	2,463	33%	הון
3,197	46%	3,318	45%	התחייבויות לזמן ארוך
1,595	23%	1,645	22%	התחייבויות לזמן קצר
6,943	100%	7,426	100%	סה"כ

לפרטים אודות ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ראה סעיף 12 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(2) אשראי מהותי (בהתאם לעמדה משפטית מספר 15-104 "אירוע אשראי בר דיווח" שפורסם על ידי רשות ניירות ערך) ("עמדת אשראי בר דיווח")

לפירוט אודות הסכמי הלוואה העולים בגדר הסכמי הלוואה מהותיים בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, ראו סעיף 13.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(3) הנפקה, מימוש והמרה של ניירות ערך

1. בחודש ינואר 2025 המיר עובד החברה 61,000 יחידות מניה חסומות ל-61,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, מכוח תכנית 2021, המתוארת בסעיף 3.2.2.4 לתשקיף החברה מיום 23 בפברואר 2022, נושא תאריך 24 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-018813).
2. בחודש פברואר 2025 השלימה החברה גיוס כולל בסך מיידי של כ-100 מיליון ש"ח מ-7 משקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת "הפניקס", שהינו בעל עניין בחברה) וזאת כנגד הקצאת 1,724,140 מניות של החברה בתמורה לסך של 58 ש"ח למניה ו-517,242 כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש ל-517,242 מניות החברה, כפוף להתאמות מקובלות, בתמורה למחיר מימוש בסך של 70 ש"ח לכל כתב אופציה. לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, סעיף 15(2) להלן ודוח הקצאה פרטית של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009082).
3. ביום 29 ביולי 2025, הנפיקה החברה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א – לפרטים ראה סעיף 15(9) להלן.
4. בחודש דצמבר 2025, הנפיקה החברה 465,838 כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות מוחזקות. לפרטים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-090705).
5. בתקופת הדוח מומשו 32,500 כתבי אופציה ע"י עובדי החברה ל-22,156 מניות רגילות של החברה.

(4) יתרות אשראי ממוצעות

הממוצע החודשי לתקופת הדוח של יתרות האשראי בגין, אגרות החוב הסחירות, האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן קצר, הסתכם לסך של כ-797 מיליוני ש"ח.

הממוצע החודשי לתקופת הדוח של יתרות האשראי בגין האשראי הבנקאי והאשראי שהתקבל מתאגידים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים כהתחייבויות לזמן ארוך, הסתכם לסך של כ-3,060 מיליוני ש"ח.

(5) אמות מידה פיננסיות נכון למועד פרסום הדוח

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות א' ו-ב'), שהינן הלוואות מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, ראו חלק רביעי לדוח זה.

לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בקשר עם ההלוואה על One Tower (דפי זהב) וכן ההלוואה בקשר עם מימון רכישת פרויקט מגדל השלום שהינן הלוואות מהותיות בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, ראה סעיף 13.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

7. נזילות

(א) תזרים המזומנים

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-341 מיליוני ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה (במיליוני ש"ח):

שינוי משנת 2024	שנת 2024	שנת 2025	
666	(518)	148	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת
56	(14)	42	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה
(634)	519	(115)	תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

● **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת**- המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ-148 מיליוני ש"ח, הנובעים בעיקר מרווח לפני מס והתאמות לרווח בסך של כ-118 מיליוני ש"ח נטו, ומגידול משינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות בסך של כ-37 מיליוני ש"ח נטו וכן מיסים ששולמו בסך של כ-9 מיליוני ש"ח.

● **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה**- התזרים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-42 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתזרים בסך של כ-14 מיליוני ש"ח ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר ממזומנים שנבעו ממכירת מלון Tel Aviv THE GEORGE בתמורה לסך של כ-113 מיליוני ש"ח, הפקדה של מזומנים מיועדים מפרויקטים בביצוע בפיקדונות בסך של כ-10 מיליוני ש"ח, ריבית שהתקבלה בסך של כ-13 מיליוני ש"ח, ומנגד מזומנים ששימשו להשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ-34 מיליוני ש"ח, מתן הלוואות לישויות כלולות בנטו בסך של כ-36 מיליוני ש"ח, ומתן הלוואה בסך של כ-22 מיליוני ש"ח לצד ג'.

● **תזרים מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון**- התזרים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-115 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתזרים של כ-519 מיליוני ש"ח שנבעו בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים בנטו בסך של כ-238 מיליוני ש"ח. וממזומן ששימש לפעילות מימון בגין ריבית ועמלות בנק ששולמו בסכום כולל של כ-232 מיליוני ש"ח. מנגד, תמורה שנבעה מגיוס אג"ח סדרה ב' בסך של כ-247 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 9)15 (להלן), תמורה נוספת שנבעה מהקצאת מניות לקבוצת משקיעים בסך של כ-100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 2)15 (להלן), וכן מהשקעה של הפניקס בפרויקט מגדל מזא"ה בסך של כ-50 מיליוני ש"ח וכן בפרויקט מגדל השלום כ-60 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 1)15 (להלן).

גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות (סימני אזהרה)

בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר חיובי בסך של 411 מיליוני ש"ח וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-46 מיליוני ש"ח, ואולם לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-243 מיליוני ש"ח. בהתאם לדוחות הסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ההון החוזר וכן ההון החוזר ל-12 חודשים הינו חיובי ומסתכם לסך של כ-33 מיליוני ש"ח, וכן לחברה בדוחות הסולו תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת חיובי אשר מסתכם לסך של כ-3 מיליוני ש"ח.

לאור האמור, דירקטוריון החברה בחן את התזרים החוזי של החברה לשנים הבאות וקבע שאין באמור לעיל בכדי להצביע על קיומן של בעיות נזילות בקבוצה לאור המקורות הבאים:

(א) לחברה זכאות לקבלת עודפים בהיקף מהותי מאוד (של כמאות מיליוני ש"ח) בגין פרויקטים בביצוע, ובנוסף לחברה יחידות דיר שטרם נמכרו אשר התמורה הצפויה ממכירתן עתידה להיות מהותית מאוד, וזאת גם תחת הנחות מחמירות לאור מצב המלחמה והמשק, עליות הריבית ונתוני האינפלציה.

(ב) למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-104 מיליוני ש"ח, ובנוסף לחברה מסגרות אשראי בנקאיות כלליות חתומות ולא מנוצלות, בסך של כ-228 מיליוני ש"ח.

בנוסף, נקבע על ידי הדירקטוריון כי היה וקצב השיווק בפועל של היחידות הלא מכורות ו/או מחיר מכירתן יהיו נמוכים מאלו המוערכים נכון למועד זה על ידי החברה, או לחלופין היה ויוטלו בעתיד מגבלות כלשהן (לרבות על ידי בנקים מלווים), עדיין עומדים לחברה מספר מקורות (בנוסף ליתרת המזומנים הקיימת) נוספים אחרים שיסייעו לה לעמוד בהתחייבויותיה ובכלל אלה:

(א) האפשרות לגייס חוב מהציבור (הרחבת הסדרה הקיימת או הנפקת סדרה חדשה).

(ב) האפשרות לגייס הון בדרך של הכנסת משקיע/ שותף בפרויקט/ים, כפי שנעשה בשנת 2024 ובתקופת הדוח עם תאגידים מקבוצת "כלל" ו"הפניקס".

(ג) לחברה מספר נכסים בשווי שוק מהותי מאוד, אשר תהליך ההשבחה שלהם הושלם בשנים האחרונות, ובמידת הצורך הם יהיו ניתנים למכירה במלואם (כאשר מכירתם במתווה כאמור צפויה להשיא לחברה רווחים ומזומנים בהיקף מהותי מאוד).

(ד) האפשרות להגדיל את מסגרות המימון בגין קרקעות ממומנות בהן יחס ה-LTV נמוך משמעותית מהמקובל בשוק.

(ה) ככל שהחברה תידרש לכך, תבחן החברה דחיית פרויקטים יזמיים מסוימים ו/או מכירת נכסים (כפי שנעשה על ידי החברה בתקופת הדוח, ראה סעיף 15(7) להלן) באופן שיקל על צרכיה התזרימיים.

להערכת דירקטוריון החברה, המקורות הנ"ל יספקו לחברה את האמצעים הנזילים הנדרשים לצורך עמידה בהתחייבויותיה בטווח הנראה לעין ועל מנת לקדם את פעילותה.

הערכות החברה בדבר הזכאות לקבלת עודפים בהיקף מהותי מאוד (לרבות בגין נכסים שטרם נמכרו), האפשרות לגייס חוב ו/או הון, האפשרות להגדיל מסגרות מימון ומכירת נכסים שתהליך השבחתם הושלם בשנים האחרונות, מהוות 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המתבסס על פרמטרים הקיימים בחברה במועד זה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה בדרישות הגורמים המממנים וקבלת הסכמתם להגדלת מסגרות מימון כאמור, שמירת מחירי המכירה והעלויות הבניה הצפויים כיום, קבלת כלל האישורים וההיתרים הרלוונטיים לגיוסי חוב ו/או הון מהציבור, איתור משקיעים לפרויקטים, אי עיכוב מהותי בביצוע הפרויקטים, וכן הגורמים שצוינו בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 1 לעיל. גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

8. פטור מצירוף חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה חברה ציבורית למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

9. מדיניות תרומות

ביום 20 באוגוסט 2024 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות, לפיה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, מתן תרומות בשם החברה לא יעלה על סך 5 מיליון ש"ח לשנה קלנדרית, ולא יותר מסך של 500 אלף ש"ח לגוף נתם בשנה קלנדרית, כאשר גובה התרומות בפועל ייעשה תוך התחשבות, בין היתר, ברווחי החברה וכן בצפי התזרימי העתידי של החברה. החברה תיתן עדיפות למתן תרומות לגורמים בתחומים שיקבעו על ידי הנהלת החברה מעת לעת, כדוגמת גופים בתחומי הרווחה, החברה, הרפואה, החינוך והביטחון.

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ-3,354 אלפי ש"ח לגופים שלמיטב ידיעת החברה אינם קשורים לחברה או לנושאי המשרה בה או לבעלי השליטה בה או לקרוביהם.

יצוין כי בחודש יולי 2025 אישרה ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בהסכם תרומה עם אוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי) ("האוניברסיטה"), וזאת בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה, במשך 5 שנים (סה"כ 5 מיליון ש"ח), לקידום המכון לחקר הנדלי"ן באוניברסיטה, כעסקה לא חריגה לפי חוק החברות שלבעל השליטה יש בה עניין אישי⁷. לאור העובדה, כי התרומה האמורה עולה על התקרה השנתית שנקבעה עבור גוף נתם כמפורט לעיל, ביום 28 ביולי 2025 דירקטוריון החברה אישר את התרומה האמורה בחריגה ממדיניות התרומות.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

למועד הדוח, המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, לרבות הדירקטורים החיצוניים, הינו שניים. המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

לעניין זה יצוין כי נכון למועד הדוח, הי"ה רו"ן ארזי ומיכל פרנקו קדמי (דירקטורים חיצוניים), נעמי אנוך (דירקטורית בלתי תלויה) ורונית חיימוביץ, נחשבים כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. לפרטים אודותיהם ראו תקנה 26 לפרק ד' בעניין דוח פרטים נוספים על התאגיד שצורף לדוח התקופתי.

12. דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת המונח בסעיף 1 לחוק החברות. למועד דוח זה, הדירקטורית הבלתי תלויה והדירקטורים החיצוניים נחשבים כדירקטורים בלתי תלויים.

13. גילוי בדבר המבקר הפנימי

למועד הדוח מכהן בחברה מבקר פנים כמפורט להלן:

שם:	רו"ח אורי אילן
תאריך תחילת כהונה:	דצמבר, 2019
עמידה בהוראות הדין:	המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	המבקר הפנימי, על פי הודעתו, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

⁷ לאור העובדה כי מר יצחק ארבוז, בעל השליטה בחברה, מכהן כדירקטור באוניברסיטה.

שם:	רו"ח אורי אילן
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:	אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. מבקר הפנים מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. מבקר הפנים אינו בעל עניין בחברה, אינו נושא משרה בחברה ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו מבקר הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים הינו רו"ח במקצועו ושותף במשרד אורי אילן, רואי חשבון.
דרך מינוי המבקר הפנימי:	מבקר הפנים מונה בחודש דצמבר 2019 עובר להנפקת מניות החברה לראשונה לציבור.
משרד המבקר הפנימי:	המבקר הפנימי הנו רואה חשבון מוסמך משנת 1983, שותף במשרד אורי אילן, רואי חשבון משנת 2014, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית.
הממונה הארגוני על המבקר:	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.
תוכנית הביקורת:	תכנית העבודה של ביקורת הפנים היא רב שנתית כאשר כל שנה מאושרת תוכנית ספציפית לאותה שנה. הצעת תכנית הביקורת של המבקר הפנימי מובאת לדיון בועדת הביקורת של החברה ובדירקטוריון החברה ומאושרת על ידי דירקטוריון החברה. השיקולים על פיהם נקבעת תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, התייחסות לתחומי הפעילות השונים של החברה וגורמי הסיכון הרלוונטיים, המבנה הארגוני ומבנה פעילותה של הקבוצה. בנוסף, נלקחים בחשבון תדירות והיקף הביקורת שבוצעה בפועל עד כה בתחומים השונים. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.
התייחסות מוחזקים:	הביקורת כוללת גם ביקורת פנים בחברות מוחזקות בבעלות מלאה על-ידי החברה.
היקף העסקה:	תקציב הביקורת הפנימית לשנת 2025 עמד על כ-375 שעות עבור ביצוע תכניות ביקורת בנושאים המפורטים בטבלה זו להלן. להערכת דירקטוריון החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקר הפנימי הנם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית.
תקנים מקצועיים:	בהתאם להודעתו של המבקר הפנימי הוא ערך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית והתקנים המקצועיים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני איכות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשם לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכות על ידו.
גישה למידע:	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 וכן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.
דין וחשבון של מבקר הפנים:	ביום 26 בדצמבר 2024 דירקטוריון החברה אישר את תכנית הביקורת השנתית לשנת 2025 בהתאם להמלצת ועדת הביקורת, הכוללת שלושה נושאים בהיקף כולל של 375 שעות, אשר הינם: ניהול נכסים מניבים, אכלוס דירות – סקירת תהליכי העבודה תוך התייחסות ל"דיירי התמורה" ורוכשי הדירות וניהול תביעות. בתקופות הדוח קיימה ועדת הביקורת דיונים בדוחות ביקורת פנימיים אשר הוגשו לה על ידי מבקר הפנים בכתב, כדלקמן: ביום 13 ביולי 2025 קיימה ועדת הביקורת דיון בדוח מבקר הפנים בנושא ניהול נכסים מניבים; וביום 24 בפברואר 2026 קיימה ועדת הביקורת דיון בדוחות אכלוס דירות – סקירת תהליכי העבודה תוך התייחסות ל"דיירי התמורה" ורוכשי הדירות וניהול תביעות.
תגמול:	שכר טרחת מבקר הפנים עומד על 220 ש"ח לשעת ביקורת. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

14. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

להלן נתונים לגבי שכר טרחה רואי חשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחדות שלה בגין שנת 2025 באלפי ש"ח:

ש"ח בשנת 2024	ש"ח בשנת 2025	שם רואי החשבון	סוג השרות
1,047	-	קסלמן וקסלמן רואי חשבון (רואה החשבון המבקר הקודם של החברה אשר סיים את כהונתו ביום 30/10/24)	בגין שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס
-	-		בגין שירותים אחרים
1,047	-		סך הכל בגין שירותי ביקורת ואחרים

שכ"ט בשנת 2024	שכ"ט בשנת 2025	שם רואי החשבון	סוג השרות
1,190	1,682	קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (רואי החשבון המבקר הנוכחי אשר החל את כהונתו ביום 30/10/24) ⁸	בגין שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת ושירותי מס הקשורים לביקורת
260	247		בגין שירותים אחרים (שהינם בעיקר ייעוץ מס)
360	273		מיסוי מקרקעין
1,810	2,202		סך הכל בגין שירותי ביקורת ואחרים
2,857	2,202		סך הכל בגין שירותי ביקורת ואחרים

יצוין כי לא שולם לרואי החשבון המבקרים תשלום בגין שירותי מיסים או שירותים אחרים למעט האמור לעיל. גובה שכר הטרחה נקבע ראשית במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים, בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה של רואה החשבון של החברה (EY) לאישור הדירקטוריון (כשקודמת לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

יוער, כי בכל הקשור למתן שירותים נוספים שאינם פעולת ביקורת, דירקטוריון החברה אישר מסגרת למתן שירותים נוספים בסך של עד 1,530 אלפי ש"ח לתקופה של 12 חודשים החל מחודש נובמבר 2025 ועד לחודש נובמבר 2026, כאשר הגורם מטעם החברה אשר אחראי לאשר את השירות הספציפי ועלותו הינו מנכ"ל החברה.

⁸ יובהר כי רואה החשבון המבקר הנוכחי כיהן כרואה החשבון המבקר של ישויות מוחזקות בקבוצה גם עובר למינויו כרואה החשבון המבקר של החברה עצמה.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

15. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

1. לפרטים אודות התקשרות החברה (באמצעות תאגידיים בשליטתה) מיום 12 בינואר 2025 עם גופים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ, במערך הסכמים, שעניינם העמדת מסגרת השקעה על ידי הפניקס לפרויקטים מסוימים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית וכן השקעה של הפניקס בפרויקטים של החברה הידועים בשם "מגדל מזא"ה" ו-"מגדל השלום" והכל בסכום השקעה כולל של עד 410 מיליון ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מהימים 31 בינואר 2025, 12 במאי 2025 ו-26 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003627, 2025-01-033218 ו-033218), וסעיף 16.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
2. ביום 4 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לתאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה וכן ל-6 משקיעים מסווגים נוספים של סך כולל של 1,724,140 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה וכן של 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות. לפרטים נוספים ראה דוח הקצאה פרטית של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009082) ודיווח מיידי של החברה מיום 10 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009716).
3. ביום 25 במרץ 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-4 מיליוני ש"ח, אשר שולם בפועל ביום 10 באפריל 2025.
4. לפרטים אודות פרסום התב"ע החדשה בקשר עם התקשרות בהסכם קומבינציה והזמנת שירותי בניה, המותנה בתנאים מתלים, עם בעלי קרקע במתחם 19 בנתניה, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618322) וסעיף 6.4.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
5. ביום 30 באפריל 2025 התקיימה אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה, במסגרתה אושרו הנושאים הבאים: (1) מינוי מחדש של ה"ה יצחק ארבוך (המכהן כיו"ר הדירקטוריון), זיו יעקובי (המכהן גם כמנכ"ל החברה), רונית חיימוביץ, גיא גורן ונעמי אנוך (דירקטורית בלתי תלויה) כדירקטורים בדירקטוריון החברה; (2) הארכת כהונתו של מר רון ארזי כדירקטור חיצוני בחברה; ו-(3) מינוי מחדש של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר (EY). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020541).
6. לפרטים אודות התקשרות אקרו התחדשות בתל אביב 20 (שותפות מוגבלת), המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה (בשרשור), בהסכם לביצוע פרויקט פיננסי בינוי עם כ-70% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט ברחובות המתמיד, ארלוזורוב, שפירא ושמחה ברמת גן, וכן אודות אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה בת"א את התב"ע בפרויקט (אישור המהווה את אחד התנאים המתלים להתקשרות), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-603168) וסעיף 6.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
7. לפרטים אודות התקשרות אקרו תל אביב 1 בע"מ, המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100% (בשרשור סופי) ושבת משה נכסים בע"מ, בהסכם למכירת מלוא זכויותיהן (35% כ"א) במלון הידוע בשם The George Tel Aviv, לרבות כלל שטחי המסחר בו, לאלקו אלפא בע"מ, בתמורה לסך כולל של כ-226 מיליון ש"ח (הכולל הסבת חוב המוכרות בהלוואה הקיימת על הנכס על שמה של הקונה) בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה-50%), ראה דיווח מיידי מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-043825) וסעיף 16.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
8. לפרטים אודות התקשרות אקרו ש.מ. 05 המוחזקת על ידי החברה בשיעור 33.33% ואשר מחזיקה ב-90% מהזכויות לבניית מגדל משרדים "קוסמופליטון" וצד ג' נוסף המחזיק בשיעור של 10% בנכס, בהסכם מותנה עם צד ג' למכירת 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), וכן למתן זכות שימוש ל-120 מנויי חניה לתקופה של 25 שנים, וזאת בתמורה לסך כולל של כ-521 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בסך האמור -30%) (לרבות תנאים אשר אם לא יתקיימו עד למועד שנקבע מקנים לקונה זכות לביטול ההסכם), ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045096) וסעיף 6.4.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

9. ביום 29 ביולי 2025 הנפיקה החברה סדרה של 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055635).
10. לפרטים אודות שינוי אופציית מכר (PUT) שניתנה לשותפים של החברה בשותפות הפרויקט בנכס ONE TOWER, וקבלת אופציית רכש (CALL) לרכישת החזקותיהם בשותפות הפרויקט, ראה סעיף 7.1.20.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
11. לפרטים אודות הקצאת 465,838 כתבי אופציה, רשומים על שם אך לא רשומים למסחר, הניתנים למימוש ל-465,838 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה לעובדים ונושאי משרה של החברה וחברות מוחזקות שלה, עליהם נמנים הגב' דקלה פרסיקו (אחראית תחום התחדשות עירונית ומנכ"לית) אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 100% והגב' ורד לזר ארביב (סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה), בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א 1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-090705), וסעיף 10.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
12. לפרטים אודות התקשרות בהסכם מימון להקמת פרויקט מגדל מזא"ה, במסגרתו הוסכם, בין היתר, כי סכום האובליגו המקסימלי של שותפות הפרויקט, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט ונמצאת בבעלות מלאה (100%) של החברה ("שותפות הפרויקט"), בגין מסגרות האשראי והערבויות השונות, יעמוד על סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 25 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-103181), וסעיף 6.4.13.8 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
13. לפרטים אודות התקשרות אקרו התחדשות בתל אביב 16 (שותפות מוגבלת), המוחזקת בשיעור של 85% על ידי החברה (בשרשור), בהסכם לביצוע פרויקט פינני בינוי ("ההסכם") עם בעלי זכויות המהווים כ-72% מכלל בעלי הזכויות בפרויקט ברחובות התפוז, העמק וויצמן בכפר סבא, המותנה בתנאים מתלים, וכן אישור הועדה המחוזית לתכנון ובניה בת"א את התקיימות התנאים הנדרשים לצורך אישור התב"ע בפרויקט ופרסומה ברשומות (אישור המהווה את אחד התנאים המתלים להתקשרות), ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 8 בפברואר 2023 ו-25 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2023-01-013117 ו-2025-01-103185), בהתאמה) וסעיף 6.4.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
14. לפרטים אודות התקשרות אקרו ש.מ. 43 שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100% ("אקרו ש.מ. 43") בהסכם אופציה עם צד ג', במסגרתו ניתנה למקבל האופציה, בתמורה לתשלום על ידו לחברה של סך של 4.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (אשר יקוזז במקרה של מימוש האופציה ביחס לשלב המימוש האחרון), אופציה לרכוש את זכויות אקרו ש.מ. 43 בקרקע הידועה כמתחם 3700 (מתחם מנדרין בתל אביב), כולן או חלקן, לפי העניין, במספר שלבי מכירה, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 4 במאי 2025 ו-30 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-030728 ו-2025-01-105318), בהתאמה) וסעיף 6.4.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד. יצוין, כי בהנחה שהאופציה תמומש במלואה (כשאינן כל וודאות אם האופציה כלל תמומש, בחלקה או במלואה, לפי העניין), התמורה הכוללת בגין זכויות אקרו ש.מ. 43 במקרקעין תעמוד על כ-385 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר ייעוד התמורה הינו בין היתר לטובת פירעון ההלוואה הקיימת בגין הקרקע.
15. לפרטים אודות זכיית החברה מיום 31 בדצמבר 2025, במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של 5,878 מ"ר המצויים ברח' החשמל בת"א, תמורה בסך של כ-255.26 מיליון ש"ח וכ-4.6 מיליון ש"ח הוצאות פיתוח, ראה האמור בדיווח מיידי של החברה מיום 1 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-000268), ובסעיף 6.4.15.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. יצוין כי בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן יהיה להקים במקרקעין, בכפוף לקבלת כלל היתרי הבניה והאישורים הנדרשים, פרויקט אשר יכלול, 3 בניינים (שאחד מהם הינו בניין "סיסקי" הקיים שיעבור הליך שיפוץ), אשר יכללו כ-120 יח"ד (מתוכן 18 יח"ד בייעוד לדב"י) בשטח כולל של כ-7,970 מ"ר עיקרי למגורים, כ-1,720 מ"ר עיקרי למסחר וכ-26,050 מ"ר עיקרי לתעסוקה, והכל כמפורט בדו"ח המיידי האמור. נתוני הפרויקט אינם כלולים במסגרת צבר הפרויקטים של החברה למועד החתך.

אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח:

16. ביום 18 בפברואר 2026 התקשרה החברה עם ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ ("ישראל קנדה") בהסכם מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות ("ההסכם המיזוג"), לפיו בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שעיקריהם יפורטו להלן, החברה תתמזג אל ולתוך ישראל קנדה, באופן שכלל נכסיה והתחייבויותיה של החברה [לרבות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ב')] של חברה⁹ ("הסדרות הקיימות") יועברו לישראל קנדה, במצבם As-Is (כמו שהוא) ("המיזוג" או "עסקת המיזוג").

עסקת המיזוג, ככל ותבוצע, תבוצע בעסקת מזומן (40%) ומניות (60%), בהתאם ליחסי שווי מוסכמים לצורך קביעת יחסי המיזוג בלבד של 6.9 מיליארד ש"ח לישראל קנדה ו-3.1 מיליארד ש"ח לחברה (משקף יחס החלפה של 2.2258:1). לאור יחסי המיזוג האמורים, כל בעל מניות שיחזיק במועד הקובע שייקבע לעסקה, במניה אחת של חברה, יהיה זכאי לתמורות כדלקמן (ביחד: "התמורה"): (1) סך של 19.66 ש"ח (כך שסך תמורת המזומן אשר תשולם לכלל בעלי המניות של החברה במסגרת עסקת המיזוג תסתכם לכ-1.24 מיליארד ש"ח) וכך- (2) כ-1.458 מניה של ישראל קנדה [כך שסך המניות שתוקצינה לבעלי המניות של החברה במסגרת עסקת המיזוג יהא 91,947,958 מניות והן תהווה 21.23% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה ומזכויות ההצבעה בה (בהינתן נתוני הון ישראל קנדה דהיום)]¹⁰.

כניסתו של ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות תנאים המתלים עד ליום 10 בספטמבר 2026 עם אפשרות לדחיית המועד האמור עד ליום 28 בפברואר 2027¹¹ ("המועד האחרון"), ובכלל אלה: אישור האסיפה הכללית של כל אחת מהחברות המשתתפות במיזוג בהתאם להוראת סעיפים 314 ו-320 לחוק החברות ברוב רגיל; קבלת אישור רשות המיסים להחלטת מיסוי בהסכם (פרה רולינג) לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, לפיו המניות המוקצות שתוקצינה על ידי ישראל קנדה לבעלי המניות בחברה תחויבנה במס רק במועד מכירתן ולא במועד הקצאתן; השלמת כל ההליכים הדרושים לעסקת המיזוג בהתאם לפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו לרבות קבלת תעודת מיזוג מרשם החברות; קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות וסדרות אגרות חוב חדשות של ישראל קנדה אשר תוקצינה (חלף הסדרות הקיימות) על פי דוח הצעת מדף שיפורסם על ידי ישראל קנדה וכן קבלת היתר רשות ניירות ערך לדוח הצעת המדף; קבלת אישור גורמים מממנים של ישראל קנדה והחברה לעסקת המיזוג, ככל שעל פי תנאי ההתקשרות עימם נדרש אישור כאמור; וקבלת אישור הממונה על התחרות.

ביום ה-10 במרץ 2026 פנתה החברה לרשות התחרות לצורך קבלת האישור האמור.

ביום 16 במרץ 2026 פרסם נאמן שתי סדרות אגרות החוב של החברה דיווח מיידי למחזיקי אגרות החוב משתי הסדרות ולפיה אם מי מהם מתנגד למיזוג החברה אל ולתוך ישראל קנדה, הלה נדרש למסור על כך הודעה בכתב לנאמן (בצירוף אסמכתא להוכחת בעלותו באגרות חוב ופירוט כמות אגרות החוב שבבעלותו ותוך פירוט הנימוקים להתנגדותו) וזאת לא יאוחר מיום 25.3.2026. את ההודעה יש למסור במשרדי הנאמן, רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רחוב יד חרוצים, 14 תל אביב, לידי עו"ד הגר שאול באמצעות פקס: 03-6389222 או

⁹ בדרך של הקצאת סדרות אגרות חוב חדשות של ישראל קנדה אשר תוקצינה על פי דוח הצעת מדף למחזיקי אגרות החוב של החברה באותם תנאים של כל אחת מהסדרות הקיימות של החברה ובאופן ששטר הנאמנות של כל אחת מהסדרות ימשיך להיות בתוקף ויוסב לישראל קנדה.

¹⁰ על אף האמור בפסקה שלעיל, היה ו-517,242 כתבי אופציה למניות החברה, שהוקצו בעבר על ידי החברה למשקיעים מוסדיים, ימומשו (בתמורה למחיר מימוש בסך של 70 ש"ח לכל כתב אופציה) עד למועד האחרון למימושם שהינו יום 5 באוגוסט 2026, שווי החברה לצורך קביעת יחסי המיזוג יגדל בגובה מלוא תמורת המימוש של כתבי האופציה האמורים שתתקבל בחברה ("כתבי אופציה מוסדיים"), ובהתאם תגדל התמורה לה יהיה זכאי כל בעל מניות בחברה במסגרת עסקת המיזוג. מנגד, מימוש ניירות ערך המימרים אחרים שהוקצו על ידי החברה בעבר, לעובדים ונושאי משרה בחברה (או הקצאת מניות שתבוצע להם עד למועד ההשלמה של עסקת המיזוג, חלף כתבי האופציה שברשותם) לא יביא לשינוי בשווי החברה קביעת יחסי המיזוג, ולפיכך יביא לקיטון בתמורה לה יהיה זכאי כל בעל מניות בחברה במסגרת עסקת המיזוג.

¹¹ בהתאם להוראות ההסכם, המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים נקבע ליום 10 בספטמבר 2026. עם זאת, כל אחד מהצדדים להסכם יהיה רשאי להאריך את המועד האחרון עד ליום 31 בדצמבר 2026 ("היציג המאריך") על ידי הודעה לצד האחר לצורך התקיימותו של תנאים מתלהים שטרם התקיימו/מו וטרם נתקבלה הודעת דחיה סופית ביחס אליו או עד 60 ימים ממועד סיום מצב חירום במדינה (כפי שהוגדר בהסכם), לפי המאוחר ובכל מקרה לא יאוחר מיום 28 בפברואר 2027.

17. כמו כן, כולל הסכם המיזוג, הוראות לעניין תקופת הביניים ופעולות לביצוע במועד ההשלמה (בכלל אלה: סיום כהונתם בחברה של ה"ה יצחק ארבוך, יו"ר הדירקטוריון וזיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל החברה, חתימתם על כתב היעדר תביעות והתחייבות לאי תחרות וכיו"ב). לפרטים נוספים אודות עסקת המיזוג ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 016060-01-2026), וכן דוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה לאישור עסקת המיזוג אשר פורסם ביום 4 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-2026-019777 לפרטים נוספים אודות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים).

16. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

לפרטים אודות מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון, ראו דיווח מיידי (ת-126) המתפרסם בסמוך למועד פרסום דוח זה.

17. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות

בהתאם לעמדה 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי" שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך, הערכות השווי הבאות שנערכו ליום 31 בדצמבר 2025 (לרבות בדרך של מכתב היעדר שינויים מאת מעריך השווי) סווגו כהערכות שווי מהותיות:

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	חלק החברה בנכס	שווי סמוך לפני מועד הערכת השווי (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	שווי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח) (חלק החברה)	זיהוי מעריך השווי ואפיוניו	האם המעריך בלתי תלוי	האם קיים סיכוי	מודל הערכת השווי	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את הערכת השווי
פריקט דפי זהב "ONE TOWER" - פריקט נדל"ן מניב למשרדים ומסחר בשטח של כ-45 אלפי מ"ר ¹²	31 בדצמבר 2025	50%	13,599,549	639,850	קונפורטי רביב גולדברג, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, לימודים אורבאניים ושמות מקרקעין ובעל תעודת הסמכה לשמות מקרקעין משנת 1995	כן	כן	גישת היוון תזרים מזומנים	שכ"ד מסחר שטרם הושכר - 120 ש"ח למ"ר ברמת מעטפת, שכ"ד קומות משרדים שטרם הושכרה - 130 ש"ח למ"ר ברמת גמר. שיעור היוון בטווח של 6.3%-7.3%
פריקט משרדים ומסחר גולף - פריקט נדל"ן מניב למשרדים ומסחר בשטח של כ-12.5 אלפי מ"ר ¹⁴	31 בדצמבר 2025 (מכתב העדר שינויים)	100%	353,734	365,116	קונפורטי רביב גולדברג, בעל תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, לימודים אורבאניים ושמות מקרקעין ובעל תעודת הסמכה לשמות מקרקעין משנת 1995	כן	כן	גישת היוון תזרים מזומנים	שכ"ד מסחר שטרם הושכר - כ-250 ש"ח למ"ר על בסיס נתוני שכירות בפרויקטים נוספים שבסביבה שיעור היוון בטווח שחושבו על פי סקר עסקאות

ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה הערכת שווי העולה כדי "הערכת שווי מהותית מאוד" בהתאם לעמדת הרשות.

18. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

משרד קונפורטי רביב גולדברג ("מעריך השווי") ביצע עבור החברה וישויות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הערכות שווי בסכום כולל השווה ל-26.8% מסך נכסי התאגיד כפי שמוצגים בדוח הכספי המאוחד למועד הדוח על המצב הכספי, ועל כן מוגדר כמעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 105-30. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. מר קונפורטי רפאל הינו שמאי מוסמך, ובוגר התוכנית לשמאות

12 לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.20.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
 13 השווי אינו כולל נכס זכות שימוש המסווג כנדל"ן להשקעה שערכו ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של כ-21.3 מיליוני ש"ח.
 14 לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.20.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

מקרקעין וניהול מקרקעין של אוניברסיטת תל אביב. ככלל, בהתאם לתנאי ההתקשרויות עם מעריך השווי, החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בגין כל תביעה בה יינתן פסק דין סופי וחלוט נגד מעריך השווי בקשר לחוות הדעת ו/או הסתמכות עליה, לרבות בקשר עם ההוצאות המשפטיות שיהיו למעריך השווי בניהולה, ובלבד שחוות הדעת נערכה על-פי סטנדרטים מקצועיים שמאיים מקובלים, בסבירות ובשקיפה ראויה, וכי חיובו של מעריך השווי בפסק הדין אינו נובע כתוצאה ממעשה זדון ו/או רשלנות רבתי ו/או מכוונה להפקת רווח אישי שלא כדי ו/או חוסר תום לב בעריכתה ("השיפוי"). מובהר, כי השיפוי יהיה בניכוי השתתפות עצמית של מעריך השווי בגובה 3 פעמים שכר טרחתו וכי אין בהתחייבות לשיפוי כדי לשחרר את מעריך השווי מכל אחריות מקצועית החלה עליו. בנוסף יצוין כי שכר הטרחה לו זכאי מעריך השווי בגין הערכות השווי השונות שביצע עבור החברה לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, מעריך השווי ביצע הערכות שווי לנכסי החברה בשווי כולל של 1.98 מיליארד ש"ח ברמת הדוחות הכספיים המאוחדים, כאשר כ-237 מיליוני ש"ח הינם בגין חלקה האפקטיבי של החברה בישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללים בדוח על המצב הכספי ואילו כ-1,745 מיליוני ש"ח הינם בגין נכסי החברה המסווגים כנדל"ן להשקעה.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

19. מידע נדרש ביחס לאגרות החוב של החברה (סדרה א') ו-(סדרה ב') שהינן במחזור במועד פרסום הדוח

א. ריכוז נתוני אגרות החוב

מועד הנפקה מקורי	אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')
מועד הגדלת הסדרה	14.8.2022	27.7.2025
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	500,000,000 ש"ח ע.ג.	---
שווי נקוב במועד הגדלת סדרה (ש"ח)	700,000,000 ש"ח ע.ג.	---
שווי נקוב ליום 31.12.25 (ש"ח)	560,000,000 ש"ח ע.ג.	250,000,000 ש"ח ע.ג.
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.25 (בש"ח)	---	---
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (בש"ח)	554,445,000 ש"ח	247,524,000 ש"ח
שווי בבורסה ליום 31.12.25 (בש"ח)	557,424,000 ש"ח	250,875,000 ש"ח
סוג ושיעור הריבית	4.53% קבועה (בכפוף להתאמות ¹⁵ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 10 באוגוסט 2022 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א') (להלן: "שטר נאמנות אג"ח א'") ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') מסיבה הקשורה בחברה).	5.38% קבועה (בכפוף להתאמות ¹⁷ במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 27 ביולי 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה ב') (להלן: "שטר נאמנות אג"ח ב'") ו/או במקרה של הורדת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ב') מסיבה הקשורה בחברה).
מועדי תשלומי הקרן	הקרן עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון והשני מהווים 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השלישי מהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') ואילו תשלום הקרן הרביעי והאחרון מהווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'). נכון למועד זה, שולמו התשלומים הראשון והשני.	הקרן עומדת לפירעון ב-5 תשלומים לא שווים, באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השלישי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; תשלום הקרן הרביעי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2031; ואילו תשלום הקרן החמישי והאחרון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2032.
מועדי תשלום הריבית הנתורים	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2027 (כולל).	בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין	אין
האם ניתנות להמרה	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בהתאם ובכפוף להתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר נאמנות אג"ח א'.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר נאמנות אג"ח ב'.
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	ל.ר.	ל.ר.

¹⁵ של עד 1.25% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁶ שטר הנאמנות צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 10 באוגוסט 2022, מס' אסמכתא 082545-01-2022, והוא מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

¹⁷ של עד 1.5% נוסף במונחי הריבית השנתית.

¹⁸ שטר הנאמנות צורף לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביולי 2025, מס' אסמכתא 056532-01-2025, והוא מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב')

(א) שם חברת הנאמנות – רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
 (ב) שם האחראי על הסדרה – עו"ד מיכל אבטליון
 (ג) פרטי ההתקשרות – טלפון: 03-6389200
 פקס: 03-6389222
 דוא"ל: Michal@rpn.co.il
 כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב

ג. דירוג אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב')

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	שם החברה המדרגת
מידרוג בע"מ A3.il stable	מידרוג בע"מ A3.il stable	הדירוג שנקבע לחברה במועד הנפקת הסדרה
A3.il stable	A3.il stable	הדירוג שנקבע לאגרות החוב במועד הנפקת הסדרה
---	A3.il stable	הדירוג שנקבע לאגרות החוב (סדרה א') למועד הגדלת הסדרה – 2.1.2023
A3.il stable	A3.il stable	הדירוג הקבוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2025
לפרטים נוספים ראה דוח דירוג אשר פורסם בדיווחים מיידיים של החברה מיום 27 ביולי 2025 ו- 15 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 055453-15-2025 ו- 006599-15-2026).	לפרטים נוספים ראה דוחות הדירוג אשר פורסמו בדיווחים מיידיים של החברה מהימים 21 ביולי 2022, 9 באוגוסט 2022, 29 בדצמבר 2022, 25 בדצמבר 2023, 31 בדצמבר 2024 ו-15 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 01-2022- 093700, 01-100945-2022, 01-124329- 2022, 01-116431-2023, 01-628999-2024 ו- 01-006599-15 בהתאמה) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.	שוונות

ד. עמידה בהתחייבויות לפי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות אג"ח א' ואג"ח ב' ("שטרי הנאמנות"), לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטרי הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

ה. שעבוד שלילי; הרחבת סדרה; התחייבויות ואמות מידה פיננסיות

1. התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרות א' וב') קיימות במחזור, החברה התחייבה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') מראש, בהחלטה מיוחדת (כהגדרת המונח בשטרי הנאמנות), וזאת אלא אם רישום השעבוד השוטף האמור יעשה בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6 לשטרי הנאמנות.

2. הרחבת סדרה

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרות אגרות החוב (סדרות א' וב') ולהנפיק אגרות חוב (סדרות א' וב') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו (לפי הענין) כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר נאמנות אג"ח א' וסעיף 4.1 לשטר נאמנות אג"ח ב'.

יצוין כי ביום 2 בינואר 2023 השלימה החברה הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית למספר משקיעים מסווגים של 200,000,000 אגרות חוב בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה רשומות

למסחר, במחיר של 0.942 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב ובסה"כ 188.4 מיליון ש"ח לכל אגרות החוב (סדרה א') האמורות. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 26 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-122505).

3. התחייבויות ומגבלות נוספות

לפרטים אודות התחייבויות מהותיות נוספות אותן נטלה החברה מכוח שטרי הנאמנות, לרבות תנאים לביצוע "חלוקה" על ידי החברה וכן התחייבות להתאמת ריבית מקום בו החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 8.3 לשטר נאמנות אג"ח א' וסעיף 5.7 לשטר הנאמנות אג"ח ב' ו/או במקרה בו דירוג החברה יופחת או יופסק (מסיבה התלויה בחברה) ראה שטרי הנאמנות.

4. התניות פיננסיות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו עם נאמן אגרות החוב, התחייבה החברה לעמוד כי כל עוד אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') תהיינה קיימות במחזור וכל עוד לא קיימה החברה את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, היא תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניות ליום 31 בדצמבר 2025	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	התניה הפיננסית
<p>החוב הפיננסי נטו הינו 3,587 מיליון ש"ח; ה-CAP הינו 6,052 מיליון ש"ח; היחס הינו 59%</p>	<p>יחס חוב ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה לעיל) לא יעלה על 74%.</p>	<p>סדרה א' - יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%.</p> <p>סדרה ב' - יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%.</p> <p>"חוב פיננסי נטו מתואם" – לעניין 2 סדרות אגרות החוב- חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכל גורם העוסק בהעמדת הלוואות או מתן אשראי, בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים המוגדרים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות לזמן קצר (אך למעט מזומן, שווה מזומן ופיקדונות בחשבונות מיועדים ו/או מוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.</p> <p>"CAP נטו" - לעניין 2 סדרות אגרות החוב- חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה.</p>
<p>ההון העצמי של החברה הינו 2,463 מיליון ש"ח (כולל זכויות מיעוט)</p>	<p>סדרה א' - ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 1,175 מיליון ש"ח.</p> <p>סדרה ב' - ההון העצמי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) לא יפחת מסך של 1,375 מיליון ש"ח.</p>	<p>סדרה א' - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.</p> <p>סדרה ב' - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,300 מיליון ש"ח.</p> <p>"הון עצמי" לעניין סדרה א' משמעו: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן וריבית), אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי [לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה] ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') קרי, שמועד פירעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א') וכן שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה א') במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.</p> <p>"הון עצמי" לעניין סדרה ב' משמעו: ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד), אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי [לרבות הלוואות בעלים שהועמדו טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה] ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות</p>

פירוט בדבר אופן עמידת החברה בתניות ליום 31 בדצמבר 2025	התניה הפיננסית לעניין התאמת ריבית	התניה הפיננסית
		<p>לאגרות החוב (סדרה ב') קרי, שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ב') וכן שבמקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב (סדרה ב') במלואן, וכן שטרי הון שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד הבדיקה הרלוונטי וחלים עליהם כל התנאים בהגדרה זו לעיל החלים על הלוואות בעלים.</p> <p>"הלוואות בעלים" לעניין סדרה א', משמען: כל הלוואה ו/או ערבות שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה.</p> <p>"הלוואות בעלים" לעניין סדרה ב', משמען: כל הלוואה שהועמדה לחברה ו/או לתאגידים בשליטתה מטעם בעלי השליטה בחברה.</p> <p>לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.</p>

בנוסף, התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב, כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, לא יעלו על 20% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים) האחרונים ביחס לסדרה א' ולא יעלו על 25% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים) האחרונים ביחס לסדרה ב'. "חוב סולו מוגבל", משמעו: הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי ("המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ו/או שאיננה הלוואה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה - הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי פסקה זו.

לעניין זה יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2025 אין לחברה חובות סולו מוגבלים.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם לפעילות החברה ולהישגיה.

זיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל

יחזקא ארבו, יו"ר דירקטוריון

תאריך: 17 במרץ 2026

אקרו

פרק ג'

דוחות כספיים מאוחדים ומידע כספי
נפרד ליום 31 בדצמבר 2025



לכבוד
קבוצת אקרו בע"מ
המנופים 2,
הרצליה פיתוח

הנדון: הסמכה לחתימה אלקטרונית של חברת קבוצת אקרו בע"מ (להלן- "החברה")

כרואי החשבון של החברה ולבקשתה ובהתאם לתקנה 2(א) לתקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הרינו מסמיכים את מורשה החתימה האלקטרונית של חברתכם לחתום בחתימה אלקטרונית בשמנו ולדווח באופן אלקטרוני לרשות ניירות ערך את דוח רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 המצורף בזה ומהווה חלק בלתי נפרד ממכתב הסמכה זה.

בכבוד רב

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 במרס, 2026



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

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

17 במרס, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של
קבוצת אקרו בע"מ
המנופים 2,
הרצליה פיתוח

א.ג.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2025 של קבוצת אקרו בע"מ (להלן – "החברה")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף של החברה מיום 11 באוגוסט, 2025:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 במרס, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קבוצת אקרו בע"מ

דוח שנתי 2025

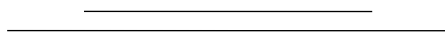
קבוצת אקרו בע"מ

דוח שנתי 2025

תוכן העניינים

עמוד

3-4	דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
14-82	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים



דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של קבוצת אקרו בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של ישויות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-15% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ-14% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-164,757 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה ברווחי אותן ישויות הינו בסך של כ-3,208 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים שלה לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תש"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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 המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו 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 באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כפי שמתואר בביאורים 12 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח על הרווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה בספרי החברה הינם כ-2,618,608 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. השינוי בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לכדי 22,562 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נקבעת על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתם של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. כפי שמפורט בביאור 9 יב', השווי ההוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות, ולעיתים תוך שילוב טכניקת ההשוואה; השווי ההוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה; השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נאמד תוך שימוש בטכניקת החילוץ, ולעיתים תוך שילוב טכניקת ההשוואה.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

גישת היוון ההכנסות מתבססת על היוון תחזיות ההכנסות הצפויות לנבוע מהנכסים, בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את שיעור היוון, שיעור תפוסה ושיעור גידול בשווי הנכסים. גישת ההשוואה מבוססת על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל, וכוללת התאמות שונות לנכס, כגון גודל, מיקום וכדומה. קביעת השווי ההוגן בטכניקת החילוץ מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנכס לאחר השלמת הקמתו, בניכוי אומדן יתרת עלויות ההקמה הצפויות של הנכס עד להשלמתו. לשינוי באומדנים והנחות אלה עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שבוצעו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה בנוגע לחישוב השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהערכת השווי בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק ובסקרים ענפיים.
- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- עריכת תשאולים ושיחות עם מעריכי השווי במידה ואלו נדרשו לדעת צוות הביקורת.
- לבדיקת מדגם הערכות שווי מהותיות נעזרנו במומחים פנימיים מטעם צוות הביקורת, אשר בדקו את המתודולוגיה ששימשה את מעריך השווי, את הנחות העבודה בהקשר לקביעת שיעורי היוון, בחינת נתוני השוק וכו'.
- בדיקת דיוק אריתמטי של החישובים ונאותות הגילויים בדוחות הכספיים.
- הערכת נאותות הגילויים הנכללים בדוחות הכספיים בקשר עם נכסי הנדל"ן להשקעה.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות

כאמור בביאור 2'גי'ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025, חלק מהותי מהכנסות הקבוצה הינן בגין מכירת דירות למגורים ומשרדים בישראל, המהוות מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן ומוכרות במשך תקופת הקמתם על פי שיטת שיעור ההשלמה.

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול הדעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שבוצעו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- הבנת סביבת הבקרה בנוגע לתקציבי הפרויקטים והעדכונים התקופתיים בהם.
- בדיקת הנתונים ששימשו את החברה באומדן העלויות להשלמה ותחשיבי שיעור ההשלמה.
- קריאת דוחות ליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
- חישוב בלתי תלוי של שיעור ההשלמה, ובדיקת התאמה לתחשיבים שבוצעו על ידי החברה.
- ניתוח סבירות של שיעור ההתקדמות, לרבות בחינת ההנחות של ההנהלה לגבי העלויות החזויות להשלמת הפרויקט ביחס לתחזיות בתקופות קודמות ועריכת שיחות עם מנהלי הפרויקטים וההנהלה.
- בחינת סבירות שיעור הרווח הגולמי לאורך חיי הפרויקט.
- בדיקת דיוק אריתמטי של החישובים ונאותות הגילויים בדוחות הכספיים.
- הערכת נאותות הגילויים הנכללים בדוחות הכספיים בקשר עם הכרה בהכנסה ממכירת דירות.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שוא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין. שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא אסף רבינוביץ.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 במרץ 2026

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		ביאור	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
265,855	340,574	א'6	מזומנים ושווי מזומנים
163,782	168,206	ב'6	מזומנים ופיקדונות בחשבונות בנק מיועדים
20,295	5,493		פיקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש
301,292	143,753	א'7	לקוחות והכנסות לקבל
(*) 35,838	66,945	ב'7	חייבים אחרים
			מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין
(*) 976,216	1,299,718	8	
4,555	28,979		הלוואות לאחרים
3,947	2,420		מסי הכנסה לקבל
<u>1,771,780</u>	<u>2,056,088</u>		
			נכסים שאינם שוטפים:
2,161,401	2,285,193	8	מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
2,596,654	2,618,608	9	נדל"ן להשקעה ותשלומים על חשבון נדל"ן להשקעה
			השקעות והלוואות לישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
349,854	406,335	10	רכוש קבוע
28,855	28,838	11	יתרות חייבים לזמן ארוך
24,894	23,217		נכס בלתי מוחשי
994	-		מיסים נדחים
8,056	7,888	15	
<u>5,170,708</u>	<u>5,370,079</u>		
<u><u>6,942,488</u></u>	<u><u>7,426,167</u></u>		סך נכסים

(*) ראה ביאור 2 טו'

על ידי דירקטוריון החברה 17 במרץ, 2026.

צחי פרץ משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	זיו יעקובי דירקטור ומנכ"ל	יצחק ארוב יו"ר הדירקטוריון
---	------------------------------	-------------------------------

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח		ביאור	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
			הלוואות לזמן קצר:
868,547	559,651	12	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
66,229	241,486	13	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
75,457	125,649	14א'	ספקים ונותני שירותים
250,806	288,567	14ב'	מקדמות מלקוחות
(*) 209,149	349,167	14ד'	התחייבות למתן שירותי בנייה
108,526	71,868	14ג'	זכאים אחרים
15,908	8,391		מסי הכנסה לשלם
<u>1,594,622</u>	<u>1,644,779</u>		
			התחייבויות שאינן שוטפות:
6,672	6,348	21א'	התחייבות שאינן שוטפות לזמן ארוך
28,064	25,330		התחייבות בגין חכירה
			הלוואות לזמן ארוך:
2,466,216	2,552,670	12	אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים
554,445	560,483	13	אגרות חוב
(*) 141,124	173,718	15	מיסים נדחים
<u>3,196,521</u>	<u>3,318,549</u>		
<u>4,791,143</u>	<u>4,963,328</u>		סך התחייבויות
			הון
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה:
1,214,381	1,313,740	16	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט
14,851	12,226		קרנות הון אחרות
(*) 615,740	674,530		עודפים
<u>1,844,972</u>	<u>2,000,496</u>		סך ההון המיוחס לבעלים של החברה
306,373	462,343		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>2,151,345</u>	<u>2,462,839</u>		סך ההון
<u><u>6,942,488</u></u>	<u><u>7,426,167</u></u>		סך התחייבויות והון

(*) ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			הכנסות :
706,887	537,390	397,775	17 ממכירת מקרקעין ודירות
(*)118,483	(*)107,705	101,433	17 הכנסות ממתן שירותי בנייה
11,018	5,793	3,900	מדמי ניהול
5,208	12,594	5,484	משיווק פרויקטים
60,912	85,911	102,144	9 מדמי שכירות ואחרות
-	13,613	22,562	9 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	-	25,311	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 9 ח')
-	-	-	חלק ברווחי ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2,524	20,398	10
902,508	765,530	679,007	סך הכנסות
			הוצאות ועלויות :
(*)554,394	(*)438,834	296,343	9,8 עלות מכירת מקרקעין ודירות
(*)108,207	(*)97,742	98,655	עלות מכר שירותי בנייה
4,787	5,345	5,682	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
16,517	28,960	25,192	18 הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
61,467	62,606	67,903	19 הוצאות הנהלה וכלליות
31,755	-	-	9 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
792	-	-	10 חלק בהפסדי ישויות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
11,629	12,705	6,058	הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית
789,548	646,192	499,833	
112,960	119,338	179,174	רווח מפעולות
(*)54,139	(*)74,464	64,885	20 הוצאות מימון
17,412	17,621	20,856	20 הכנסות מימון
36,727	56,843	44,029	הוצאות מימון, נטו
76,233	62,495	135,145	רווח לפני מיסים על הכנסה
(*)16,902	(*)20,548	33,668	15 מיסים על ההכנסה
59,331	41,947	101,477	רווח לשנה

(*)ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	3,503	-
2,307	306	(2,883)
2,307	3,809	(2,883)
61,638	45,756	98,594

רווח כולל אחר:

סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: הערכה מחדש של מקרקעין ומבנים

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: הפרשי תרגום מטבע פעילות חוץ

סך הכל רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
סך הכל רווח כולל לשנה

ייחוס הרווח לשנה:

לבעלים של החברה
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(*)43,219	(*)25,853	59,363
16,112	16,094	42,114
59,331	41,947	101,477

ייחוס סך הרווח הכולל לשנה:

לבעלים של החברה
לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(*)45,228	(*)29,810	57,036
16,410	15,946	41,558
61,638	45,756	98,594

בש"ח

(*)0.74	(*)0.42	0.94
(*)0.73	(*)0.41	0.93

רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה

רווח בסיסי למניה
רווח מדולל למניה

(*)ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט		
			קרנות הון אחרות	עודפים אלפי ש"ח	
2,151,345 (*)	306,373	1,844,972 (*)	615,740 (*)	14,851	1,214,381
101,477	42,114	59,363	59,363	-	-
(2,883)	(556)	(2,327)	-	(2,327)	-
98,594	41,558	57,036	59,363	(2,327)	-
-	-	-	298	(298)	-
3,129	-	3,129	3,129	-	-
26,202	26,202	-	-	-	-
99,359	-	99,359	-	-	99,359
(4,000)	-	(4,000)	(4,000)	-	-
120,620	120,620	-	-	-	-
(32,410)	(32,410)	-	-	-	-
212,900	114,412	98,488	(573)	(298)	99,359
2,462,839	462,343	2,000,496	674,530	12,226	1,313,740

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח כולל:

רווח לשנה

הפסד כולל אחר לשנה

סך הכל רווח כולל לשנה

עסקאות עם בעלים:

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש

קבוע בקצב הפחת

מרכיב הטבה בהענקת אופציות ומניות לעובדים

אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה

ביאור 16 ד' להלן)

הנפקת מניות ואופציות

דיבידנד ששולם

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

סך הכל עסקאות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	
			קרנות הון אחרות	עודפים אלפי ש"ח
2,135,905 (*)	315,885	1,820,020 (*)	11,825	1,214,381
41,947 (*)	16,094	25,853 (*)	-	-
3,809	(148)	3,957	3,957	-
45,756 (*)	15,946	29,810 (*)	3,957	-
-	-	-	931	(931)
4,742	-	4,742	4,742	-
(24,755)	(24,755)	-	-	-
(9,600)	-	(9,600)	(9,600)	-
16,855	16,855	-	-	-
(17,558)	(17,558)	-	-	-
(30,316)	(25,458)	(4,858)	(3,927)	(931)
2,151,345 (*)	306,373	1,844,972 (*)	615,740 (*)	14,851
				1,214,381

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח כולל:

רווח לשנה

רווח כולל אחר לשנה

סך הכל רווח כולל לשנה

עסקות עם בעלים:

העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש

קבוע בקצב הפחת

מרכיב הטבה בהענקת אופציות ומניות לעובדים

אופציית מכר לזכויות שאינן מקנות שליטה (ראה

ביאור 16ד' להלן)

דיבידנד ששולם

השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

סך הכל עסקות עם בעלים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט		קרנות הון אחרות	עודפים אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2023 רווח כולל: רווח לשנה רווח כולל אחר לשנה סך הכל רווח כולל לשנה עסקות עם בעלים: העברה מקרן הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בקצב הפחת מרכיב הטבה בהענקת אופציות ומניות לעובדים שינויים בזכויות הבעלות בישויות מאוחדות הנפקת מניות, נטו מעלויות הנפקה (ראה ביאור 16א' (8) להלן) דיבידנד שהוכרז השקעות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה משיכות הוניות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט	קרנות הון אחרות			
2,087,855 (*)	354,389	1,733,466	597,964 (*)	10,477	1,125,025		
59,331 (*)	16,112	43,219 (*)	43,219 (*)	-	-		
2,307	298	2,009	-	2,009	-		
61,638 (*)	16,410	45,228 (*)	43,219 (*)	2,009	-		
-	-	-	661	(661)	-		
4,540	-	4,540	4,540	-	-		
(17,408)	(7,493)	(9,915)	-	-	(9,915)		
99,271	-	99,271	-	-	99,271		
(52,570)	-	(52,570)	(52,570)	-	-		
47,021	47,021	-	-	-	-		
(94,442)	(94,442)	-	-	-	-		
(13,588)	(54,914)	41,326	(47,369)	(661)	89,356		
2,135,905 (*)	315,885	1,820,020	593,814 (*)	11,825	1,214,381		יתרה ליום 31 בדצמבר 2023 (*) ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
73,657	171,531	167,238	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א')
(5,128)	(42,114)	(8,864)	מסי הכנסה ששולמו
1,105	1,815	2,156	מסי הכנסה שהתקבלו
69,634	131,232	160,530	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)
(5,932)	(649,325)	(12,490)	רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות
63,702	(518,093)	148,040	מזומנים נטו- פעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:
(462)	(1,766)	(2,086)	רכישת רכוש קבוע
97,000	14,500	1,400	פירעון הלוואות והשקעות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת
(43,909)	(19,876)	(37,499)	מתן הלוואות והשקעות לישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת
(392,966)	(84,228)	(34,274)	השקעה בנדל"ן להשקעה
44,320	-	113,000	מימוש נדל"ן להשקעה
(8,752)	(1,203)	(22,187)	מתן הלוואות לאחרים
-	55,798	-	תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר (ראה פירוט להלן)
-	-	-	מימוש בניירות ערך סחירים
13,737	7,899	12,940	ריבית שהתקבלה
109,827	14,626	10,343	משיכה (הפקדה) בפקדון מוגבל בשימוש ובחשבונות בנק מיועדים, נטו
(181,205)	(14,250)	41,637	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
99,271	-	99,359	תמורה מהנפקת מניות
47,021	16,855	120,620	השקעות המיעוט בישויות מאוחדות
(94,442)	(17,558)	(32,410)	משיכות המיעוט מישויות מאוחדות
449,598	976,782	62,958	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(201,711)	(147,189)	(301,413)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	-	פירעון הלוואות מבעלי עניין
(15,748)	-	-	רכישת זכויות מיעוט בישויות מאוחדות
-	387	-	קבלה ופירעון הלוואות מאחרים
(52,570)	(9,600)	(4,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות
(3,755)	(4,257)	(5,085)	פירעון מרכיב קרן של התחייבות בגין חכירה
187,744	-	247,369	תמורה מהנפקת אג"ח
-	(70,000)	(70,000)	פירעון אג"ח
(190,795)	(226,318)	(232,356)	ריבית ששולמה
224,613	519,102	(114,958)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
107,110	(13,241)	74,719	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
171,986	279,096	265,855	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
279,096	265,855	340,574	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

קבוצת אקרו בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

**נספח א' לדוח תזרימי המזומנים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות -**

135,145	(*)62,495	(*)76,233
(20,398)	(2,524)	792
3,129	4,742	4,540
(22,562)	(13,613)	31,755
(25,311)	-	-
44,029	(*)56,843	(*)36,727
3,522	2,631	1,633
(17,591)	48,079	75,447
157,537	(19,948)	(75,732)
(27,957)	(7,984)	172,062
50,192	(44,265)	14,576
(51,212)	(*)49,470	(*)386,824
(78,876)	(*)182,624	(*)197,895
49,684	60,957	(78,023)
167,238	171,531	73,657

רווח לפני מסים על ההכנסה

התאמות בגין:

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
תשלום מבוסס מניות
שינוי בשווי הוגן נדליין להשקעה
רווח מממוש נדליין להשקעה (ראה ביאור 9 ח'
הוצאות מימון, נטו
פחת והפחתות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות תפעוליים:

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
קיטון במלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על
חשבון מקרקעין

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

מידע בדבר פעילות שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

-	7,621	27,650
-	-	1,061

נכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

רכישת זכויות מיעוט בישויות מאוחדות (ראה ביאור 16 ד')

תמורה מממוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר

נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום המכירה:

-	4,340	-
-	13,858	-
-	72	-
-	258,368	-
-	(162,300)	-
-	(464)	-
-	(58,076)	-
-	55,798	-

הון חוזר

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים

נדליין להשקעה

הלוואה בנקאית

זכאים

השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

(*)ראה ביאור 2 טו'

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה:

- 1) קבוצת אקרו בע"מ (לשעבר: ארבוב השקעות בע"מ; להלן – החברה) התאגדה ונרשמה כחוק ביום 6 ביולי 1994 והחלה את פעילותה העסקית ביום 1 באוגוסט 1994.
 - 2) החברה פועלת באופן ישיר ובאמצעות חברות ושותפויות מוחזקות בייזום, איתור, רכישה, השבחה, ניהול ומכירה של נדל"ן למגורים, למשרדים ולמסחר בישראל, ובאיתור, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל.
- ביום 28 בפברואר 2022 השלימה החברה גיוס הון בדרך של הנפקה לציבור על פי תשקיף הנפקה ותשקיף מדף, תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לכ-500 מיליון ש"ח.
- ביום 7 בנובמבר 2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של מניות 3,125, בתמורה כוללת של 100 מיליון ש"ח, להרחבה ראה ביאור 16א'6).

ב. השלכות מלחמת "חרבות ברזל", מבצע עם כלביא, מבצע שאגת הארי והמצב הבטחוני והמדיני במדינת ישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות 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. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא בישראל. השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להיוותר ככזו בטווח הזמן המיידי וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבים בהם נמצאים הפרויקטים השונים.

לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026 החל "מבצע שאגת הארי", מבצע משותף לצבא הגנה לישראל ולצבא ארה"ב של אמריקה, לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הוביל להסלמה במצב הביטחוני בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את השלכות המבצע על פעילותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה. יובהר כי הערכות אלו מהוות מידע צופה פני עתיד, אשר מימושו תלוי במשכו ובעוצמתו של המבצע ובהתפתחויות הגיאופוליטיות באזור. נכון למועד פרסום הדוח, ולהערכת החברה, ככל שהמבצע יתארך ו/או יסלים בחזיתות נוספות, האמור עלול להוביל לפגיעה במשק הישראלי בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, בין היתר, לרבות בדרך של פגיעה נוספת בדירוג האשראי של ישראל, ירידה בהיקף ההשקעות בישראל, שחיקת ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות שוק הנדל"ן וכדומה ועלולה להיות לכך השפעה משמעותית על תוצאות העסקיות של החברה ושווי נכסיה.

ג. השפעות האינפלציה ועליית שיעור הריבית:

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. ככל שסביבת הריבית הגבוהה תימשך לאורך זמן ואף תורע (קרי, ריבית בנק ישראל תוסיף לעלות) וזאת לצד עליה במרווחי הריבית וגידול בהון העצמי הנדרש מהיזמים מצד הבנקים המלווים, הרי שהדבר עלול להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו לירידה בביקושים לדירות, לירידה במחירי מכירתן, לעליה מהותית בעלויות הפרויקטים ועליה מהותית בהוצאות המימון של החברה, ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה (לרבות שוכרים) ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות הפעילות של החברה. מאחר ומדובר במגמות מקרו כלכליות ומצב המשק בישראל, הרי שאין ביכולת החברה במקרה זה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, על פעילות החברה, ככל שתהיינה. עם זאת, להערכת החברה ולאור איתנותה הפיננסית ויתרת המזומנים שלה, החברה תוכל להמשיך בפעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. הגדרות:

החברה	- קבוצת אקרו בע"מ.
הקבוצה	- החברה, חברות מאוחדות שלה, חברות ושותפויות בשליטה משותפת וחברות ושותפויות כלולות.
אקרו 2006	- אקרו נדליין (2006) בע"מ.
אקרו מגורים	- אקרו מגורים בע"מ.
אקרו נכסים	- אקרו נכסים בע"מ.
אקרו השבחת מקרקעין	- אקרו השבחת מקרקעין בע"מ.
בעלי עניין	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24.
חברות מוחזקות	- חברות ושותפויות מאוחדות, חברות ושותפויות בשליטה משותפת וחברות ושותפויות כלולות. באשר לרשימת החברות המוחזקות - ראה נספח לדוחות הכספיים.
מדד	- מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	- דולר של ארה"ב.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו באופן עקבי במסגרת הדוחות הכספיים ביחס לכל התקופות המוצגות:

א. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים **IFRS Accounting Standards** (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: נדלן להשקעה; נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר; הפרשות, נכסים והתחייבויות בגין הטבות עובדים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות, רכוש קבוע לפי מודל הערכה מחדש.

לקבוצה שני מחזורי תפעוליים. בהתייחס לפעילות היזום, המחזור התפעולי נמשך, בדרך כלל, על פני תקופה של כארבע שנים. לעיתים, בהתחשב במורכבותו וגודלו של פרויקט, תקופה זו עשויה להימשך עד כחמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות (אשר נכנסה לתקופת המחזור התפעולי) מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

הקבוצה מנתחת את ההוצאות שהוכרו בדוח רווח או הפסד לפי שיטת סיווג המבוססת על מאפיין הפעילות של ההוצאות.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ב. דוחות כספיים מאוחדים:

1) חברות בנות וצירופי עסקים

חברות בנות הן ישויות הנשלטות על ידי הקבוצה. הקבוצה שולטת בישות כאשר לקבוצה קיים כוח השפעה על הישות המושקעת, יש לה חשיפה או זכויות לתשואות משתנות ממעורבותה בישות וכן יש לה יכולת להשתמש בכוח ההשפעה שלה על הישות המושקעת כדי להשפיע על סכום התשואות שינבעו לה מאותה ישות.

בחלק מישויות קיימות השקעות נושאות ריבית של השותפים בשותפויות מוחזקות, ההחזר של אותן ההשקעות יתבצע רק בכפוף להחלטת השותף הכללי שהינו בשליטת החברה. לפיכך, השקעות של השותפים לשותפויות אלו מוצגות בדוח על המצב הכספי של החברה כזכויות שאינן מקנות שליטה.

בחלק מהסכמי ההשקעות של החברה ובעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בישויות מוחזקות, חלוקת רווחים נעשית בשיעורים אפקטיביים השונים משיעורי הזכויות בהון בישויות המאוחדות, אשר כוללים גם מנגנון של מפל רווחים (waterfall). במצב זה, לצורך ייחוס הרווח הנקי לשנה בין בעלי מניות החברה לזכויות שאינן מקנות שליטה, מתחשבת החברה בריבית החוזית הנצברת בגין אותן ההשקעות ומייחסת אותם תחילה לזכויות שאינן מקנות שליטה. שינויים בשיעור החזקה בחברה בת, אשר אינם מביאים למצב של איבוד שליטה, מוכרים כשינוי בהון על ידי התאמה של יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ובניכוי/ובתוספת של תמורה ששולמה או התקבלה.

2) השקעה בהסדרים משותפים

קיימים הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. השקעות בהסדרים משותפים מסווגות כפעילויות משותפות או כעסקות משותפות כתלות בזכויות ובמחויבויות של הצדדים להסדר.

הסדרים משותפים אשר הקבוצה קבעה כי יש לסווגם כעסקות משותפות, מטופלות לפי שיטת השווי המאזני (ראו סעיף 4 להלן).

ביחס להסדרים משותפים אשר הקבוצה קבעה כי יש לסווגם כפעילויות משותפות, הקבוצה מכירה בזכויותיה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים הרלוונטיים.

3) השקעות בחברות כלולות

ישות כלולה הינה ישות בה יש לקבוצה השפעה מהותית, אך לא שליטה, המתבטאת לרוב בהחזקה של 20% עד 50% מזכויות ההצבעה. השקעה בחברה כלולה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראו סעיף 4 להלן).

4) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

כאשר חלק הקבוצה בהפסדי ישות כלולה או עסקה משותפת שווה לזכויותיה בהשקעה (לרבות כל יתרות החובה אחרות הבלתי מובטחות) או עולה עליהן, הקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לשאת בהפסדי החברה הכלולה או העסקה המשותפת מעבר לזכויותיה בה או במידה שבוצעו תשלומים בעבור הישות הכלולה או העסקה המשותפת.

ג. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בשקלים חדשים, שהוא מטבע הפעילות של החברה והחברות המאוחדות הפועלות בישראל.

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, השקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה, ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים, אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

ה. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה:

מלאי מקרקעין למכירה ופיתוח נמדד כנמוך מבין העלות או שווי המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות המזוהות בגין רכישת המלאי ועלויות אשראי שהונו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. (למידע נוסף ראה סעיף יג להלן).

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי המקרקעין (ראה פירוט בדבר מועד הכרה לראשונה בסעיף יג(ד)).

החברה מהוננת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

ו. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלות הנדל"ן להשקעה כוללת את מחיר רכישתו ועלויות נלוות הניתנות לייחוס במישרין לעסקת הרכישה.

לאחר ההכרה לראשונה מודדת הקבוצה את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם למודל השווי ההוגן דהיינו, בשווי ההוגן, המייצג את ערכו בשוק, כנקבע מדי שנה - על ידי מערכי שווי חיצוניים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל, המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במהות, במיקום או במצב הנכס המתייחס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת הקבוצה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים. הערכות אלה נבחנות מדי שנה והרווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה" (למידע נוסף ראה ביאור 3 סעיף 1 להלן).

ז. נכסים פיננסיים:

1. סיווג

הקבוצה מסווגת את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות: נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הסיווג תלוי במודל העסקי שבו מוחזקים הנכסים הפיננסיים ובתנאים החוזיים של תזרימי המזומנים בגינם. עבור נכסים הנמדדים בשווי הוגן, שינויים בשווי ההוגן יוכרו ברווח או הפסד או ברווח כולל אחר בהתאמה.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת (בעיקר יתרות לקוחות) הינם נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עיסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

2. הכרה ומדידה

ההשקעות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, עבור כל הנכסים הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים בעלות מופחתת נמדדים בתקופות עוקבות בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים שהינם מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15.

ח. הלוואות:

הלוואות מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההלוואות מוצגות בשיטת העלות המופחתת, על בסיס שיטת הרבית האפקטיבית. חישוב הרבית האפקטיבית הגלומה בהלוואות שהינן צמודות מדד, המבוצע נכון למועד קבלתן, מבוסס על תזרימי המזומנים הנומינליים החזויים בגינן (ללא התחשבות בתחזית לגבי שינויים עתידיים במדד), כאשר לתאריך כל דיווח כספי מוצמדות היתרות הנומינליות של סכום העלות המופחתת של ההלוואות האמורות, למדד המחירים לצרכן לתאריך המאזן.

ט. עלויות אשראי:

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר מהוונות כחלק מעלות הנכס.

היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

י. מסים על הכנסה:

מסים שוטפים

הסכום שנזקף כמסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה, לתאריך הדוח על המצב הכספי, במדינות בהן החברה והחברות הבנות פועלות ומפיקות הכנסה חייבת, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

סכום המיסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המיסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המיסים הנדחים ייושבו.

ההכרה בנכסי מיסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הקבוצה זוקפת התחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים החייבים במס המיוחסים להשקעות בחברות בנות, בחברות כלולות ובזכויות בעסקאות משותפות, למעט במקרים בהם עיתוי היפוך ההפרשים הזמניים נשלט על ידי הקבוצה וצפוי שלא יחול היפוך בהפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים; וכן

נכסי המסים הנדחים והתחייבויות המסים הנדחים מתייחסים למיסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

יא. הפרשות:

הפרשות בגין תביעות משפטיות ואחרות מוכרות, כאשר לקבוצה מחויבות קיימת, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירועים מהעבר; צפוי כי יידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות.

הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר הדירה נמכרת ללקוח. ההפרשות בגין תיקונים, אחריות טיב הבנייה, הפרשה לבדק והפרשה לגמר נעשות בהתאם להערכות ההנהלה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות IAS 37.

בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, במידה ומתקיימים עקרונות ההכרה בנכס כאמור ובסכום שאינו עולה על סכום ההפרשה.

יב. חכירות:

כאשר נכסים מוכרים על ידי הקבוצה לאחרים במסגרת חכירה תפעולית, הם נכללים בדוח על המצב הכספי בהתאם למהותם, ומופחתים על פני אורך החיים השימושיים הצפוי שלהם, באופן עקבי לנכסים דומים שבשימוש הקבוצה. הכנסות מדמי שכירות מוכרות על פני תקופת החכירה לפי שיטת הקו הישר.

יג. הכרה בהכנסות

הכנסות מחוזים עם לקוחות:

א) מדידת ההכנסות

הכנסות הקבוצה נמדדות לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים, כגון מיסי מכירה מסוימים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הכרה בהכנסות (המשך):

אם התמורה שהובטחה ללקוח כוללת סכום משתנה (למשל, כתוצאה מהנחות או מזכות החזרה), הקבוצה אומדת את סכום התמורה לו היא תהיה זכאית בתמורה להעברת הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח במסגרת העסקה, וכוללת במחיר העסקה את כל הסכום של התמורה המשתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, הקבוצה מעדכנת את מחיר העסקה שנאמד על מנת לייצג באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח.

כמו כן, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הקבוצה לבין הלקוח, מספק ללקוח או לקבוצה הטבת מימון משמעותית בקשר להעברת הסחורות או השירותים ללקוח (כלומר, כאשר החוזה כולל רכיב מימון משמעותי). הקבוצה אינה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי אם הקבוצה מצפה, במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין המועד שבו הלקוח משלם עבור סחורה או שירות אלה תהיה פחות משנה אחת.

ב) מועד ההכרה בהכנסה

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן.

ג) סוגי ההכנסות של הקבוצה:

1) הכנסות משיווק פרויקטים

הכנסות משיווק פרויקטים מוכרות במועד בו הושלמו התנאים בהתאם לחוזה השירות המזכים את הקבוצה בקבלת התמורה.

2) הכנסות מדמי שכירות

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים ברווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה.

3) הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה

החברה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

הקבוצה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס השטחים של כל יחידת דיור הנבנות ואת עלויות הקרקע על בסיס יחס התמורות בהתאם למחירוני הדירות הנקבע בתחילת הבנייה.

הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע באופן שמשקף את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח. כאשר לא ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות ביצוע (למשל בשלבים המוקדמים של חוזה) אך הקבוצה מצפה להשיב את העלויות שהתהוו, הכנסות מוכרות רק עד להיקף העלויות שהתהוו (מרווח אפס) עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הכרה בהכנסות (המשך):

(3) הכנסות ממכירת דירות ושירותי בנייה (המשך)

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של דירה ספציפית בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין בכללותו, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

הקבוצה מודדת את ההתקדמות באמצעות שיטה המבוססת על תשומות. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההשלמה נקבע על בסיס היחס שבין סך העלויות שנצברו לתום תקופת הדיווח בגין הפרויקט, לבין סך העלויות שנצברו, והחזויות לצורך השלמת הפרויקט, למעט עלויות שאינן משקפות את שלב ההתקדמות בשיעור השלמה. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה בדעה כי שימוש בשיטת העלויות מייצג בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח.

ביישום גישה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות ביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההשלמה.

במקרים בהם הקבוצה תתחיל לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("up catch"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

כאשר צפוי הפסד מחוזה, מלוא הפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

(4) הכרה בהכנסות מעסקאות קומבינציה

בנוסף, בעסקאות כאמור מסוג התחדשות העירונית, מכירה הקבוצה גם בהתחייבות פיננסית לתשלום שכר הדירה למוכרי המקרקעין. התחייבות פיננסית זו מטופלת בתקופות עוקבות לפי שיטת העלות המופחתת (ראה פירוט בביאור 2טו(ג) לעיל).

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בעסקאות פיננציוניות ועסקאות תמ"א 38/2 בישראל בתמורה למתן שירותי בנייה למוכר המקרקעין, מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי המקרקעין. באותו המועד מלאי המקרקעין המשוך לבעלי הקרקע (היזם) מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה למפונים והכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין. במקרה של החברה, מדידת מלאי המקרקעין נעשתה בשיטה העקיפה וזאת באמצעות מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בנייה למפונים בתוספת התחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות המיוחסות למוכרי המקרקעין.

בתקופת המדידה העוקבת תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, על כן, שינוי אומדן בגין התחייבות זאת נזקף לסעיף עלות ההכנסות ממתן שירותי הבניה למפונים.

ההתחייבות בגין מתן שירותי בנייה כוללת בתוכה רכיב מימון משמעותי – להרחבה בגין הטיפול החשבונאי ראה ביאור 2 טו' בדבר עסקאות המבוצעות באשראי.

(5) עלויות טרום ביצוע בעסקאות קומבינציה

החברה נושאת בעלויות שונות טרום ההכרה לראשונה במלאי מקרקעין לרבות עלויות תכנון, רישוי, היטלים ויועצים (להלן: "עלויות טרום הביצוע"). החברה מכירה בנכס בגין עלויות טרום הביצוע החל ממועד שבו השיגה הקבוצה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יג. הכרה בהכנסות (המשך):

5) עלויות טרום ביצוע בעסקאות קומבינציה (המשך):

החברה מקצה את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין מתן שירותי בנייה לדירות היוזם על בסיס יחס השטחים. (ראה פירוט בביאור 2טו(ד) לעיל).

ד) נכסים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה ביצע את מחויבויותיו, הקבוצה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה עם לקוח או כהתחייבות בגין חוזה עם לקוח, בהתאם ליחסים בין הביצועים של הקבוצה לבין התשלום של הלקוח. נכס בגין חוזה עם לקוח הוא זכות הקבוצה לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח. התחייבות בגין חוזה עם לקוח היא מחויבות של הקבוצה להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם הקבוצה קיבלה תמורה (או סכום של תמורה שחל מועד פירעונה) מהלקוח.

הכנסות לקבל הינן נכס חוזה אשר מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח.

מקדמות מרוכשי דירות הינן התחייבות בגין חוזה ומייצגות את התמורה שקיבלה הקבוצה עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

יד. שינוי במדיניות חשבונאית - כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים תיקונים לתקנים קיימים:

תיקון ל IAS 1 הצגת דוחות כספיים:

בחודש ינואר 2020 פרסם הIASB - תיקון ל IAS 1 - בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם הIASB - 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 הפיננסיות.
- 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 יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. שינוי יזום במדיניות חשבונאית

יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן:

(א) מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע.

(ב) עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.

(ג) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות הכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

(ד) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל 67% של רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

(ה) הקצאת עלויות טרום ביצוע - יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

(ו) מדידת רכיב מימון משמעותי - יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.

(ז) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר - יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. שינוי יזום במדיניות חשבונאית (המשך):

2. יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (המשך):

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו לפני מועד פרסומה.

עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצעת למפרע.

החברה תיאמה, בדרך של יישום למפרע, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 ולשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת יישום עמדת הסגל בקשר עם התחדשות עירונית באמצעות יישומו מאז ומעולם.

דוחות המאוחדים על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
35,838	69	35,769	<u>ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
976,216	12,865	963,351	חייבים אחרים
209,148	16,382	192,766	מלאי
141,124	(793)	141,917	התחייבות בגין מתן שירותי בניה
615,740	(2,656)	618,396	מיסים נדחים
2,151,345	(2,656)	2,154,001	יתרת רווח (הפסד)
			סה"כ הון
32,370	69	32,301	<u>ליום 1 בינואר, 2024</u>
580,410	12,441	567,969	חייבים אחרים
272,906	22,796	250,110	מלאי
139,287	(2,635)	141,652	התחייבות בגין מתן שירותי בניה
593,813	(7,921)	601,734	מיסים נדחים
2,135,904	(7,921)	2,143,825	יתרת רווח (הפסד)
			סה"כ הון

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טו. שינוי יזום במדיניות חשבונאית (המשך):

2. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (המשך):

בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

107,705	906	106,799
438,834	(9,749)	448,583
97,742	3,497	94,244
108,520	7,158	101,362
74,465	322	74,143
62,495	6,836	55,659
20,548	1,572	18,976
41,947	5,264	36,683
45,756	5,264	40,492
0.42	0.08	0.34
0.41	0.08	0.33

הכנסות ממתן שירותי בנייה
עלות מכירת מקרקעין ודירות
עלות מכר שירותי בנייה
רווח גולמי
הוצאות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה
רווח נקי
סה"כ רווח כולל
רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)
רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

118,483	4,904	113,579
554,394	(1,017)	555,411
108,207	4,754	103,453
162,769	1,167	161,602
54,139	7,018	47,121
76,234	(5,851)	82,084
16,902	(1,346)	18,248
59,331	(4,505)	63,836
61,638	(4,505)	66,143
0.74	0.08-	0.82
0.73	0.08-	0.81

הכנסות ממתן שירותי בנייה
עלות מכירת מקרקעין ודירות
עלות מכר שירותי בנייה
רווח גולמי
הוצאות מימון
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה
רווח (הפסד) נקי
סה"כ רווח (הפסד) כולל
רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

בדוח על השינויים בהון

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי	כפי שדווח בעבר
אלפי ש"ח		

ליום 1 בינואר, 2023

596,948	(4,431)	601,379
---------	---------	---------

יתרת רווח (הפסד)

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאים מהותיים:

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

הקבוצה מגבשת אומדנים והנחות בנוגע לעתיד. מעצם טבעם, נדיר שהאומדנים החשבונאיים המתקבלים יהיו זהים לתוצאות המתייחסות בפועל. האומדנים וההנחות, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הכספים הבאה, מפורטים להלן:

אומדנים:

1. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה - הקבוצה בחרה במדיניות חשבונאית להציג את הנדל"ן להשקעה לפי מודל השווי ההוגן. השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד. השווי ההוגן נקבע על-ידי מערכי שווי חיצוניים ופנימיים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מתאימים. השווי ההוגן נבחן לפחות פעם בשנה ובכל מועד בו קיימות אינדיקציות לשינוי מהותי בשווי. ראה ביאור 9 ג' בדבר המתודולוגיה וההנחות ששימשו בהערכות השווי.
2. בחינת שווי המימוש נטו של מלאי מקרקעין - ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות השלמה הנדרשות ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי.
3. אומדן עלויות חזויות לצורך קביעת שיעור השלמה – הנהלת החברה אומדת את תקציב העלויות החזויות להשלמה לצורך חישוב שיעור השלמה בכל מועד דיווח, המשמש בקביעת ההכנסות ממכירת דירות ומשרדים. האומדן כרוך באי ודאויות, ומתבסס על שיקול דעת והנחות שחלקן סובייקטיביות של הנהלת החברה.

שיקולי דעת חשבונאיים:

קיום מחויבות ביצוע - כמפורט בביאור 2 ג' לעיל, הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו במסגרת החוזה עם הלקוח. עבור כל מחויבות ביצוע, הקבוצה קובעת, במועד ההתקשרות בחוזה, אם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן. על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה. הקבוצה הגיעה למסקנה כי בחוזה המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

ביאור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18) הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1) הצגת דוחות כספיים (להלן "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי הנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של

הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם, IAS 7 דוח על תזרימי מזומנים ו, IAS 34-דיווח כספי לתקופות ביניים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך):

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

ניהול סיכונים פיננסיים:

גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכון ריבית, סיכון מדד המחירים לצרכן), סיכונים אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכוללת של הקבוצה לניהול סיכונים מתמקדת בכך כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים ושואפת למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה.

ניהול הסיכונים מתבצע על ידי מחלקת הכספים של הקבוצה בהתאם למדיניות המאושרת על-ידי סמנכ"ל הכספים. מחלקת הכספים של הקבוצה מזהה, מעריכה ומגדרת את הסיכונים הפיננסיים תוך שיתוף פעולה צמוד עם יחידותיה התפעוליות של הקבוצה.

(א) סיכונים שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים ממכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי השוק. סיכון שוק כולל שלושה סוגי סיכון: סיכון שיעור הריבית, סיכון מטבע, וסיכונים מחיר אחרים כגון, סיכון מחיר מניה וסיכון מחיר סחורות. מכשירים פיננסיים המושפעים מסיכון שוק כוללים בין היתר, הלוואות ואשראים, פיקדונות, השקעות זמינות למכירה ומכשירים פיננסיים נגזרים.

סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויי בריבית השוק (פריים) הנובע מהלוואות שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 2,253 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 2,472 מיליון ש"ח) הנושאים ריבית המשתנה בהתאם לשינוי בריבית הפריים. בהתבסס על התרחישים הנערכים, תזוזה של 1% בשיעור הריבית, תתבטא בעלייה מרבית של כ- 17,352 אלפי ש"ח (2024 - כ- 19,036 אלפי ש"ח) או בירידה של כ- 17,352 אלפי ש"ח (2024 - כ- 19,036 אלפי ש"ח), ברווח לאחר מס, בהתאמה.

(ב) סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי.

לעניין הכנסות הקבוצה ממכירת מקרקעין ונדל"ן להשקעה בוחנת ההנהלה באופן שוטף הערכות אשראי של הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות במידת הצורך הפרשות ספציפיות להפסדי אשראי. עם זאת על פי רוב מוסכם בין הצדדים בהסכמי המכר כי החזקה המשפטית על המקרקעין אינה עוברת טרם לתשלום מלא התמורה בעסקה. להערכת ההנהלה סיכון האשראי הגלום בעסקאות למכירת מקרקעין אינו משמעותי.

(ג) סיכון נזילות

תחזית תזרימי המזומנים מבוצעת על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה. סמנכ"ל הכספים של החברה בוחן תחזיות שוטפות של דרישות נזילות בחברה כדי לוודא שקיימים די מזומנים לצרכים התפעוליים, תוך הקפדה שבכל עת יהיו מספיק יתרות מזומנים כך שהחברה לא תאלץ לחרוג ממסגרות אשראי. תחזיות אלו מביאות בחשבון מספר גורמים כגון תוכנית החברה להשתמש בחוב לצורך מימון פעילותה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים: (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

פחות משנה	בין 2 שנים ל-2 שנים	בין 2 שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
559,651	1,472,882	835,509	244,279
125,649	-	-	-
71,868	-	-	-
15,445	13,652	20,299	-
28,414	14,054	10,431	-
11,750	9,824	16,471	-
9,426	2,989	2,989	-
241,486	312,536	73,694	174,253
1,063,689	1,825,937	959,393	418,532

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025:

אשראי והלוואות מתאגידים
בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות אחרות
התחייבות בגין עמלות חוק מכר
התחייבות לשכ"ד למפונים
התחייבות בגין מטלות ציבוריות
התחייבות ליועצים מטעם
הבעלים
אגרות חוב

פחות משנה	בין 2 שנים ל-2 שנים	בין 2 שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
868,547	1,477,884	456,622	531,710
75,457	-	-	-
108,526	-	-	-
(*)6,310	(*)2,060	(*)2,542	-
(*)12,130	(*)11,113	(*)5,325	-
(*)4,091	(*)3,968	(*)2,183	-
66,229	241,486	312,959	-
1,141,290	1,736,511	779,631	531,710

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:

אשראי והלוואות מתאגידים
בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות אחרות
התחייבות בגין עמלות חוק מכר
התחייבות לשכ"ד למפונים
התחייבות ליועצים מטעם
הבעלים
אגרות חוב

(*) ראה ביאור 2 טו'

ביאור 6א' - מזומנים ושווי ומזומנים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
30,513	22,827
7,792	2,299
227,550	315,448
265,855	340,574

מזומנים בבנק במטבע ישראלי
מזומנים בבנק במטבע חוץ
פיקדונות בנקאיים לזמן קצר במטבע ישראלי (*)

(*) טווח הריבית על הפיקדונות בקבוצה הינו 3.5% - 4.15%.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 6' - מזומנים ופיקדונות בחשבונות בנק מיועדים:

כולל מזומנים ופיקדונות שהתקבלו בפרויקטים להקמת מלאי דירות תחת חוק מכר (דירות) או מזומנים בשל פרויקטים בליווי בנקאי ומשכך מוגבלים לשימוש לטובת הקמת הפרויקטים ו/ או פירעון אשראי בנקאי ספציפי בפרויקטים.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,933	2,301
9,495	121
186,020	75,278
5,625	24,984
93,219	41,069
<u>301,292</u>	<u>143,753</u>

(א) לקוחות והכנסות לקבל:

פרויקט GOLF (ראה ביאור 9'ה)
פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS (ראה ביאור 9'ו)
פרויקט YARD (ראה ביאור 8'ב/2'א)
פרויקט מרים החשמונאית (ראה ביאור 8'ב/2'ה)
אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
281,320	301,292
(43,294)	(186,250)
63,266	28,711
<u>301,292</u>	<u>143,753</u>

תנועה בלקוחות והכנסות לקבל:

יתרה לתחילת שנה
הכנסות שהוכרו כתוצאה מהתאמה מצטברת
נכסים בגין חוזים חדשים שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף שנה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,458	1,690
8,892	12,704
130	125
(*) 8,789	9,456
8,959	33,351
7,610	9,619
<u>35,838</u>	<u>66,945</u>

(ב) חייבים אחרים:

חשבון שוטף קבוצות רכישה וחשבונות נאמנות
מוסדות ממשלתיים
מקדמות לנותני שירותים
נכס שיפוי בגין בדק ואחריות
הוצאות מראש
אחרים

(*) ראה ביאור 2 טו'

היתרות הכלולות במסגרת "חייבים ויתרות חובה" בגין פריטים כספיים אינן כוללות הפסדי אשראי.
ערכם בספרים של החייבים ויתרות החובה מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין:

א. הרכב:

31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			מלאי מקרקעין לזמן קצר
(*) 81,275	23,999	(א2)	פרויקט YARD
-	98,993	(ט2)	פרויקט אחימאיר
-	134,365	(1)	פרויקט WHITE
-	168,132	(ו2)	פרויקט בורלא
510,331	598,147	(5)	פרויקט מגדל מזא"ה
(*) 340,011	269,244		מלאי לזמן קצר אחרים
<u>931,617</u>	<u>1,292,880</u>		
			תשלומים על חשבון מקרקעין
44,599	6,838		סה"כ מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
<u>976,216</u>	<u>1,299,718</u>		לזמן קצר
			מלאי מקרקעין לזמן ארוך
427,698	458,320	(8)	פרויקט מגדל השלום
331,151	331,039	(7)	פרויקט 3700
340,441	243,985	(1)	פרויקט WHITE
223,458	241,950	(4)	פרויקט כיכר השעון
210,948	225,145	(9)	פרויקט GO YAFO II
135,976	144,194		פרויקט תל השומר 401 (ראו ביאור 9יא')
390,053	411,286		מלאי לזמן ארוך אחרים
<u>2,059,725</u>	<u>2,055,919</u>		
			תשלומים על חשבון מקרקעין
101,676	229,274		סה"כ מלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין
<u>2,161,401</u>	<u>2,285,193</u>		לזמן ארוך
<u>3,137,617</u>	<u>3,584,911</u>		סה"כ מלאי מקרקעין
			(*) (ראה ביאור 2 טו')

ב. מידע נוסף

1. פרויקט WHITE (בלום)

הסכם רכישת מקרקעין עיקריים (להלן - "WHITE")

ביום 10 באוגוסט 2011 התקשרה מבואות יפו א.ק נדל"ן בע"מ, חברה בת בשליטתה של אקרו מגורים (להלן - "מבואות יפו") עם צד שלישי (להלן - "המוכר") בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-32 דונם, המצוי ברחוב הרצל בתל אביב (להלן - "המקרקעין" או "WHITE") תמורת סך של 105.5 מיליון ש"ח אשר שולמו במלואם ביוני 2014.

ביום 8 בנובמבר 2012 נחתם הסכם למכירת מחצית מהזכויות בWHITE לצד שלישי (להלן - "הרוכש" או "טארה") תמורת סך של 65 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). במקביל לחתימה על חוזה המכירה, האמור לעיל, חתמה החברה עם טארה על הסכם שיתוף, אשר במסגרתו מסדירים הצדדים את היחסים ביניהם כך שמבואות יפו מחזיקה ב-50% מהזכויות, וטארה מחזיקה ביתרת הזכויות במקרקעין העיקריים (50%).

רכישת זכויות חברת דואר ישראל (להלן - "מתחם הדואר" או "הדואר")

ביום 27 בדצמבר 2017 רכשה מבואות יפו מחברת דואר ישראל בע"מ (להלן - "הדואר") את מלוא זכויות הדואר במקרקעין נוספים המצויים גם כן בתחום התב"ע בשטח כולל של 4.7 דונם בסכום של

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

1. פרויקט WHITE (המשך):

38 מיליוני ש"ח. בנוסף לתמורה החוזית הנ"ל, בהתאם להוראות הסכם הרכישה מהדואר התחייבה מבואות יפו לשאת בחבות היטל ההשבחה החלה על הדואר. במהלך שנת 2024 שילמה מבואות יפו סך של כ- 6 מיליון ש"ח בגין היטל השבחה כאמור.

ביום 3 באוקטובר 2022 שולמו דמי היתר בגין מתחם הדואר בסך של כ- 16.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר מהווה 75% מדמי ההיתר שקבעה רמ"י וערבות בנקאית על היתרה בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח. בהתאם לתשלום דמי ההיתר שולם בינואר 2023 גם מס רכישה.

תשלום דמי ההיתר בגין מתחם הדואר בוצע במקביל להליך השגה שניה שהתנהל בפני ועדת השגות, אשר קבעה ביום 6 באוקטובר 2024 כי דמי ההיתר יעמדו על כ-14.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והצמדה. בנוסף, נקבע כי יתקבל החזר על סך של כ- 7.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כלומר השבת הערבות הבנקאית והחזר נוסף בסך כ- 1.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. החזר התקבל במהלך יוני 2025. ביום 13 באוגוסט 2023 נחתם הסכם חכירה בין הצדדים עד שנת 2071.

רכישת יתרת זכויות בזק (להלן - "בזק")

ביום 3 במרס 2020, התקשרה מבואות יפו בהסכם רכישה עם בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן - "בזק") לרכישת יתרת זכויות החכירה המהוונות של בזק במתחם פרויקט WHITE, בשטח כולל של 872 מ"ר (להלן - "המקרקעין") תמורת 8 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה, אשר שולמו במלואם. ביום 5 בנובמבר 2024 התקבל מפרט כספי לדמי היתר בסך כ-11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר שולמו 75% ממנו והופקדה ערבות בנקאית בגין היתרה, וביום 11 במרץ 2026 נחתם חוזה חכירה מהוון עד לשנת 2073 ו-49 שנה נוספות. במקביל הגישה החברה השגה על דמי ההיתר. ביום 31 בדצמבר 2025 ניתנה הכרעה אשר לפיה נקבע כי דמי ההיתר יעמדו על כ-7.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. רמ"י הגישה השגה על קביעת השמאי הממשלתי המחוזי, ובהתאם החברה הגישה השגה נוספת ב-5 במרץ 2026.

כללי

ביום 9 בדצמבר 2014, התקבלה החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב לאישור תכנית בנייה של עד 730 יחידות דיור, כאשר חלקה של מבואות יפו יחד עם טארה הינו כ-631 יחידות דיור וכי במבני המגורים ישולבו חזיתות מסחריות. כמו כן מקצה התכנית שטח למבני ציבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים פרטיים פתוחים. במהלך חודש יוני 2017 התקבל היתר הריסה ובמהלך חודש ספטמבר 2017 החלו עבודת הריסה במתחם.

בהתאם להוראות חוזה החכירה הפרטני בין מבואות יפו וטארה לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") קיימת למבואות יפו ולטארה זכות לבצע עסקה לשינוי יעוד וניצול במקרקעין לאחר תשלום דמי היתר לרמ"י (להלן - "דמי ההיתר").

בהתאם לחוזה החכירה הפרטני, ככל ששולם היטל השבחה בגין המקרקעין, כי אז במקרה של תשלום הן של היטל השבחה והן של דמי היתר, החברה תהיה זכאית לקבל מרמ"י מחצית מהיטל ההשבחה ששולם או מחצית מדמי ההיתר, לפי הנמוך.

ביום 30 בנובמבר 2022 שולמו דמי היתר בגין המקרקעין העיקריים בסך כ-160.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, זאת לאחר שניתנה הכרעת ועדת ההשגות בהשגה השניה והתקבל אישור מאת ועדת הפטור של רמ"י ביחס לערכי השווי המעודכנים של המקרקעין העיקריים. בהתאם לתשלום דמי ההיתר שולם בינואר 2023 גם מס רכישה. באותו יום שולם היטל השבחה עבור המקרקעין העיקריים על בסיס שומה מכרעת מיום 25 באוקטובר 2016 בסך של כ- 60 מיליון ש"ח כאשר כמחצית מהסכום הושב, מכוח הוראות חוזה החכירה, למבואות יפו וטארה.

בחודש יוני 2023, נחתם בין מבואות יפו וטארה לבין רמ"י חוזה חכירה מהוון בגין זכויות הבניה לפי תא/4000, ובחודש יולי 2025 הושלם רישום זכויות מבואות יפו וטארה לפי חוזה החכירה בלשכת רישום המקרקעין.

במהלך שנת 2024 הוגשו בקשות להיתר לבנייה על 4 מגרשים, בסך 564 יח"ד סה"כ (להלן שלב א), והבקשות נבדקות ע"י בוחני הרישוי בימים אלה, לקראת דיון בועדה המקומית.

בתקופת הדוח הפרויקט החל בשיווק וצפי קבלת היתר חפירה ודיפון הינו במהלך 2026 ובהתאם סיווג החברה את היתרות בגין שלב זה לזמן קצר.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

1. פרויקט WHITE (המשך):

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, 57 רוכשים חתמו על הסכמי מכר מתוך 564 יח"ד בגין שלב א' סך התמורה הצפויה בגין סכמי מכר אלו הינה כ-202 מיליוני ש"ח (חלק מבואות יפו כ-101 מיליון ש"ח).

2. התחדשות עירונית:

במהלך שנת 2016, החלה הקבוצה בהליכי התקשרות בהסכמי התחדשות עירונית שונים עם בעלי הזכויות של מקרקעין הממוקמים בעיקר בתל אביב-יפו (להלן - "פרויקטים התחדשות עירונית") באמצעות שותפות בבעלותה המלאה, אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "אקרו התחדשות"), ובאמצעות אקרו התחדשות עירונית בעיר בע"מ (להלן - "אקרו התחדשות בעיר"), חברה המוחזקת במלואה על ידי אקרו התחדשות (ראה ביאור 21א'1), לבדה או עם צדדים שלישיים.

אקרו התחדשות נמצאת במו"מ להתקשרויות בהסכמי התחדשות עירונית עם בעלי הזכויות של מקרקעין (להלן - "הבעלים") בפרויקטים של התחדשות עירונית שונים (להלן - "הסכם תמ"א" או "הסכמי תמ"א") המפורטים להלן, כאשר עיקרי התנאים המתלים הינם כדלקמן:

- שיעור חתימות מינימאלי מבעלי הזכויות במקרקעין עד למועד מוגדר.
- קבלת חוות דעת מהנדס, לבחינת עמידת הבניינים בתנאים המאפשרים ביצוע תמ"א 38.
- התקבל היתר בניה בפרק זמן הנדרש.
- ייחתם הסכם עם בנק מלווה לביצוע הפרויקט עד למועד הנדרש וחתומת 100% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הליווי.
- קבלת הסכמת רשויות שלטונותן רשומה הערת אזהרה, ככל ונדרש.

בהתאם להסכמי התמ"א, ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים, השותפות תיטול על עצמה את תכנון ובניית הפרויקט, לרבות בניית יחידות הבעלים, וזאת בתמורה לקבלת זכויות במקרקעין.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, הקבוצה מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 (לרבות פינוי בינוי)) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. עלויות שהתהוו לחברה עד הגעה לרף חתימות מינימאלי הנדרש מבעלי המקרקעין נזקפות לדוח על הרווח או הפסד.

בנוסף למפורט להלן, לחברה כ-31 פרויקטים נוספים של תמ"א 38 ופינוי בינוי, הנמצאים בשלבים של תכנון ורישוי שונים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך ההשקעות של החברה בגין פרויקטים אלה מסתכם לסכום של כ-97 מיליוני ש"ח.

א. פרויקט YARD

במהלך שנת 2017 ניגשה הקבוצה (באמצעות אקרו התחדשות בתל אביב 02 – שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "השותפות") המוחזקת על ידי החברה בשרשור בבעלות מלאה) למכרז יזמים לצורך ייזום פרויקט פינוי בינוי עם הבעלים במקרקעין הנמצאים ברחובות הצנחנים ובית אל בשכונת נווה שרת בתל אביב. בהתאם להסכם התמ"א, יחס החלוקה יהיה כך ש-128 מיח"ד יוקצו לבעלים ו-242 יח"ד ושטחי המסחר יוקצו לשותפות. במהלך חודש ספטמבר 2017, קיבלה השותפות הודעה על זכייתה במכרז האמור לעיל.

במהלך שנת 2021, התקשרה השותפות עם מוסד בנקאי על הסכם לקבלת מסגרת מימון (להלן: "הסכם מימון") להקמת הפרויקט בסך כולל של 1,197.5 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2021 פונו הבעלים מהמקרקעין והשותפות החלה בהריסת המבנים הקיימים והקמת 6 בניינים, מתוכם 2 בניינים בני 25 קומות כ"א ו-4 בניינים בני 8 קומות כ"א. במקביל נרשמה עלות הקרקע אשר נרכשה מהדיירים לפי שווי עלויות הבנייה והוכרה התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה. בנוסף, הקבוצה הכירה בהתחייבות עלויות פינוי דיירים, לרבות דמי שכירות והובלה למפונים, כאשר קיטון ההתחייבות הינו בהתאם לקצב התשלומים לדיירים.

נכון למועד הדוח, השותפות התקשרה בהסכמי מכירת 235 יח"ד בתמורה לסך של כ-683 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ והצמדות. עד למועד הדוח, התקבל אישור אכלוס עבור שני המגדלים ושניים מבנייני הפרויקט, והשותפות החלה בתהליך אכלוסם. בחודש פברואר 2026 התקבל אישור אכלוס עבור שני הבניינים האחרונים, ותהליך האכלוס מצוי בעיצומו עבור הדירות המכורות במבני הפרויקט.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

2. התחדשות עירונית (המשך):

ב. פרויקט שרת

הקבוצה (באמצעות אקרו התחדשות בתל אביב 03, שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי החברה בשרשור בבעלות מלאה) וצדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "השותפים") התקשרו בהסכם תמ"א 38/2 עם בעלי הזכויות של מקרקעין הנמצאים ברחוב משה שרת בתל אביב. חלק הקבוצה הינו 33.33%. בהתאם להסכם התמ"א, יחס החלוקה יהיה 77 יח"ד לבעלים ו-86 יח"ד לשיווק על ידי השותפים.

ביום 10 ביוני 2018, התקשרו השותפים בהסכם עסקה משותפת במטרה להסדיר ביניהם את חלוקת הזכויות והחובות בפרויקט, לפיו החברה תהיה אחראית על שיווק הפרויקט בתמורה של 3% מהתקבולים על פי הסכמי המכר ועל הניהול הכספי של הפרויקט. השותפים האחרים יהיו אחראים על ייזום וניהול שוטף מול הדיירים בתמורה של 1.5% מתקבולי הסכמי המכר, על תכנון ופיקוח הפרויקט בסך השווה ל-2.5% מעלויות הבנייה הישירות בהתאם להסכם ניהול תכנון מפורט שיחתם.

ביום 14 במארכ 2022 נחתם הסכם לליווי הפרויקט עם מוסד בנקאי. היקף מסגרת האשראי תעמוד על סך של כ-1,004 מיליון ש"ח מתוכו אשראי כספי בסך של 50 מיליון ש"ח, ערבויות חוק מכר בסך של כ-412 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הזכויות במקרקעין בסך של כ-503 מיליון ש"ח ערבויות פיננסיות ואחרות בהיקף של 39 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2022, התקבל היתר בניה, פונו הבעלים מהמקרקעין והשותפים החלו בהקמת הפרויקט. השותפים רשמו עלות הקרקע בעסקה לפי שווי עלויות הבנייה והוצאות צפויות בגין יחידות הדיירים, מנגד, הוכרה התחייבות למתן שירותי בניה ותשלומי הדיירים בסכום זהה.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי, השותפים התקשרו בהסכמי מכירת 56 יח"ד בתמורה לסך של כ-340 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ והצמדות.

ג. פרויקט וייצמן

הקבוצה (באמצעות אקרו התחדשות) ביחד עם צד ג' התקשרו בהסכם תמ"א 38/2 עם הבעלים של המקרקעין הנמצאים בחלקה 1153 בגוש 6212 שברחוב וייצמן 80, 82, 84, 86 ו-88 בתל אביב, בפרויקט להריסת 2 מבנים הקיימים והקמת 2 בניינים חדשים הכוללים 74 יח"ד, מתוכם 39 יח"ד ייבנו לטובת הבעלים. חלקה של השותפות בפרויקט הינו 50%.

בשנת 2022, התקשרו השותפים בהסכם ליווי מול בנק מממן במסגרת כוללת של 312 מיליון ש"ח והחלו עבודות הריסה למבנה הקיים בשטח. באותה שנה נרשמה עלות הקרקע אשר נרכשה מהדיירים לפי שווי עלויות שירותי הבנייה והוכרה התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה. בנוסף, הקבוצה הכירה בהתחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות למפונים, כאשר קיטון ההתחייבות הינו בהתאם לקצב התשלומים לדיירים.

ביום 4 בספטמבר 2022, התקשרו השותפים בהסכם עסקה משותפת במטרה להסדיר ביניהם את חלוקת הזכויות והחובות בפרויקט.

נכון למועד הדוח, השותפים התקשרו בהסכמי מכירת 34 יח"ד בתמורה לסך של כ-140 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ והצמדות.

בספטמבר 2025, התקבל טופס 4 לפרויקט והשותפים החלו בתהליך האכלוס, אשר נכון למועד הדוח מצוי בעיצומו עבור הדירות המכורות בפרויקט.

ד. פרויקט בזל

הקבוצה וצדדים שלישיים (להלן: "השותפים") התקשרו בהסכם תמ"א 38/2 עם בעלי הזכויות של מקרקעין הנמצאים ברחוב יהושע בן נון 32, 34, 36, 38 ו-40 ורחוב הר נבו 3, 5, 7, 9 ו-11 בתל אביב, לפיו יוקמו בניינים בעלי 183 יח"ד (102 יח"ד יוקצו לבעלים ו-81 יח"ד יוקצו לשותפים).

בשנת 2019 התקשרו השותפים בהסכם עסקה משותפת, במטרה להסדיר ביניהם את חלוקת הזכויות והחובות בפרויקט, חלקה של השותפות בפרויקט הינו 33.33%. תנאי הסכם העסקה המשותפת זהים לתנאים שנקבעו בפרויקט שרת (ראה סעיף ב' לעיל).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

2. התחדשות עירונית (המשך):

ד. פרויקט בזל (המשך):

במהלך שנת 2022, השותפות החלה בשיווק הפרויקט ועד למועד הדוח, השותפים התקשרו בהסכמי מכירת 38 יח"ד. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 87 מיליון ש"ח.

בדצמבר 2023 השותפים התקשרו בהסכם ליווי מול בנק מממן במסגרת כוללת של 1,186 מיליוני ש"ח, מתוכו אשראי כספי בסך של 80 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר בסך של כ- 423 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הזכויות במקרקעין וערבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 671 מיליון ש"ח.

ביולי 2024, סיימו השותפים בהליך פינוי הבעלים והחלו עבודות ההריסה והקמת הפרויקט. במקביל באותה שנה, נרשמה עלות הקרקע אשר נרכשה על ידי השותפים אל מול הדיירים לפי שווי עלויות פינוי ועלויות הבנייה והוכרה התחייבות למתן שירותי בניה לדיירים בסכום זהה. נכון למועד הדוח, השותפים התקשרו בהסכמי מכירת 7 יח"ד בתמורה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ והצמדות.

ה. פרויקט מרים החשמונאית

הקבוצה ביחד עם צד ג' (להלן - "השותפים"), בחלקים שווים, התקשרו בהסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות במקרקעין הנמצאים בחלקה 987 בגוש 6212 שברחוב מרים החשמונאית 10,12,14,16,18 ו-20 וברחוב אנטיגונוס 2 ו-4 בתל אביב, בפרויקט להריסת הבניינים הקיימים והקמת ארבעה בניינים חדשים הכוללים 104 יח"ד, 49 מיחידות הדירור יוקצו לבעלים והיתר יוקצו לשותפים.

ביום 1 באוגוסט 2022, התקבל היתר בניה לפרויקט והשותפים התקשרו השותפים בהסכם ליווי מול בנק מממן במסגרת כוללת של 748 מיליון ש"ח, חלק החברה 50%, מתוכו אשראי כספי בסך של 88 מיליון ש"ח והיתרה כמסגרת ערבויות. השותפים הכירו בעלות הקרקע אשר נרכשה מהדיירים לפי שווי עלויות פינוי ובנייה וכנגד הוכרה התחייבות לדיירים בסכום זהה.

בחודש יולי 2023 הושלם פינוי הדיירים מדירותיהם והשותפים החלו בהקמת הפרויקט.

נכון למועד הדוח, השותפים התקשרו עם רוכשים בהסכמים למכירת 32 יח"ד בפרויקט, המסתכמים לסך של כ- 205 מיליון ש"ח ללא מע"מ והצמדה.

יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 74 מיליון ש"ח.

ו. פרויקט בורלא

הקבוצה התקשרה בהסכם תמ"א 38/2 עם בעלי הזכויות של מקרקעין הנמצאים ברחוב בורלא 15,17,19 בתל אביב (להלן בסעיף זה ובהתאמה - ההסכם, הבעלים והמקרקעין) בפרויקט לפינוי והריסה של 48 יח"ד קיימות והקמת 104 יח"ד כאשר 56 יח"ד יוקצו לשותפות לשיווק ו 48 יח"ד ייבנו לטובת הבעלים.

במהלך שנת 2023 החלה הקבוצה בשיווק הפרויקט ובדצמבר 2023 התקשרה בהסכם ליווי מול בנק מממן במסגרת כוללת של 713 מיליוני ש"ח, מתוכו אשראי כספי בסך של 60 מיליון ש"ח, ערבויות חוק מכר בסך של כ- 270 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הזכויות במקרקעין וערבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 383 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2024 התקבל היתר בניה לפרויקט והקבוצה סיימה לפנות את הבעלים מהמקרקעין, כאשר בתחילת שנת 2025 החלה החברה בהריסת המבנים הקיימים ובהקמת הפרויקט. החברה הכירה בעלות הקרקע אשר נרכשה מהדיירים לפי שווי עלויות פינוי ובנייה וכנגד הוכרה התחייבות לדיירים בסכום זהה.

במהלך שנת הדוח, רשות המיסים הוציאה שומות מעודכנות לפרויקט, הכוללות הגדלת חבות המס בעיקר בגין הגדלת שווי זכויות הבנייה למטר חורג וסיווג עסקאות דירות הגג כעסקאות חליפין. דרישות אלו יצרו גידול במסי שבח, מס רכישה ומע"מ, ונדרשה ערבות כוללת לבעלים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח עד לסיום בירור ההשגה שהוגשה על ידי החברה במועדה.

נכון למועד הדוח, הקבוצה התקשרה עם רוכשים בהסכמים למכירת 28 יח"ד בפרויקט, המסתכמים לסך של כ- 182 מיליון ש"ח ללא מע"מ והצמדה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8- מלאי מקרקעין, זירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

2. התחדשות עירונית (המשך):

ז. אקרו בשדרה

הקבוצה התקשרה בהסכם תמ"א 38/2 מותנה עם בעלי הזכויות במקרקעין הנמצאים ברחוב קהילת קנדה 2,4,6,8, ושדרות ירושלים 203,205,207 בתל אביב – יפו (להלן בסעיף זה ובהתאמה - ההסכם, הבעלים והמקרקעין) בפרויקט לפינוי והריסת יחידות הבעלים, הכוללות 97 יח"ד ו-196 מ"ר שטח מסחר, והקמת 388 יח"ד ומסחר כאשר 291 יח"ד (הכוללות 40 יח"ד דיור בר השגה) ו-1,298 מ"ר שטח מסחר יוקצו לקבוצה לשיווק.

במהלך שנת 2024 החלה הקבוצה בשיווק הפרויקט והתקשרה בהסכם ליווי מול מוסד מממן במסגרת כוללת של 1,011 מיליוני ש"ח, מתוכו אשראי כספי בסך של 170 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר בסך של כ- 482 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הזכויות במקרקעין וערבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 359 מיליון ש"ח.

לאחר מועד הדוח, החברה קיבלה דרישת תשלום להיטל השבחה בסכום של כ-63 מיליון ש"ח. החברה הגישה השגה על דרישה זו, וזאת לאור ציפיותיה לחבות נמוכה באופן משמעותי. נכון למועד החתימה על הדוח, החברה הוציאה הודעת פינוי לדיירים וקיבלה היתר בנייה לפרויקט.

נכון למועד הדוח, הקבוצה התקשרה עם רוכשים בהסכמים למכירת 92 יח"ד בפרויקט, המסתכמים לסך של כ- 224 מיליון ש"ח ללא מע"מ והצמדה.

ח. פרויקט קיצים

אקרו התחדשות בעיר יחד עם צדדים שלישיים (להלן - השותפים) התקשרו בהסכם תמ"א 38/2 מותנה עם בעלי הזכויות במקרקעין הנמצאים ברחוב קיצים 17-21 ו-22-26 בתל אביב (להלן בסעיף זה ובהתאמה - ההסכם, הבעלים והמקרקעין) בפרויקט לפינוי והריסת 80 דירות בעלים והקמת 178 יח"ד כאשר 98 יח"ד יוקצו לשותפים לשיווק ו-80 יח"ד ייבנו לטובת הבעלים. חלק החברה בפרויקט באמצעות אקרו התחדשות בעיר הינו 25%.

במהלך שנת 2024, החלו השותפים בשיווק הפרויקט ובמשא ומתן להתקשרות בהסכם ליווי עם מוסד בנקאי. להערכת השותפים, צפי קבלת היתר בנייה בפרויקט הינו במהלך שנת 2026.

ט. פרויקט אחימאיר

הקבוצה התקשרה, ביחד עם צד שלישי (להלן ביחד - השותפים), עם 72 דיירים בבניין ברח' אחימאיר 5, 7 ו-9 בתל-אביב (להלן בסעיף זה ובהתאמה: "הדיירים" או "הבעלים", "הבניין הקיים" ו-"המקרקעין") בהסכם תמ"א (להלן - "הסכם") להריסת הבניין הקיים ובניית 3 בניינים חדשים הכוללים 165 יח"ד, 72 מתוכם עבור הבעלים. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

במהלך שנת 2024, החלו השותפים בשיווק הפרויקט והשותפים התקשרו בהסכם ליווי מול בנק מממן במסגרת כוללת של 965 מיליוני ש"ח, מתוכו אשראי כספי בסך של 80 מיליון ש"ח ערבויות חוק מכר בסך של כ- 390 מיליון ש"ח, ערבויות לבעלי הזכויות במקרקעין וערבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 495 מיליון ש"ח.

בשנת הדוח, סיימו השותפים בהליך פינוי הבעלים והחלו עבודות ההריסה והקמת הפרויקט. במהלך השנה, נרשמה עלות הקרקע אשר נרכשה על ידי השותפים אל מול הדיירים לפי שווי עלויות פינוי ובנייה והוכרה התחייבות לדיירים בסכום זהה.

נכון למועד הדוח, השותפים התקשרו עם רוכשים בהסכמים למכירת 44 יח"ד בפרויקט, המסתכמים לסך של כ- 246 מיליון ש"ח ללא מע"מ והצמדה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8- מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

3. פרויקט ויסוצקי:

ביוני 2018 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו גולת הכותרת (י.א) 2017 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו גולת הכותרת"), יחד עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה: "הצדדים"), בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב ויסוצקי בתל אביב לפיו ירכשו הצדדים מהמוכרים את מלוא זכויות המוכרים במקרקעין ברחוב ויסוצקי 6-8 בתל אביב (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").

ביום 9 בספטמבר 2025 התקבל טופס 4 מלא לפרויקט והפרויקט אוכלס ברובו.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, 172 רוכשים חתמו על הסכמי מכר מתוך 173 יח"ד וכן נחתם הסכם מכר על מלוא השטח המסחרי. סך התמורה בגין הסכמי מכר אלו הינה כ- 762 מיליוני ש"ח (חלק אקרו גולת הכותרת כ-254 מיליון ש"ח).

ליום 31 בדצמבר, 2025 הגיעה הקבוצה לשיעור התקדמות של 100% והכירה בהכנסה במהלך שנת 2025 בסך של כ- 73 מיליוני ש"ח (חלק אקרו גולת הכותרת כ-24 מיליון ש"ח) בגין מכירת דירות. נכון למועד הדוח נותרה דירה אחת במלאי.

4. פרויקט כיכר השעון

ביום 25 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו עסקים") עם צד שלישי (להלן - "חברת המתחם") בחוזה במסגרתו רכשה אקרו עסקים את זכותה החוזית של חברת המתחם להירשם כחוכרת של חלקות 4, 5, 6 ו-7 בגוש 7017 ביפו (להלן - "המתחם") בתמורה לסך של 225 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, אשר שולמה במלואה באוקטובר 2022.

5. פרויקט מזא"ה

ביום 19 בינואר, 2021 התקשרה שותפות אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו מטרופולין"), (נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי מוחזקת על ידי אקרו מגורים בשיעור של 100%) בהסכמים עם צדדים שלישיים לא קשורים (להלן - "המוכרים") לרכישת זכויות במקרקעין בחלקה 53 בגוש 7077 ברחוב מנחם בגין בתל אביב (להלן - "הממכר") לבניית פרויקט למגורים הכולל 268 יח"ד, 700 מ"ר מסחר, ו-9,500 מ"ר למבני ומוסדות ציבור, תמורת 390 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמו במלואם.

ביום 18 בספטמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט וביום 31 בדצמבר 2025 התקבל היתר בניה מלא והחברה התקשרה בהסכם עם קבלן לצורך ביצוע הפרויקט אשר נחתם לאחר תאריך הדוח. שיעור ההתקדמות בפרויקט הינו כ-7% וסך ההכנסה שהוכרה לשנת 2025 עומדת על סך 25,714 אלפי ש"ח. סך המקדמות מלקוחות שהתקבלו בשנת 2025 הינם 83,475 אלפי ש"ח.

החברה החלה בשיווק הפרויקט ונכון למועד הדוח, התקשרה החברה עם רוכשים בהסכמים למכירת 100 יח"ד בפרויקט בהיקף כספי של כ-396 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר התקשרות בהסכם השקעה בפרויקט, ראה ביאור 21 ב'.

6. פרויקט התחיה

ביום 17 במרס 2022 התקשרה אקרו מגורים עם צד שלישי (להלן: "המוכרת") בחוזה במסגרתו רכשה אקרו מגורים את זכות הבעלות של המוכרת בחלקה 94 (חלק) ובחלקה 106 (חלק) ואת זכות החכירה של המוכרת בחלקה 107 (חלק) בגוש 7087 בתל אביב בתמורה של 42 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בנוסף למס רכישה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח אשר שולמו במלואם. סך של כ-37 מיליון ש"ח סווג כמלאי מקרקעין והיתר סווג כנדל"ן להשקעה. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-45 מיליון ש"ח.

7. פרויקט 3700

ביום 29 בנובמבר 2021 התקשרה אקרו ש.מ 43 שותפות מוגבלת (להלן "ש.מ 43"), בהסכם מכר עם יחידים הזכאים להירשם כבעלים במקרקעין לרכישת זכויותיהם במקרקעין בתמורה לסך של כ-211,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "הסכם המכר" ו-"התמורה"), אשר השתכלל ביום 14 ביוני 2022, עם התקיימות התנאי המתלה שנקבע לו.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, זירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

7. פרויקט 3700 (המשך):

הסכם המכר כלל הוראות בדבר התאמת התמורה כך שבמידה ובמהלך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר, תתבצע רכישה על ידי ש.מ. 43 או צד שלישי של זכויות במקרקעין של חלק המהווה 25% או יותר במקרקעין (שאינן הממכר) ואשר ניתן לגזור ממנה שווי במקרקעין במלואם העולה ביותר מ-4%, תשלום תוספת תמורה למוכרים בסך השווה למחצית הפרש תוספת השווי מהשקל הראשון כפול החלק היחסי של הממכר מתוך המקרקעין (להלן: "התאמת התמורה"). בהמשך לכך, צד שלישי התקשר בעסקה לרכישת מקרקעין הסמוכים לממכר המהווים את יתרת הזכויות במקרקעין שלא נרכשו על ידי ש.מ. 43 (להלן: "העסקה הסמוכה").

ביום 20 בנובמבר 2022 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם המכר (להלן: "התוספת להסכם") אשר לפיה שולמה למוכרים יתרת התמורה בסך של כ-245 מיליון ש"ח (סך של כ-169 מיליון ש"ח בגין מחיר העסקה המקורי וסך של כ-76 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה במזומן). כמו כן, בהתאם למנגנון התאמת התמורה והתוספת להסכם, ש.מ. 43 תשלם מחצית מהיטל ההשבחה ומהיטל הפיתוח שיחול על המוכרים. סכום ההיטלים בסך של כ-26 מיליון ש"ח שולמו בחודש מרס 2023. במהלך שנת 2023 הגישו המוכרים ו-ש.מ. 43 השגה בפני הוועדה המקומית על גובה היטל ההשבחה ששולם. בחודש אוקטובר 2023 התקבלה ההשגה שהוגשה ובהתאם קיבלה ש.מ. 43 החזר בגין היטל ההשבחה בגובה של כ-1.8 מיליון ש"ח.

ביום 30 באפריל 2025, התקשרה ש.מ. 43 בהסכם אופציה עם צד ג' במסגרתו ניתנה למקבל האופציה, בתמורה לתשלום על ידו לחברה סך של 4.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (אשר יקוזז במקרה של מימוש האופציה ביחס לשלב המימוש האחרון), אופציה לרכוש את זכויות אקרו ש.מ. 43 בקרקע הידועה כמתחם 3700 (מתחם מנדרין בתל אביב), כולן או חלקו, לפי העניין, במספר שלבי רכישה, כאשר במסגרת כל שלב יהיה רשאי מקבל האופציה לרכוש מאקרו ש.מ. 43 את כלל החלקות שהוגדרו לאותו שלב רכישה, או מקצתן, על פי שיקול דעתו הבלעדי, במצבן AS IS במועד הרכישה. בהנחה שהאופציה תמומש במלואה (כשאינן כל וודאות אם האופציה כלל תמומש, בחלקה או במלואה, לפי העניין), תוקף האופציה נגזר ממועדי המימוש של שלושת השלבים, כאשר כל שלב חייב להתממש עד למועד האחרון שלו ובתנאי שכל השלבים הקודמים לו מומשו, במידה ואחד השלבים לא ימומש עד תום, האופציה תפקע. התמורה הכוללת בגין זכויות אקרו ש.מ. 43 במקרקעין תעמוד על כ-385 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר ייעוד התמורה הינו בין היתר לטובת פירעון ההלוואה הקיימת בגין הקרקע. ביום 16 בדצמבר 2025, נחתמה תוספת להסכם ולפיה הוארך המועד האחרון למימוש האופציה בשלב א', עד ליום ה-30 במרץ 2026.

8. מגדל השלום

ביום 6 במאי 2024, נודע לחברה כי תאגיד המוחזק במלואו על ידי החברה (להלן: "היזם"), זכה במכרז שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ-3,860 מ"ר המצויים בשכונת נחלת יצחק בת"א, במצבם AS-IS (להלן: "המכרז", "רמ"מ", "זכויות החכירה" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-368 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. בהתאם לתב"ע הקיימת, ניתן יהיה להקים במקרקעין, בכפוף לקבלת כלל ההיתרים והאישורים הנדרשים, פרויקט אשר יכלול כ-364 יחיד בשטח כולל של כ-30,843 מ"ר עיקרי למגורים וכ-651 מ"ר עיקרי למסחר. בנוסף, נדרש היזם לשלם סך נוסף של כ-42 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח של המקרקעין.

פרטים לגבי מימון התמורה ראה ביאור 12 ב' (10).

לפרטים בדבר התקשרות בהסכם השקעה בפרויקט, ראה ביאור 21 ב'.

9. GO YAFO II - מתחם אצטדיון הכדורגל לשעבר "מכבי יפו" במזרח יפו

ביום 15 באפריל 2024 נודע לחברה כי אקרו מגורים ואשדר חברה לבנייה בע"מ (להלן יחד: "היזם"), זכו יחדיו (בחלקים שווים ביניהן) במכרז שניהלו רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב - יפו, לרכישת זכויות החכירה במקרקעין בשטח של כ-8,952 מ"ר המצויים במזרח יפו, במצבם AS-IS (להלן: "המתחם"), בתמורה לסך של כ-378.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ אשר שולמה במלואה. בנוסף, יידרש היזם לשלם סך נוסף של כ-7.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות הפיתוח של המתחם. בהתאם לתב"ע הקיימת, צפוי היזם להקים במתחם פרויקט אשר יכלול כ-412 יחיד בשטח

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

כולל של כ-35,020 מ"ר עיקרי למגורים ו-1,400 מ"ר עיקרי למסחר. לצורך בניית הפרויקט ידרש בין

ביאור 8 - מלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין (המשך):

9. GO YAFO II - מתחם אצטדיון הכדורגל לשעבר "מכבי יפו" במזרח יפו (המשך):

היתר פינויים של גורמים המחזיקים כיום בחלק מהמקרקעין.

פרטים לגבי מימון התמורה ראה ביאור 12 ב' (11).

10. שעבודים

יתרת המלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין המשועבד ליום 31 בדצמבר 2025, בשעבודים ספציפיים כביטחון להתחייבות, הינו כ-3 מיליארדי ש"ח. לפרטים בגין התחייבות מובטחות בשעבודים ראה ביאור 12 ג' להלן.

ג. צפי מימוש המלאי מקרקעין, דירות למכירה ותשלומים על חשבון מקרקעין:

הקבוצה זקפה ירידת ערך בגין המלאי כנגד עלות המכר בשנת 2025 ו-2024 בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח וכ-10.8 מיליון ש"ח, בהתאמה, על פי שווי מימוש דירות בפרויקט הממוקם בניו יורק שבארצות הברית, המוחזק על ידי הקבוצה באמצעות שותפות אמריקאית ACRO 416 West 52nd LP, כאשר נכון למועד הדוח לקבוצה נותרו 3 דירות בפרויקט זה.

להלן מידע בדבר מלאי שחזוי שימומש לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
304,717	341,375
658,634	958,343
963,351	1,299,718

מימוש ב-12 החודשים הקרובים
מימוש לאחר 12 החודשים הקרובים

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה:

הרכב:

31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
17,860	24,872		תשלומים ע"ח מקרקעין
			מקרקעין
253,100	272,248	(א)	פרויקט יצחק שדה 2
186,697	184,854	(ב)	פרויקט עץ הזית
91,700	88,650	(ג)	פרויקט הצפירה
347,719	354,503		מקרקעין אחרים
879,216	900,255		
			נדל"ן להשקעה בהקמה
91,154	108,513		נדל"ן להשקעה בהקמה אחרים
91,154	108,513		
			נדל"ן להשקעה
618,850	639,850	(ד)	פרויקט One Tower ("דפי זהב")
353,266	365,116	(ה)	פרויקט המשרדים והמסחר – Golf
312,935	319,242	(ז)	פרויקט "סי-טאור" (מייקרוסופט)
167,484	189,344	(ו)	פרויקט Acro Business Campus
87,689	-	(ח)	פרויקט מגדל אלפא
68,200	71,416		נדל"ן להשקעה אחרים
1,608,424	1,584,968		
2,596,654	2,618,608		

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

תנועה:

סה"כ	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה בהקמה	מקרקעין	
באלפי ש"ח				
2,680,415 (**)	1,420,641	166,141	1,093,633	יתרה ליום 1 בינואר 2024
43,191	9,155	-	34,037	רכישות ישירות של נדל"ן להשקעה
64,021	-	4,998	59,023	עלויות אשראי שהוונו (*)
13,616	69,682	(4,422)	(51,644)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
38,942	21,256	12,128	5,558	עלויות בניה ואחרות
(261,391)	-	-	(261,391)	גריעת נדל"ן להשקעה בגין ישות שהופסק איחודה
-	87,690	(87,690)	-	מיון לנכסים בהקמה/נדל"ן להשקעה
(**) 2,578,794	1,608,424	91,154	879,216	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
52,813	-	5,006	47,807	עלויות אשראי שהוונו (*)
22,562	50,999	884	(29,321)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
27,256	13,234	11,469	2,553	עלויות בניה ואחרות
(87,689)	(87,689)	-	-	מימוש נדל"ן להשקעה
(**) 2,593,736	1,584,968	108,513	900,255	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) שיעור ההיוון ששימש את הקבוצה לחישוב עלויות האשראי הכלליות שהוונו לנדל"ן להשקעה חושב כממוצע המשוקלל של שיעורי ההיוון בגין ההלוואות הכלליות בקבוצה במהלך השנים 2023, 2024 ו-2025. שיעור היוון זה הינו 5.35%, 6.85% ו-5.5% בהתאמה.

(**) לא כולל תשלומים על חשבון מקרקעין בסך של 24,872 אלפי ש"ח בשנת 2025 ו-17,860 אלפי ש"ח בשנת 2024.

א. פרויקט יצחק שדה 2:

הקבוצה מחזיקה באמצעות אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי אקרו נכסים בשיעור של כ-66.7% (להלן - "אופק בהיר") במגרש במתחם "יצחק שדה" בתל אביב, הידוע כחלקה 44 בגוש 7077. וכך, ב-74.5% מחלקה 49 באותו מתחם. ביום 29 ליולי, 2019 התקשרה אופק בהיר בהסכם שיתוף פעולה עם צדדים שלישיים ביחס לחלקות 44, 48, 49 ו-51 בגוש 7077 (להלן - "ההסכם" ו-"המתחם"). בהתאם להסכם, הצדדים יפעלו לאיחוד המגרשים בחלקות וקידום והקמת פרויקט משותף, כאשר כל צד מהווה 50% בפרויקט.

ביום 15 בדצמבר 2022 פורסמה להפקדה תוכנית תא/5136 אשר נערכה על בסיס תוכנית מתאר תא/5000 וקובעת איחוד וחלוקה בהסכמה בין החלקות והקמת 2 מגדלים בייעוד עירוני מעורב עבור שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.

בעקבות הפקדת התב"ע עודכנו ייחוס העלויות בין סעיפי המלאי מקרקעין לסעיפי נדל"ן להשקעה. בשל כך מויינו לסעיפי הנדל"ן להשקעה עלויות בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

בחודש מאי 2023 אושרה תוכנית תא/5136 לאיחוד המגרשים במתחם, כאשר הקבוצה מחזיקה 50% מהמתחם. בשנת 2023 השותפות החלה בהליך תכנון הפרויקט. נכון למועד הדוח, הקרקע טרם פונתה באופן מלא מדיירים/מבנים. תכנית מפורטת תא/5136 אושר ביום ה-10 ביולי 2023.

יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-97 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. פרויקט "עץ הזית"

ביום 30 בנובמבר 2017 חתמה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ.מ. 03 שותפות מוגבלת (להלן – "אקרו ש.מ.מ. 03") על הסכם עקרונות לעסקה משותפת יחד עם צדדים שלישיים (להלן בסעיף זה – "השותפים") לפיו יפעלו במשותף לרכישת מקרקעין בשטח של כ-49 דונם במתחם "עץ הזית" בפתח תקווה.

ביום 4 בדצמבר 2017 חתמה אקרו ש.מ.מ. 03 יחד עם השותפים (להלן – "הצדדים") על הסכם מכר עם צד שלישי לרכישת זכויות במקרקעין המתוארות לעיל תמורת סך של 140 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ש.מ.מ. 03 הינו 50%). השותפים יפעלו יחדיו לצורך תכנון המקרקעין, השבחתו, מכירתו או הקמת פרויקט לתעסוקה, משרדים ומסחר עליו.

מלוא התמורה שולמה למוכר אשר מומנה מאשראי שהועמד לצדדים.

בחודש אפריל 2018, חתמו השותפים על הסכם שכירות עם צד שלישי (להלן – "השוכר"), לפיו ישכור השוכר חלק מהמקרקעין לתקופה בת 10 שנים, שתחילתה ביום 15 במאי 2018 (להלן – "השטח המושכר"). נכון לתקופת הדוח, דמי השכירות עומדים על סך של כ-3.3 מיליון ש"ח לשנה וצמודים למדד (חלק אקרו- 50%). ככל שיוקטן השטח המושכר, בהתאם לזכאות השותפים, יוקטנו דמי השכירות באופן יחסי.

ביום 6 במאי, 2020 פורסמה תוכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, אשר מטרתה פיתוח כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו.

ג. פרויקט הצפירה

ביום 19 בדצמבר 2021, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ.מ. 40 שותפות מוגבלת, (להלן: "אקרו ש.מ.מ. 40") יחד עם צדדים שלישיים (להלן ביחד: "הצדדים" או "השותפים" או "הקונים"), בהסכם שיתוף המעגן את מערכת היחסים ביניהם בקשר עם רכישת חלקה 241 בגוש 6976 בשטח של 4,347 מ"ר (לפני הפקעה) ברחוב הצפירה 11 בת"א (להלן: "המקרקעין" או "הממכר"), לשם הקמת פרויקט אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומסחר (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להסכם השיתוף, לכל אחד מהשותפים יש חלק שווה בפרויקט, קרי 33.3%. בד בבד עם הסכם השיתוף, התקשרו הקונים עם בעלי המקרקעין (להלן: "המוכר") בהסכם לרכישת הממכר במצבו As-Is (להלן: "הסכם מכר"), בתמורה לסך כולל של 304.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ש.מ.מ. 40 - 33.3%). במהלך שנת 2022 שילמו השותפים את מלוא התמורה ועסקת המקרקעין הושלמה. הקונים קיבלו על עצמם את התחייבויות המוכר כלפי עיריית ת"א מכוח כתב התחייבות מיום 23 במאי 2012 (להלן: "כתב התחייבות"). יצוין כי ישנם שוכרים הקיימים במקרקעין. יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-58 מיליון ש"ח.

ד. פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")

ביום 19 בספטמבר 2017 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו בניה ותשתית (ל.כ) 2017 שותפות מוגבלת (להלן – "אקרו בניה ותשתית"), בהסכם עסקה משותפת עם צד שלישי (להלן – "שותף") לפיו רכשו אקרו בניה ותשתית יחד עם השותף (להלן בסעיף זה – "הצדדים") זכויות במקרקעין במתחם "דפי זהב" ברמת גן וכי יפעלו הצדדים במשותף (בחלקים שווים) לצורך הקמתו של פרויקט על המקרקעין (להלן – "המקרקעין").

בנוסף, נקבע בהסכם המכר כי הצדדים לוקחים על עצמם את התחייבות אחד מיחידי המוכרים לבניית יחידות העירייה. עלות ההקמה הוערכה בסך של כ-32 מיליון ש"ח (חלק אקרו בניה ותשתית כ-16 מיליון ש"ח).

במהלך חודש ינואר 2018 הושלמה רכישת הזכויות במתחם ונמסרה החזקה במקרקעין וכן הוכרה התחייבות למתן שירותי בניה לבניית יחידות העירייה (להלן – "יחידות העירייה").

בחודש יוני 2023 התקבלה תעודת גמר בפרויקט ונמסרו השטחים והועברה החזקה לידי השוכרים בפרויקט. בעקבות קבלת תעודת הגמר, בחודש יולי 2023, החלה השותפות לשכור את שטחי קומות העירייה בפרויקט ובהתאם ל-IFRS 16 הכירה בנכס זכות שימוש (המסווג כנדל"ן להשקעה) כנגד התחייבות בגין חכירה בסך כ-55 מיליון ש"ח (חלק אקרו בניה ותשתית כ-28 מיליון ש"ח).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ה. פרויקט המשדדים והמסחר GOLF

הקבוצה הקימה פרויקט בשכונת הדר יוסף בתל אביב, המכיל 183 יח"ד, ומבנה תעסוקה בן 6 קומות משרדים (מתוכם כ- 300 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי בבעלות העירייה) וקומת גג, מעל קומת קרקע מסחרית, וכן עד ארבעה מפלסי מרתפים בהם בין היתר כ-2,163 מ"ר שטחים נלווים למסחר ולמשרדים, 255 חניות לדירות המגורים, 134 חניות לשטחי התעסוקה והמסחר ו-5 חניות לעיריית ת"א.

נכון למועד הדוח על המצב הכספי נחתמו הסכמי מכר עבור 183 יחידות דיור בפרויקט וסך התמורה שהתקבלה בגינם הינה כ- 638 מיליוני ש"ח.

ביום 12 במרס 2023 התקבל אישור אכלוס לחלק המגורים ובמהלך שנת 2023 נמסרו מלוא יח"ד שנמכרו. הקבוצה ייעדה את הזכויות לשטחי המסחר והמשרדים שקיימים במתחם לנדל"ן להשקעה.

ב-15 ביולי 2021 חתמה הקבוצה על הסכם שכירות עם צד ג' בגין 6 קומות משרדים, מרפסת וגג בהיקף כולל של כ-8,490 מ"ר ברוטו וכן בגין 94 חניות במתחם, תקופת השכירות הבסיסית תהא בת 60 חודשים שתחילתה במועד תחילת תקופת השכירות ("תקופת השכירות הבסיסית"). בתום תקופת השכירות הבסיסית, תינתן לשוכר אפשרות לשכור את המושכר למשך תקופת שכירות נוספת אחת בת 60 חודשים מעבר לתקופת השכירות הבסיסית ("תקופת השכירות הנוספת"). בתקופת השכירות הבסיסית דמי השכירות המייצגים הינם כ-10 מיליון ש"ח. בתקופת השכירות הנוספת יעלו דמי השכירות החודשיים בשיעור של 5% ביחס לדמי השכירות ששולמו בחודש האחרון של תקופת השכירות הבסיסית ("דמי השכירות בתקופת השכירות הנוספת").

הפרויקט אוכלס במלואו במהלך שנת 2023.

ו. פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS

ביום 14 בפברואר 2019, התקשרה אקרו ש.מ.מ. 08 שותפות מוגבלת (להלן - "אקרו ש.מ.מ. 08"), בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין ביעוד לתעסוקה ומסחר בשטח של כ-13.5 אלפי מ"ר בקריית אונו. המקרקעין הידועים כחלקה 14 בגוש 7348 (מגרש 83), נרכשו בתמורה לסך של 76 מיליון ש"ח. וכן החזר הוצאות פיתוח בהן נשאה המוכרת בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח. אקרו ש.מ.מ. 08 שילמה את מלוא התמורה בגין המקרקעין.

אקרו ש.מ.מ. 08 הקימה על המקרקעין פרויקט של 3 בניינים בני 9-13 קומות של משרדים ומסחר בהיקף של כ-45 אלפי מ"ר ברוטו משרדים וכ-5 אלפי מ"ר ברוטו מסחר. בחודש דצמבר 2020, התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט.

בחודש מרס 2022, ביצעה השותפות שינוי סיווג של כ-9 אלף מ"ר ברוטו משרדים מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי. בנוסף בחודש מרס 2023, בוצע שינוי סיווג של כ-3 אלפי מ"ר ברוטו משרדים בסך של כ-32 מיליוני ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף המלאי.

בחודש אוגוסט 2023 התקבלה תעודת גמר לשניים מתוך שלושת הבניינים בפרויקט, וביום 9 בינואר 2024, התקבלה תעודת גמר לבניין הנוסף.

יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ז. פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)

ביום 6 במאי 2016 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו פרויקטים יחד עם ב.ו.ב מדף 56 בע"מ (להלן – "קנדה") תדהר אינווסמנט שותפות מוגבלת (להלן – "תדהר") וצד שלישי נוסף (להלן – "השותף"), (אקרו פרויקטים, קנדה, תדהר והשותף ייקראו בסעיף זה להלן ביחד: "הצדדים"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה במסמך עקרונות מחייב (להלן – "הסכם העקרונות") לרכישת זכויות הבעלות בקרקע, במצבה AS IS, בהרצליה פיתוח, בשטח מגרשים כולל של כ-10.3 דונם בתמורה לסך כולל של כ-200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן – "התמורה"). חלק אקרו פרויקטים בתמורה הסתכם לסך של כ-60 מיליון ש"ח.

ביום 11 בדצמבר 2016, זכו הצדדים במכרז להקמת קמפוס של חברת מיקרוסופט ישראל (להלן – "מיקרוסופט") בנכס, במסגרתו חברת מיקרוסופט תשכור את הנכס בהסכם שכירות ארוך טווח.

לפי ההסכם, החל מיום 1 ביולי 2020 מיקרוסופט תשכור מהשותפים משרדים בשטח של כ-44 אלפי מ"ר ברוטו בתוספת 875 חניות ושטחי אחסון בפרויקט "סי טאוור". תקופת השכירות תהיה עד כ-21 שנים כמפורט להלן (להלן – "תקופת השכירות הכוללת"):

תקופת השכירות הראשונה תהיה החל ממועד המסירה, כהגדרתו להלן ועד לתום 15 שנה ושלושה חודשים מהמועד האמור; (ב) בנוסף למייקרוסופט תינתנה 2 תקופות אופציה, הראשונה ל-5 שנים והשנייה לשנה אחת (להלן ביחד – "האופציה").

במהלך חודש מרץ 2018, התקשרו הצדדים בהסכם עסקה עם צדדים שלישיים נוספים (להלן ביחד: "השותפים הנוספים") אשר הינם בעלי זכויות בחלקות הסמוכות לקרקע המתוארת לעיל בהרצליה, לפיו יבצעו השותפים הקיימים והשותפים הנוספים איחוד מגרשים למגרש מאוחד אחד באופן בו השותפים הקיימים והנוספים יהיו בעלים משותפים במושע במגרש אחד והם יקימו במשותף את הפרויקט. חלקה של אקרו פרויקטים הינו כ-24% מהמגרש המאוחד. עם ביצוע איחוד המגרשים, מלוא זכויות הצדדים במגרש המאוחד (קיימות ו/או עתידיות ו/או בלתי מנוצלות), מכל מין וסוג שהוא תהיינה בבעלות משותפת של הצדדים לעסקה המשותפת על פי יחס אחזקותיהם.

במהלך חודש מרס 2020, התקבל טופס 4 לפרויקט ובמהלך יולי 2020 הועברה החזקה לידי מייקרוסופט והחל אכלוס המשרדים, בתקופת הדיווח הוכרו הכנסות שכירות בגינם בסך של כ-61 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים – כ-15 מיליון ש"ח).

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו הצדדים ביחד עם השותפים הנוספים אל מול גופים מוסדיים לטובת העמדת הלוואה בהיקף של 830 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים – כ-200 מיליון ש"ח) חלף ההלוואה שהועמדה למימון הקמת הפרויקט. להרחבה ראה ביאור 12.ב.3 להלן.

ביום 21 בדצמבר 2020, חתמו הצדדים ביחד עם השותפים הנוספים על תוספת להסכם השכירות, לפיו מייקרוסופט תשכור שטחים נוספים בשטח של כ-2.5 אלפי מ"ר מקומות הקרקע, קומת הגלריה, שטחי אחסנה וקומת המרתף בתוספת 53 מקומות חניה.

ביום 11 בפברואר 2021, התקבל אישור לשימוש חורג ממסחר למשרדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים, מרבית השטחים המיועדים למסחר יוסבו למשרדים, תוך הותרת חזית מסחרית בחלק מהמבנה בלבד.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. פרויקט מגדל אלפא

1. הסכם רכישת מקרקעין

בתאריך 21 ביולי 2014 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו תל אביב 1 בע"מ (להלן: "אקרו ת"א 1"), בהסכם מכר עם צד שלישי (להלן – "המוכר") לפיו תרכוש אקרו ת"א 1 50% מזכויות המוכר במתחם "יצחק שדה" בתל אביב (להלן: "המקרקעין") המהווים את שטחי המסחר והמלונאות אשר יבנו בקומות התחתונות של הפרוייקט שיוקם על המקרקעין (להלן: "הממכר") הצפוי לכלול בנוסף לשטחי המסחר והמלונאות גם 842 מ"ר עיקרי של שטחי ציבור ו-120 יח"ד שיבנו בקומות העליונות, אשר יוקמו באמצעות קבוצת רכישה שתנהל אקרו הרצליה. באותו מועד התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף פעולה המסדיר את היחסים בין הצדדים. מלוא התמורה בגין הממכר בסך של כ-19.6 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) שולמה.

2. הסכם מכירת זכויות במקרקעין

במהלך חודש יולי 2019 התקשרו אקרו ת"א 1 והמוכר בהסכם עם צד שלישי (להלן – "הרוכשת") למכירת 30% מזכויותיהן במקרקעין בתמורה לסך של כ-22 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ת"א 1 כ-11 מיליון ש"ח), וכן השיבה הרוכשת סך של כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק אקרו ת"א 1 כ-3 מיליון ש"ח), בגין הוצאות שהוצאו על ידי אקרו ת"א 1 והמוכר בקשר עם המקרקעין, וכן הון עצמי שהושקע בפרוייקט.

כמו כן, התקשרו אקרו ת"א 1, המוכר והרוכשת בהסכם שכירות ותפעול המלון אשר עתיד להיות מוקם על המקרקעין. הרוכשת תשלם דמי שכירות בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם הכולל תשלום דמי שכירות כמפורט להלן: בשנה הראשונה תשלם הרוכשת דמי שכירות לפי פדיון בלבד, והחל מהשנה השנייה דמי השכירות יקבעו כגבוה מבין דמי שכירות קבועים בסך של 8 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה לבין דמי שכירות לפי פדיון כמפורט בהסכם השכירות.

ביום 11 בפברואר 2024, התקבל טופס 4 לפרוייקט.

ביום 19 ביוני 2025 התקשרו אקרו תל אביב 1 בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במלון הידוע בשם The George Tel Aviv, לרבות כלל שטחי המסחר בו, לצג ג', אשר מחזיק ביתרת הזכויות בנכס והינו השוכר והמפעילה של הנכס, וזאת במצבן "AS IS". בתמורה לרכישת הממכר, הקונה שילמה למוכרות במעמד החתימה על ההסכם (לרבות באמצעות הסבת חוב המוכרות בהלוואה הקיימת על הנכס על שמה של הקונה) סך כולל של כ-113 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדן. בהתאם הכירה החברה ברווח במהלך התקופה ממכירת הנכס בסכום של כ-25 מיליון ש"ח.

פירוטים בדבר פרויקטים המופיעים במסגרת סעיפי אחרים-

ט. פרויקט בית עמנואל

מקרקעין

ביום 16 במרס 2022 התקשרה אקרו ש.מ. 10, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו ש.מ. 10"), אשר הוחזקה נכון ליום הרכישה בשיעור של כ-68.2% על ידי אקרו נכסים, עם צד שלישי לא קשור בחוזה במסגרתו רכשה אקרו ש.מ. 10 את זכויות הבעלות בחלקות 74 ו-76 בגוש 6976 ברחוב הצפירה 18 בתל אביב בתמורה של 63 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה שולמה במלואה בתקופת הדוח. כמו כן, בחודש מאי 2022 שילמה השותפות מס רכישה בסך 3.8 מיליון ש"ח. מתוך התמורה, סך של כ-44.7 מיליון ש"ח סווג כנדל"ן להשקעה והיתר סווג כמלאי מקרקעין.

ביום 31 בדצמבר 2023 התקשרה השותפות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או בעלי השליטה בה שהינו הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 77 בגוש 6976, בעסקה לרכישת מלוא זכויותיו האמורות, במצבן AS-IS, בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח. התמורה כאמור שולמה במלואה במהלך שנת 2024.

הסכמי קומבינציה

בימים 18 ביולי 2023 ו-7 בדצמבר 2023 התקשרה אקרו ש.מ. 10 (להלן "היזם") עם צדדים שלישיים, הבעלים של חלקות 112, 113 ו-216 בגוש 6976 הנמצא ברחוב הצפירה 20 בתל אביב (להלן: "בעלי

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

פירוטים בדבר פרויקטים המופיעים במסגרת סעיפי אחרים (המשך):

ט. פרויקט בית עמנואל (המשך):

המקרקעין הנותרים", בהסכמי קומבינציה (להלן: "הסכמי הקומבינציה") לפיהם התחייבה השותפות להשלים הקמת פרויקט ולספק שירותים לבניית יחידות הבעלים בהתאם לקבוע בהסכמי הקומבינציה. הסכמי הקומבינציה כפופים להתקיימות מספר תנאים מתלים מצטברים, כמפורט בהסכם.

בכוונת החברה להקים במתחם פרויקט אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומסחר.

בדבר עליה בשיעור החזקה בשותפות, ראה הרחבה בביאור 16ד'.

יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח.

י. פרויקט שניצלר

ביום 10 במרס 2022, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו נכסים עם צדדים שלישיים (להלן: "המוכרים"), בהסכמים לרכישה של מלוא הזכויות המהוות כ- 1.25 דונם בחלקות 45, 46 וחלק מחלקה 53 הידועה כחלקה 53א בגוש 7051 (להלן - "המגרש הראשון") במצבם As-Is, וכן לרכישה של 75% מהזכויות המהוות כ- 1.7 דונם בחלקות 54, 55, 56 וחלק מחלקה 53 הידועה כחלקה 53ב בגוש 7051 (להלן: "המגרש השני") במצבם As-Is, בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "הסכמי המכר"). במהלך שנת 2022 מלוא התמורה שולמה ונמסרה הזכות לחזקה במקרקעין.

בד בבד, בקשר עם יתרת 25% מהמגרש השני, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו נכסים עם צד שלישי (להלן: "בעלי המקרקעין הנותרים"), בהסכם קומבינציה (להלן: "הסכם הקומבינציה") לפיו התחייבה אקרו נכסים להשלים את הקמת הפרויקט על המגרש הראשון, המגרש השני ומגרשים סמוכים ולספק שירותים לבניית יחידות הבעלים בהתאם לקבוע בהסכם הקומבינציה. הסכם הקומבינציה כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים מצטברים, כמפורט בהסכם.

בכוונת החברה להקים במתחם פרויקט אשר יכלול מגורים, תעסוקה ומסחר. נכון לתקופת הדוח החברה מקדמת תב"ע מול הרשות המקומיות.

יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 123 מיליון ש"ח.

יא. פרויקט תל השומר - 401

ביום 27 באפריל 2022, הקבוצה באמצעות אקרו נכסים זכתה במכרז שניהלה רמ"י לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות במקרקעין בשטח כולל של כ-14 דונם ברמת גן (הידועים כחלק מחלקות 14, 24, 25, 26, 38, 39, 44 ו-45 בגוש 6232, מגרש 401 לפי תמ"ל/1023) המיועדים לבניית שטחים עיליים בהיקף של כ-102,500 מ"ר ברוטו שטחי תעסוקה ועוד כ-3,500 מ"ר ברוטו שטחי מסחר (להלן יחד: "המקרקעין") בסכום של כ-96 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת של כ-41 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בגין הוצאות פיתוח לרמ"י (להלן יחד: "התמורה").

במהלך שנת 2022, מלוא התמורה שולמה והחזקה במקרקעין הועברה לידי אקרו נכסים.

בכוונת החברה לשווק כ-92 אלף מ"ר ברוטו משרדים למכירה, וכ-10 אלף מ"ר ברוטו משרדים ושטחי המסחר להשכרה. במהלך שנת 2025 החברה מקדמת תב"ע מול הרשויות המקומיות.

יתרת המלאי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 144 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

יב. קביעת השווי ההוגן

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי ההוגן כפי שנקבע בעיקר על-פי הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכוני הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי

נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

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.

קרקעות פנויות

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות כגון גודל, מיקום וכדומה.

נכסים להשכרה בהקמה

עבור נכס נדל"ן להשקעה בהקמה הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו או לחלופין בשיטת הערכת השווי למקרקעין בתוספת עלויות הקמה של הנכס, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאים בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.

נכס	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	טכניקת הערכה	רמה	עליית/ ירידת ערך שהוכרה בשנת 2025 אלפי ש"ח
פרויקט עץ הזית	184,854	גישת ההשוואה	רמה 3	(8,559)
פרויקט יצחק שדה 2	272,248	גישת ההשוואה	רמה 3	2,444
פרויקט One Tower ("דפי זהב")	639,850	גישת היוון ההכנסות	רמה 3	15,020
פרויקט Acro Business Campus	189,344	גישת היוון ההכנסות וגישת השוואה	רמה 3	15,390
פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)	319,242	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	רמה 3	6,050
פרויקט המשרדים והמסחר – Golf	365,116	גישת היוון ההכנסות	רמה 3	11,383
אחרים	623,082	---	רמה 3	(19,166)

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה ותשלומים ע"ח נדל"ן להשקעה (המשך):

ט. קביעת השווי ההוגן (המשך):

עליית/ (ירידת) ערך שהוכרה בשנת 2024	רמה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	נכס
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
(4,246)	רמה 3	גישת ההשוואה	186,697	פרויקט עץ הזית
(17,978)	רמה 3	גישת ההשוואה	253,100	פרויקט יצחק שדה 2
24,817	רמה 3	גישת היוון ההכנסות	618,850	פרויקט One Tower ("דפי זהב")
10,632	רמה 3	גישת היוון ההכנסות וגישת השוואה	167,484	פרויקט Acro Business Campus
8,230	רמה 3	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	312,935	פרויקט "סי-טאוור" (מייקרוסופט)
25,203	רמה 3	גישת היוון ההכנסות	353,266	פרויקט המשרדים והמסחר – Golf
(787)	רמה 3	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	87,689	פרויקט מגדל אלפא
(32,258)	רמה 3	---	598,773	אחרים

נדל"ן להשקעה מהותי הנמדד בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן על פי רמה 3:

טווח	תיאור הנתונים שאינם ניתנים לצפייה	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר		נכס
			2024	2025	
					נדל"ן להשקעה:
6.3%-7.3%	שיעור היוון שכ"ד למ"ר מסחר 120 ש"ח למ"ר 130 ש"ח למ"ר משרדים	גישת היוון ההכנסות	618,850	639,850	פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב")
5.6%-8.5% (בשנת 2023 -5.35%-7%)	שיעור היוון מחיר השוואה למ"ר מבונה	גישת היוון ההכנסות וגישת השוואה	312,935	319,242	פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט)
7.3%-6.3%	שיעור היוון	גישת היוון ההכנסות	353,266	365,116	פרויקט המשרדים – GOLF

יג. שעבודים

יתרת הנדל"ן להשקעה המשועבד ליום 31 בדצמבר 2025, בשעבודים ספציפיים כביטחון להתחייבות, הינו כ-2.6 מיליארדי ש"ח. לפרטים בגין התחייבות מובטחות בשעבודים ראה ביאור 12ג' להלן.

יד. דמי החכירה המינימליים לקבל הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
89,848	88,711	שנה ראשונה
85,015	86,465	שנה שנייה
73,268	59,139	שנה שלישית
59,429	36,082	שנה רביעית
231,343	109,048	שנה חמישית ואילך

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות :

א. ישויות כלולות וישויות בשליטה משותפת:

החברה פועלת באמצעות חברות ושותפויות מוחזקות. ההשקעה נכללת לפי שיטת השווי המאזני, כמפורט להלן:

הרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		ישויות בשליטה משותפת
		עלות ההשקעה (*)
70,383	91,399	חלק ברווחים שנצברו, נטו
211,597	246,584	סך הכל השקעה בישויות בשליטה משותפת לתום התקופה
281,980	337,983	ישויות כלולות
		עלות ההשקעה
23,003	23,003	חלק ברווחים שנצברו, נטו
15,699	12,584	קרנות הון
(4,680)	(4,680)	הלוואות שניתנו, נטו
37,547	41,140	הפסד מירידת ערך
(3,695)	(3,695)	סך הכל השקעה בישויות כלולות לתום התקופה
67,874	68,351	סך הכל השקעה בישויות בשליטה משותפת וישויות כלולות
349,854	406,335	

(*) כולל הלוואות שניתנו לשותפויות מוחזקות ואשר בהתאם לתנאיהן, מסווגות כהון השותפויות (ראה ביאור 2'ב)

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ב. ישויות כלולות בישראל:

(1) פינת גלילות בע"מ-

ביום 23 באוקטובר 2015, התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו כחול לבן א.ר שותפות מוגבלת (להלן – "אקרו כחול לבן"), המוחזקת על ידי אקרו מגורים ב 60% מהזכויות, בהסכם משקיעים לרכישת כ- 27.3% ממניות חברת פינת גלילות בע"מ (להלן – "הסכם משקיעים" ו-"פינת גלילות", בהתאמה), חברה בבעלות מלאה של צד שלישי ואשר מחזיקה ב- 15.28% ממניות פי גלילות מסופי נפט וצינורות בע"מ (להלן – "פי גלילות"). תמורת רכישת המניות כאמור הינה 53 מיליון ש"ח. פי גלילות מוחזקת בחלקה על ידי מדינת ישראל והינה בעלת הזכויות במקרקעין המהווים חטיבת קרקע בשטח המוניציפאלי של עיריית רמת השרון בשטח כולל של 167 דונם.

פינת גלילות התקשרה ברכישה נוספת של 21.52% מניות נוספות של פי גלילות מצד שלישי בתמורה ל- 106 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

במהלך חודש יוני 2016, התקשרה פינת גלילות ברכישה נוספת מצד שלישי אחר, של מניות פי גלילות בשיעור 3.36%. עם השלמת העסקה מחזיקה פינת גלילות בכ- 40.16% ממניות פי גלילות. ביום 8 באפריל 2019 הצביעה האסיפה הכללית של פי גלילות, פה אחד, בעד פירוק מרצון בהליך עם הצהרת כושר פירעון בהתאם לסעיף 321(א) לפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983.

ביום 30 במרס 2020 נחתם הסכם בעלי מניות בפי גלילות (להלן – "ההסכם") המאשר לפי החלטה של המפרק במסגרת הפירוק, את העברת זכויות החכירה במקרקעין פי גלילות לבעלי מניותיה, וזאת מכוח הסכם החכירה הקיים בין בעלי המניות לרמ"י, לפי חלקם במניות פי גלילות.

ביום 3 במאי 2020 הועברו זכויות החכירה במקרקעין לבעלי המניות. במועד זה שולמו מפי גלילות היטלי השבחה לעיריית רמת השרון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות הינו 48 מיליון ש"ח), שולם על ידי פינת גלילות מס רכישה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח והתקבל אישור העירייה להעברת הזכויות במקרקעין לבעלי המניות. בנוסף, העבירו בעלי המניות הפרטיים לפי גלילות סך של כ- 33 מיליון ש"ח (חלקה של פינת גלילות כ- 26 מיליון ש"ח) להבטחת חלקם היחסי בסכום החשיפה להתחייבויות הקיים בחברת פי גלילות, בהתאם לקביעת המפרק, וקיום התחייבויותיהם על פי ההסכם. כמו כן, הפקידה המדינה (המחזיקה בכ- 50% מפי גלילות) בידי המפרק התחייבות בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בגין חלקה בסכום החשיפה.

ביום 30 בדצמבר 2025, הופקה תכנית תמ"ל/3700 להתנגדויות. בעלי המניות בפינת גלילות בוחנים מהלך של חלוקת זכויות פינת גלילות במקרקעין ביניהם. כך שאקרו כחול לבן תוכל לייחד לעצמה 18 דונם מתוך 65 דונם המוחזקים על ידי פינת גלילות.

במקביל נטלה פינת גלילות הלוואה מתאגיד בנקאי למימון התשלומים שפורטו לעיל. מסגרת האשראי שניתנה הינה בגובה של 210 מיליון ש"ח אשר נוצלה במלואה, ומועד פירעונה הסופי הינו ביוני 2026, כאשר הישות מטפלת בהארכתה בשנה נוספת. ההלוואה נושאת ריבית של פריים + 1%.

ג. ישות בשליטה משותפת:

(1) א.ק.מ.דה וינצ'י בכנרית:

שותפות א.ק.מ.דה וינצ'י בכנרית (להלן – "דה וינצ'י") מוצגת לפי שיטת השווי המאזני ומוחזקת על ידי הקבוצה בשיעור של 50%. (לפרטים בדבר מידע מתומצת על הדוח הכספי של דה וינצ'י ראה סעיף ד' להלן)

ביוני 2016, התקשרה ביום 30 בנובמבר 2015 ניגשה הקבוצה באמצעות שותפות דה וינצ'י בכנרית, בהסכם החכירה למכרז פומבי (להלן – "המכרז"), שפורסם על ידי מול רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י"), להתקשרות בהסכם חכירה לחכירת מגרש למגורים, משרדים ומסחר במתחם כנרית, בפינת הרחובות קפלן ולאונרדו דה וינצ'י בתל אביב, בשטח של כ- 9,958 מ"ר (להלן – "הסכם חכירה").

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישות בשליטה משותפת (המשך):

(1) א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית (המשך):

על המגרש חלה תוכנית מפורטת שמטרתה שינוי ייעוד הקרקע מאזור צבאי לאזור עירוני מעורב. במסגרת התוכנית ייבנו במתחם שני מגדלי מגורים אשר יכללו כ- 334 יח"ד, 6 קומות משרדים כאשר בכל מגדל קומת הקרקע תהווה קומת מסחר.

תמורת רכישת זכויות החכירה שילמה דה וינצ'י בכנרית לרמ"י סך של כ-821 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן – "התמורה"). בנוסף לתשלום התמורה, דה וינצ'י בכנרית שילמה לרמ"י דמי פיתוח בסך של כ-6.2 מיליון ש"ח וכן תבצע על חשבונה מטלות ציבוריות.

במהלך שנת 2016, דה וינצ'י בכנרית שיווקה את המקרקעין כיחידות קרקע במצבן As-Is, וגיבשה קבוצת רכישה (להלן – "הרוכשים") אשר רכשה את הקרקע מדה וינצ'י בכנרית במועד תשלום יתרת התמורה המעוגן בהסכם החכירה כאמור לעיל.

במהלך שנת 2017 הגישה השותפות בקשה לתוספת שטח בנוי של כ-10% המהווים כ-3,318 מ"ר עיקרי ו-38 יח"ד במסגרת חוק המכונה תקנות שבס – כחלון. במאי 2018 החליטה הועדה המקומית לאשר את תוספת היחידות.

במהלך מבצע עם כלביא (מלחמת ישראל-איראן, יוני 2025) נפגע "פרויקט דה וינצ'י", הטייל שפגע במתחם פגע ישירות בבניין מגורים הצפוני, בעוד המבנה המניב נפגע מהדף בלבד. בעקבות האירוע הכריזה עיריית תל אביב על מבני המגורים ועל המבנה המניב כמבנים מסוכנים, והדיירים והעסקים פונו. לאחר עבודות שיקום אינטנסיביות הוסר צו המבנה המסוכן, והנכס שב לאכלוס ולפעילות ב-21 ביולי 2025. השותפות פועלת לסיום תיקון ולהשבתו של הנכס לרמת הגמר, וכן למימוש זכויותיהן על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961. אובדן הכנסות השכירות מהנכס הינו לא מהותי ביחס לסך הכנסות השכירות הכוללות.

ניהול הפרויקט

השותפות זכאית לדמי ניהול בגין שירותי הניהול המוענקים לפרויקט וריכוז העל של פעילות הרוכשים, בהתאם להסכם השיתוף. הזכאות לדמי הניהול מותנית בעמידה באבני דרך בהתאם לשלבי השלמת העסקה, בהתאם להסכמים שנחתמו עם קבוצות הרוכשים.

עד לתום 2023 הכירה השותפות במלוא דמי הניהול בהתאם לעמידה באבני הדרך.

נדל"ן להשקעה

דה וינצ'י ייעדה את יתרת הזכויות למשרדים ומסחר שנתרו, כ-9,000 מ"ר לבניה ולהשכרה ארוכות טווח, והן מוצגות בדוחות דה וינצ'י במסגרת סעיף נדל"ן להשקעה.

ביום 30 במרס 2023 התקבל אישור אכלוס לפרויקט, והשותפות החלה להכיר בהכנסות מדמי שכירות.

בשנת 2025 רשמה דה וינצ'י עלית ערך בגין זכויות המשרדים והמסחר בסך של כ-2 מיליון ש"ח. העלייה בשווי הנכס נובעת בעיקרה מהסכמי שכירות הצמודים למדד. נכון למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הנכס, לאחר עלויות בניה בתקופת הבניה, מסתכמת לסך של כ-457 מיליון ש"ח (לפי 100%).

מימון הפרויקט

ביום 14 במרץ 2023 נחתם הסכם מסגרת מימון מחדש בקשר לנדל"ן המניב של פרויקט דה וינצ'י לפיו תקבל שותפות הפרויקט מסגרת של כ-286.1 מיליון ש"ח חלף האשראי הקיים, שתישא עמלת אי ניצול בשיעור של 0.3% לשנה וכן ריבית שנתית כפי שתקבע על ידי הבנק עם העמדת ההלוואה בפועל. תקופת ההלוואה תהיה 4.5 שנים ממועד העמדתה עם פירעון קרן רבעוני של 1% ויתרת קרן בסוף תקופת ההלוואה וכן תשלום ריבית רבעוני. נכון למועד זה, האשראי נוצל במלואו. סך של כ-105 מיליון ש"ח נלקח ביום 20 ביולי 2023 בריבית של 3.61% וסך של כ-181.1 מיליון ש"ח נלקח ביום 6 באוגוסט 2023 בריבית של 3.8%. האשראי הינו צמוד למדד המחירים לצרכן. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה יהיה אוגוסט 2027.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישויות בשליטה משותפת (המשך):

(1) א.ק.מ. דה וינצ'י בכנרית (המשך):

כמו כן, התחייבו השותפים לעמוד באמות המידה הפיננסיות של (1) היחס בין יתרת החוב לבין שווי המקרקעין (להלן: "יחס LTV") לא יעלה בכל עת מ- 71.2% משווי הנכס; (2) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI השנתי (להלן: "המכפיל") לא יעלה בכל עת על 9.9. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה עומדת ביחסים פיננסיים אלה.

(2) אקרו אשדר ביפו:

ביום 3 בספטמבר 2018 ניגשה הקבוצה באמצעות אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת המוחזקת על ידי אקרו מגורים בשיעור של כ- 35% בשרשור סופי, יחד עם צדדים שלישיים (להלן – "השותפים") למכרז פומבי שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב יפו לרכישת זכויות חכירה במתחמים לבניה רוויה בתל אביב – יפו בפנינת הרחובות נס לגויים והיינה – היינריך הכולל זכויות לבניית 163 יחידות דיור מיועדות למכירה לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" ו- 184 יחידות דיור, המיועדות למכירה בשוק החופשי ובנוסף 3 יחידות דיור אשר יוענקו למדינה ללא תמורה וכן 1,400 מ"ר למסחר (להלן: "פרויקט GO YAFO").

במהלך חודש ספטמבר 2018 קיבלה אקרו אשדר ביפו הודעה על זכיה במכרז בסכום של כ- 212.6 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, נכון למועד הדוח, מלוא התמורה שולמה ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 4,950 אלפי ש"ח.

במסגרת המכרז, על השותפות למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל בתוכנית "מחיר למשתכן" במחיר של 14,900 ש"ח למ"ר דירתי (כהגדרת שטח זה במכרז), צמוד למדד תשומות הבניה למגורים מיום קבלת היתר בניה, בתוספת מע"מ.

בהמשך לכך, פונו כל הדיירים המוגנים והמחזיקים במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, בהתאם לדרישה בהוראות המכרז, לאחר שהגיעו להסכמות עם הדיירים המוגנים ועם המחזיקים במקרקעין על פיננסיים. המגרשים נמסרו לשותפות בחודש נובמבר 2021, תחת מחאת השותפות, היות וטרם הבשילו באותה עת התנאים שאינם תלויים בשותפות להתחלת הבניה (בוצעה העתקת סיבים אופטיים מהמגרשים ע"י חברות סלולר ועת"א, שטרם הסתיימה באותה עת, אלא רק במאי 2022). במאי 2022 החלו עבודות דיפון וחפירה במתחם, העבודות הסתיימו בחודש ינואר 2023.

ביום 20 באוקטובר 2022 התקשרה אקרו אשדר ביפו בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך הקמת הפרויקט על דרך של ליווי פיננסי. מסגרת האשראי מכוח הסכם הלוואה הינה עד לסך כולל של 839 מיליון ש"ח, מתוכה 275 מיליון ש"ח מסגרת אשראי, 559 מיליון ש"ח מסגרת ערבויות לפי חוק מכר וערבות ביצוע בסך 5 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי"). במהלך שנת 2025 הוגדלה מסגרת האשראי ב-65 מיליוני ש"ח לסך של 340 מיליוני ש"ח.

ביום 15 בפברואר 2023 התקבלו היתרי בנייה עבור כל שלושת המגרשים. במהלך חודש מאי 2023 התקבלו רישיונות עבודה והוחל בביצוע ביסוס הבניינים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העבודות נמצאות בשלב הבניה.

ביום 7 בפברואר 2024 החל הבנק המלווה בהעמדת המימון לבניית פרויקט GO YAFO. אקרו אשדר ביפו והבנק המלווה הגיעו להסכמות כי בשלב זה יועמד על ידי אקרו אשדר ביפו הון עצמי מינימאלי בשיעור של כ-14.2% מעלויות הקמת הפרויקט (כ-110 מיליון ש"ח). בנוסף, אקרו אשדר ביפו התחייבה במסגרת ההסכמות לסיים את ביצוע עבודות ההקמה עד ליום 1 בפברואר 2027.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נמכרו 64 יחידות דיור המיועדות למכירה לשוק החופשי, ו-163 יחידות דיור במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן".

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישויות בשליטה משותפת (המשך):

(3) אקרו ש.מ. 05:

במהלך חודש אוקטובר 2018 התקשרה הקבוצה באמצעות אקרו ש.מ. 05 שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו ש.מ. 05") המוחזקת על ידי אקרו נכסים נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי בשיעור של כ- 33.33% בשרשור סופי בשלושה הסכמים לרכישת זכויות במקרקעין ברחוב המסגר בתל אביב יחד עם צדדים שלישיים (להלן – "הצדדים"). בהתאם להסכמים אלו, ירכשו הצדדים, במסגרת הליך פירוק שיתוף במקרקעין בתיק המתנהל בבית משפט השלום בהרצליה, מבעלי הזכויות את זכויותיהם במקרקעין (הידועים כחלק מחלקות 57, 58 ו- 59 בגוש 7077) בתמורה כוללת בסך של כ- 208 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכמים אלו (חלק אקרו ש.מ. 05 כ- 188.6 מיליוני ש"ח).

בשנת 2019, מלוא התמורה שולמה על ידי אקרו ש.מ. 05 והועברה החזקה המשפטית במקרקעין לידי השותפות (בכפוף לזכויות מחזיקים/פולשים הקיימים במקרקעין הנ"ל). במהלך החודשים פברואר-מרץ בשנת 2019 הועמדו לאקרו ש.מ. 05 הלוואות מתאגיד בנקאי על סך של כ- 178 מיליוני ש"ח. אקרו נכסים ערבה לפירעון מסגרות האשראי בשיעור של עד 50%.

ביום 10 בינואר 2019 התקשרה אקרו ש.מ. 05 בהסכמים לרכישת מלוא זכויותיה של אקרו ארט, שותפות מוגבלת ושל צד נוסף שאינו קשור לקבוצה (להלן – "המוכר" או "אקרו ארט") המהווה כ- 14.48% מחלקה 57 בגוש 7077 בתמורה לסך של כ- 17.9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכם המכר. בחודש פברואר 2019 הושלמה העסקה והועברה מלוא התמורה בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ למוכר.

ביום 10 בינואר 2019 התקשרה אקרו ש.מ. 05 בהסכם לרכישת מלוא זכויותיו של צד נוסף שאינו קשור לקבוצה (להלן – "המוכר") המהווה כ- 9.45% מחלקה 58 בגוש 7077 וכ- 3.31% מחלקה 59 בתמורה לסך של כ- 16.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה, כפי שנקבע בהסכם המכר. בחודש פברואר 2019 הושלמה העסקה והועברה מלוא התמורה למוכר.

במקביל, התקשרה אקרו ש.מ. 05 בהסכמי קומבינציה עם מספר בעלי קרקע המחזיקים בשטחים במקרקעין האמורים. בקשר עם חלקות 57, 58 ו- 59, אקרו ש.מ. 05 התקשרה עם חלק מהבעלים הרשומים בחלקות והמהווים כ- 43.81%, כ- 16.58% וכ- 20.40% בחלקות, בהתאמה, בהסכם קומבינציה לפיו תספק שירותים לבניית יחידות הבעלים בהתאם לקבוע בהסכמי הקומבינציה.

ביום 12 בספטמבר 2022 פורסמה למתן תוקף תוכנית תא/4931, התוכנית נערכה על בסיס תוכנית מתאר תא/5000 וקובעת איחוד וחלוקה בהסכמה בין החלקות והקמת 2 מגדלים, במסגרת התוכנית וכתנאי למימושה יוקצה מגרש הידוע כ"מגרש מד"א" לצורכי ציבור וירשם ע"ש העירייה, להרחבה ראה ביאור 8(3).

בכוונת אקרו ש.מ. 05 להקים במתחם פרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר. הפרויקט נמצא בשלב קידום תכנית עיצוב הפרויקט ובמקביל נפתחה בקשה להיתר חפירה, דיפון וביסוס.

במהלך חודש דצמבר 2024 התקבלה החלטה על ידי השותפות לשווק למכירה חלק משטחי התעסוקה שיבנו על ידה בפרויקט שתקים השותפות. בהתאם לכך בוצע סיווג בסך של כ- 90.5 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי. במהלך חודש ספטמבר 2025 התקבלה החלטה על ידי השותפות לשווק למכירה חלק נוסף משטחי התעסוקה שייבנו על ידה בפרויקט שתקים השותפות. בהתאם לכך בוצע סיווג בסך של כ- 175 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי.

ביום 24 ביוני 2025 התקשרו אקרו ש.מ. 05 שותפות כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור 33.33% ואשר מחזיקה ב- 90% מהזכויות לבניית מגדל משרדים "קוסמופליטן" וצד ג' נוסף המחזיק בשיעור של 10% בנכס (להלן – "היזמים"), בהסכם מותנה עם צד ג' (להלן – "הקונה") למכירת 6.5 קומות בנכס (במצב של גמר מלא, למעט חצי קומה ברמת מעטפת), ששטחן הכולל הינו כ- 16,200 מ"ר (ברוטו), וכן למתן זכות שימוש ל-120 מנויי חניה לתקופה של 25 שנים, וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 521 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בסך האמור 30%). בהסכם נקבע תנאי מפסיק ולפיו אם בפרק הזמן של 20 חודשים ממועד חתימת ההסכם

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישויות בשליטה משותפת (המשך):

(3) אקרו ש.מ. 05 (המשך):

לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט ולא ייחתם הסכם ליווי, זכאי הקונה להודיע על ביטול ההסכם. כמו כן, אם היתר הבנייה לפרויקט לא יתקבל בתוך 26 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ייחשב הדבר להפרה יסודית מצד היזמים והקונה יהיה זכאי לבטל את ההסכם, כאשר בנסיבות אלו הקונה יהיה זכאי גם להשבת חלק התמורה ששולמה על ידו וכן לפיצוי מוסכם בסכום שנקבע אשר אינו מהותי עבור החברה. עוד יצויין כי בתקופת הדוח התקשרו היזמים ב-4 הסכמי מכר נוספים ששטחן הכולל הינו כ-12,122 מ"ר (ברוטו) וזאת בתמורה בסך כולל של כ-327 מליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה בסך האמור 30%). 3 הסכמים הינם מול צדדים קשורים.

ביום 18 בספטמבר 2025 התקשרו היזמים עם תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי המשרדים. מסגרת מימון ערבויות חוק מכר על פי ההסכם הינה 150 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי כספי בסך של 135 מיליון ש"ח, מתוך המסגרת האמורה סך של עד 35 מיליון ש"ח ישמש לצורך העמדת הלוואת מע"מ לבעלי הקרקע. בהתאם להסכמות, ההסכם ישאר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026 או עד לחתימה על הסכם ליווי בנקאי, כמוקדם מביניהם. החברה פועלת לחתימה על הסכם ליווי בתקופה הקרובה.

יצויין כי בתקופת הדוח התקבלה החלטה על ידי השותפות לשווק למכירה חלק משטחי התעסוקה שיבנו על ידה בפרויקט שתקים השותפות, סך של כ-30% נוספים, ובסך הכל כ-50% סווגו למלאי.

בחודש מרץ 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון וביום 22 ביולי 2025 התקבל רשיון עבודה לעבודה באתר. בחודש מאי 2025 חתמה העסקה המשותפת הסכם עם קבלן עבודות חפירה ודיפון, ההסכם מתייחס בנוסף לפינוי וביסוס לשני המגדלים והחניון.

(4) אקרו ש.מ. 46:

א. פרויקט דיור להשכרה - תל השומר:

ביום 21 בדצמבר 2022 נודע לחברה כי אקרו ש.מ. 46 שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו ש.מ. 46"), המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 100%, זכתה במכרז שניהלו רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) במקרקעין בשטח כולל של כ-7.7 דונם המצוי במתחם תל השומר דרום ברמת גן, זאת בתמורה לסך של כ-175 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובנוסף סך של כ-30.5 מיליון ש"ח בגין הוצאות הפיתוח אשר שולמה במלואה.

במהלך שנת 2023, הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה בין היתר באמצעות הלוואה שנטלה אקרו ש.מ. 46 מתאגיד בנקאי א' בסך של כ-140 מיליון ש"ח. בתקופת הדוח הלוואה הוסבה לתאגיד בנקאי ב' ויתרת עומדת על כ-143 מיליון ש"ח ונושאת ריבית בשיעור פריים + 0.5%.

על המתחם צפויה אקרו ש.מ. 46 לתכנן, להקים ולנהל פרויקט מגורים אשר יכלול 199 יחידות דיור לפחות, בשטח כולל של כ-18,585 מ"ר עיקרי, הכולל כ-1,137 מ"ר (ברוטו) שטחי מסחר ומשרדים. יחידות הדיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים, למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ואילו יתר יחידות הדיור (50%) תושכרנה על ידי אקרו ש.מ. 46 לשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי רמ"י ודירה להשכיר לעניין אופן קביעת שכר הדירה ותנאי הסכמי השכירות שייחתמו עם כלל השוכרים בפרויקט.

ברבעון הראשון של 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט ובהתאם החלו העבודות באתר. בסוף שנת 2025 נחתם הסכם מול קבלן מבצע והפרויקט קיבל ברבעון הראשון של 2026 היתר מלא.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ג. ישויות בשליטה משותפת (המשך):

(4) אקרו ש.מ. 46 (המשך):

ב. פרויקט דיור להשכרה - סירקין:

ביום 9 בפברואר 2023 נודע לחברה כי אקרו ש.מ. 46, זכתה במכרז שניהלו רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) במקרקעין בשטח כולל של כ-8.9 דונם המצוי במתחם סירקין בפתח תקווה, זאת בתמורה לסך של כ-18 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובנוסף סך של כ-19 מיליוני ש"ח בגין הוצאות הפיתוח.

על המתחם צפויה אקרו ש.מ. 46 לתכנן, להקים ולנהל פרויקט מגורים אשר יכלול 174 יחידות דיור לפחות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס, ככל שיתקבלו), בשטח כולל של כ-16,095 מ"ר עיקרי, וכן כ-5,387 מ"ר שטחי שירות עילי. יחידות הדיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים, למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים ואילו יתר יחידות הדיור (50%) תושכרנה על ידי חברת הפרויקט לשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי רמ"י ודירה להשכיר לעניין אופן קביעת שכר הדירה ותנאי הסכמי השכירות שייחתמו עם כלל השוכרים בפרויקט.

ביום 9 במאי 2023, הושלמה העסקה ושולמה מלוא התמורה בין היתר באמצעות הלוואה שנטלה אקרו ש.מ. 46 מתאגיד בנקאי ג' בסך של כ-22 מיליוני ש"ח. בתקופת הדוח ההלוואה הוסבה לתאגיד בנקאי ב' ויתרתה עומדת על כ-22 מיליוני ש"ח ונושאת ריבית בשיעור פריים + 0.5%.

ג. מכירת זכויות בשותפות דיור להשכרה

ביום 22 באוגוסט 2024 נחתם הסכם השקעה בין אקרו ש.מ. 46, שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), לבין קבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), אשר הושלם ביום 11 בנובמבר 2024 (להלן: "מועד ההשלמה"), לפיו השותפות אשר זכתה בשנתיים האחרונות בשני מכרזים שפורסמו על ידי רמ"י ודירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") לייזום פרויקט דיור להשכרה בתל השומר ובפתח תקווה (המבוצעים באמצעות השותפות) (להלן: "הפרויקטים הקיימים"), הקצתה לכלל, כשותפה מוגבלת בשותפות, זכויות שתהוינה 49% מהזכויות בשותפות. עם הקצאת הזכויות כאמור, כלל העמידה הון לשותפות בסך של כ-56 מיליוני ש"ח (המהווה 49% מהון השותפות). יש לציין כי במסגרת הסכם ההשקעה, התחייבה החברה כלפי כלל לתשואה מובטחת (EIRR) ביחס לפרויקט תל השומר, אשר תיבחן אחת לחמש שנים, בשיעור שנתי של 7%.

כמו כן, במועד ההשלמה נחתם הסכם שותפות בין הצדדים אשר מסדיר את פעילותם המשותפת במסגרת תחום הפעילות (להלן: "הסכם השותפות"), לפיו השותפות תפעל בתחום הדיור להשכרה (הכולל ייזום, הקמה, החזקה וניהול של נכסי דיור להשכרה), וזאת הן במסגרת הפרויקטים הקיימים והן במסגרת פרויקטים חדשים שיאושרו ובלבד שיעמדו בתנאי הסף שנקבעו לכניסה להשקעות השותפות. בין היתר, כולל הסכם השותפות הוראות ביחס לניהול השותפות, העמדת מימון וערבבויות, העברת זכויות, תיחום פעילות והוראות הקשורות להפרת ההסכם.

בהתאם להסכם השותפות עולה כי לקבוצה לא קיימת שליטה בשותפות ולכן החל ממועד ההשלמה, החברה מיישמת את מודל השווי המאזני עבור שותפות אקרו ש.מ. 46.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - חברות מוחזקות (המשך):

ד. מידע כספי מתומצת על ישויות בשליטה משותפת:

(1) מידע מתומצת על הדוח הכספי :

א.ק.מ דה וינצי בכנרית, שותפות מוגבלת (**)		אקרו אשרד ביפו, שותפות מוגבלת 31 בדצמבר		פינת גלילות בע"מ		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח						
19,857	19,139	374,420	481,542	15,796	13,710	שוטף:
18,327	15,145	277,871	356,841	542,108	590,867	נכסים שוטפים
1,530	3,994	96,549	124,701	(526,312)	(577,157)	התחייבויות שוטפות
453,934	456,934	16,189	21,368	439,702	439,789	בלתי שוטף:
271,595	267,200	-	-	833	-	נכסים שאינן שוטפים
182,339	189,734	16,189	21,368	438,869	439,789	התחייבויות שאינן שוטפות
183,869	193,728	112,738	146,069	(87,443)	(137,368)	נכסים (התחייבויות) נטו
91,867	96,790	56,369	73,035	(23,903)	(37,551)	חלק הקבוצה בסך הנכסים נטו (*)

(*) בהתחשב בזכויות הצדדים ברווחים
(**) לפרטים נוספים אודות הנדל"ן להשקעה והמימון הבנקאי ראה סעיף ג'(1) לעיל.

(2) מידע מתומצת על הרווח הכולל:

א.ק.מ דה וינצי בכנרית, שותפות מוגבלת		אקרו אשרד ביפו, שותפות מוגבלת		פינת גלילות בע"מ		
2024	2025	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח						
41,061	25,182	90,399	237,393	3,558	4,848	הכנסות
12,584	12,658	7,582	33,331	(40,514)	(48,041)	סך רווח (הפסד) כולל

ביאור 11 - רכוש קבוע:

ביום 4 במרס 2008 התקשרה אקרו 2006 בהסכם יחד עם 14 רוכשים נוספים לרכישת מלוא הזכויות במתחם מקרקעין בשטח רשום של 8,020 מ"ר הידוע כחלקות 27 ו-28 בגוש 6592 באזור התעשייה של הרצליה (חלק הקבוצה 1,045 מ"ר). במהלך שנת 2014 הסתיימה הבניה והפרויקט אוכלס. מרבית יתרת הרכוש הקבוע הינה בניינים ושיפורים במושכר המשמשים כמשרדי הקבוצה. הזכויות במקרקעין משועבדות להבטחת הלוואות מבנקים.

החל מיום 30 ביוני 2021 מודדת החברה את הקרקע והמבנה שבעלותה המיועד לשימושה העצמי על בסיס הערכה מחדש, שכן להערכת החברה, בסיס זה נותן לקורא הדוחות מידע רלבנטי יותר המשקף את שווי השוק של הנכס האמור.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2024, שוויו ההוגן של המבנה והקרע הינו 29,500 אלפי ש"ח, ועל כן הכירה החברה בשערך של 4,550 אלפי ש"ח במקביל להכרה נוספת של קרן הערכה מחדש נטו ממש בסך של 3,503 אלפי ש"ח. במהלך התקופה החברה סיווגה סך של כ- 298 אלפי ש"ח מקרן הערכה מחדש לעודפים לפי קצב הפחת. להלן הסכומים שהיו מוכרים בספרים לו החברה הייתה בוחרת למדוד רכוש זה לפי מודל העלות:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,060	15,060	מבנים:
8,014	8,653	עלות
7,046	6,407	פחת נצבר
		עלות מופחתת מבנה
4,892	4,892	קרע - עלות
11,938	11,299	סך הכל עלות מופחתת קרע ומבנה - לפי מודל עלות

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים:

א. הרכב:

31 בדצמבר		שיעורי ריבית משוקללים	
2024	2025	ליום 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	68,515	פריים +0.5%-1.2%	1.ב
261,400	238,300	פריים +0.3%-0.7%	8.ב
165,000	-	פריים +0.71%	7.ב
220,039	120,000		12.ב
222,108	132,836	פריים +0.25%-1.9%	
868,547	559,651		
337,552	334,405	3.18%-3.28%	4.ב
197,507	193,000	פריים +0.9%	9.ב
191,917	195,929	פריים -1.29% +0.9%	3.ב
223,925	162,110	פריים +0.5%-1.2%	1.ב
-	156,032	פריים +0.6%	7.ב
120,000	120,000	פריים +0.8%	
104,683	104,683	פריים +1%	
324,400	324,400	פריים +0.3%	10.ב
966,232	962,111	פריים +2.25%-0.69%	
2,466,216	2,552,670		

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

הלוואות למימון פרויקטים וחלויות שוטפות לזמן ארוך:
 פרויקט WHITE
 פרויקט מזא"ה
 פרויקט כיכר השעון
 מסגרת אשראי כללית
 אחרים

במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך:

הלוואות למימון פרויקטים:
 פרויקט ONE TOWER ("ידפי זהב")
 פרויקט 3700
 פרויקט סי טאוור (מייקרוסופט)
 פרויקט WHITE
 פרויקט כיכר השעון
 פרויקט שניצלר
 פרויקט תל השומר-401
 פרויקט מגדל השלום
 אחרים

שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2025 - 5.75% (2024 - 6%).

ערכם בספרים של האשראי וההלוואות מתאגידים בנקאיים, מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן בעקבות השינוי בשיעור הריבית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים:

1) פרויקט WHITE (בלום):

לצורך מימון פרויקט WHITE, כאמור בביאור 1, נטלה מבואות יפו הלוואה מתאגיד בנקאי אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-321 מיליון ש"ח (מהווה את חלק מבואות יפו) בריבית בטווח של פריים + 1.2%-0.5%, אשר תועמד לפירעון עד ליום 1 בינואר 2027. ביום 21 באוגוסט 2025 התקשרו מבואות יפו וטארה עם תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי התשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי הדירות. מסגרת מימון ערבויות חוק מכר על פי ההסכם הינה 315 מיליון ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי בסך של 100 מיליון ש"ח. בהתאם להסכמות, ההסכם יישאר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2026 או עד לחתימה על הסכם ליווי בנקאי, כמוקדם מביניהם. החברה פועלת לחתימה על הסכם ליווי בתקופה הקרובה.

2) פרויקט מתחם GOLF:

מימון הפרויקט המניב

ביום 23 בפברואר 2023 התקשרו שותפויות כיתן בהסכם מימון מחדש, אשר יחול ביחס לשטחי המשרדים והמסחר בפרויקט (להלן: "הנכס"), במסגרתו הבנק העמיד להן מסגרת אשראי עד לסך כולל שלא יעלה על 192 מיליון ש"ח הכוללת: (1) סך של כ-76 מיליון ש"ח אשר הועמדו לצורך פירעון חלק מהאשראי הקיים ו-(2) סכום של כ-116 מיליון ש"ח המהווה את יתרת מסגרת האשראי (להלן ביחד: "מסגרת האשראי" או "ההסכם", לפי העניין). מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 31 במרס 2023 וזאת באמצעות נטילת הלוואות לז"א (לכל היותר 4 הלוואות), שמועד פירעון הסופי יחול בחלוף 57 חודשים ממועד חתימת ההסכם ואשר תישאנה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 0.63%. כמו כן, השותפויות התחייבו לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן: (1) יחס LTV – הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על 73.8% משווי הנכס כפי שייקבע על פי הערכת שווי (לא כולל מע"מ) ו-(2) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI מהנכס לא יעלה בכל עת על 9.9. בהתאם להסכם, הבטוחות שיועמדו על ידי החברה הינן הבטוחות שהועמדו במסגרת האשראי הקיים. בנוסף, יועמדו ערבויות ללא הגבלה בסכום ע"י אקרו נכסים, אקרו מגורים והשותף הכללי בלווה (שהינו אף הוא בבעלות החברה) עבור הבטחת התחייבויותיהן של שותפויות כיתן על פי ההסכם.

במהלך חודש מאי 2024, ניצלו שותפויות כיתן את יתרת מסגרת האשראי בסך של כ-116 מיליון ש"ח (להלן ההלוואה). ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן "הקרן") ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.9% אשר תהיה צמודה אף היא למדד.

קרן ההלוואה תיפרע ב-14 תשלומים רבעוניים שווים של 0.75% מהקרן בכל תשלום החל מה 12 באוגוסט 2024 והתשלום ה-15 ישולם ב-12 בפברואר 2028.

הריבית תיפרע ב-15 תשלומים רבעוניים החל מה 12 באוגוסט 2024 ועד ל-12 בפברואר 2028. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השותפויות עומדות באמות המידה הפיננסיות.

3) פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט):

ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרו השותפים עם גופים מוסדיים מקבוצת הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ ומקבוצת עמיתים קרנות הפנסיה הותיקות, בארגון של קבוצת הראל (להלן – "המוסדיים") בהסכם הלוואה להעמדת הלוואה לשותפים, נון ריקורס בהיקף של 830 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים – כ-200 מיליון ש"ח) לתקופה של 15 שנים (להלן ובהתאמה – "הסכם ההלוואה", "סכום ההלוואה" ו"ההלוואה", לפי העניין). ההלוואה תפרע אשראי קיים של השותפים. מסכום ההלוואה, סך של 780 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים – כ-188 מיליון ש"ח) ישא ריבית בשיעור השווה לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה, כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 1.75% (כולל תוספת, ריבית שנתית של כ-1.29%), צמודה למדד המחירים לצרכן. יתרת ההלוואה, בסך של 50 מיליון ש"ח (חלק אקרו פרויקטים – כ-12 מיליון ש"ח), תישא ריבית בנק ישראל בתוספת 1.75% (כולל תוספת, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי ריבית של 4.25%).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

3) פרויקט סי-טאוור (מייקרוסופט) (המשך):

להבטחת פירעון האשראי ירשמו לטובת המוסדיים שעבודים שעיקריהם מפורטים להלן:

א. שעבוד קבוע והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, של כל זכויות הלווים במקרקעין ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו להבטחת הזכויות האמורות, ולרבות פירות והכנסות מהמקרקעין והמבנה לרבות דמי שכירות, דמי שימוש, סכומי נזק, סכומי שיפוי וסכומי פיצוי בקשר עם המבנה. לרבות כל דמי השכירות ומקדמות שיועברו ולרבות כל הביטחונות שניתנו מאת השוכרים על פי הסכמי השכירות (ובכלל זה על ידי מייקרוסופט על פי הסכם השכירות) להבטחת התחייבויותיהם של השוכרים.

ב. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה, של כל זכויות יחידי הלווה על פי הסכם הניהול של הפרויקט.

ג. בנוסף, להבטחת פירעון האשראי, השותפים יפקידו בפקדון סכום הנדרש לצורך תשלומי קרן וריבית לתקופה של שישה חודשים על חשבון האשראי (להלן – "כרית שירות החוב"). הלווה לא יהיה רשאי לעשות כל שימוש בכספים המופקדים בכרית שירות החוב (לרבות הריבית שתצטבר בגין הכספים כאמור) עד לסילוק מלוא האשראי.

כמו כן, התחייבו השותפים לעמוד באמות המידה הפיננסיות של (1) יחס NOI שנתי (ארבעת הרבעונים הקלנדריים שקדמו למועד בדיקה (להלן: "NOI השנתי")) שלא יפחת מ-41.4 מיליון ש"ח; (2) יחס שירות חוב היסטורי (היחס שבין ה-NOI השנתי שקדם למועד בדיקה לבין תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, בגין אשראי ששולמו במהלך אותם רבעונים) שלא יפחת מ-1.15; (3) יחס שירות חוב חזוי (היחס שבין ה-NOI הצפוי להתקבל בארבעת הרבעונים הקלנדריים העוקבים למועד הבדיקה (כל רבעון) על בסיס הסכמי שכירות חתומים לבין תשלומי הקרן, והריבית בגין האשראי שצפויים להיות משולמים במהלך אותם רבעונים) שלא יפחת מ-1.1; (4) יחס LTV שלא יעלה עד תום שלוש שנים ממועד הסגירה מ-85% ולאחר מכן ירידה בשיעור של 5% מדי שלוש שנים עד לכדי שיעור של 65%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה עומדת ביחסים פיננסיים אלה.

4) פרויקט ONE TOWER ("דפי זהב"):

ביום 18 ביולי 2019 התקשרו השותפים בפרויקט עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד מסגרת אשראי של עד 425 מיליון ש"ח צמודה למדד, אשר מסגרת האשראי בגין רכישת הקרקע הינה חלק ממסגרת האשראי הני"ל. האשראי ישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.8%, ונכון ליום 31 בדצמבר 2021, בתוספת מרווח של 0.9%.

ביום 2 באוגוסט 2023, התקשרו אקרו בניה ותשתית והשותף שלה בפרויקט One Tower (50% כל צד) בהסכם הלוואה חדש עם בנק מקומי, אשר העמיד מסגרת אשראי בסך כולל של כ-500 מיליון ש"ח אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.18% אשר תהיה צמודה למדד. בנוסף, הבנק העמיד ללווה אשראי נוסף בסך של 194 מיליון ש"ח אשר יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן וישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.28% אשר תהיה צמודה למדד. קרן ההלוואה תיפרע ב-27 תשלומים רבעונים שווים החל מיום 6 באוקטובר 2023 בסך של 5.2 מיליון ש"ח (לפני הצמדה), כאשר התשלום האחרון יחול ביום 6 ביולי 2030 ויהיה בסך של כ-554 מיליון ש"ח (לפני הצמדה). העמדת הלוואה בסך כולל של כ-694 מיליון ש"ח (חלק אקרו בניה ותשתית כ-347 מיליון ש"ח) תיפרע את הלוואת ההקמה בפרויקט.

כמו כן, התחייבו השותפים לעמוד באמות המידה הפיננסיות של (1) יחס NOI שנתי לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח; (2) יחס שירות חוב היסטורי (היחס שבין ה-NOI בארבעה רבעונים קלנדריים קודמים ליום הבדיקה לבין תשלומי הקרן והריבית והפרשי ההצמדה) בגין האשראי לאותה תקופה שלא יפחת מ-1.15; (3) יתרת יחס האשראי ל NOI לא יעלה על 13; (4) יחס LTV שלא יעלה על 80%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הקבוצה עומדת ביחסים פיננסיים אלה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

5) פרויקט – ACRO BUSINESS CAMPUS :

ביום 31 בדצמבר 2020 התקשרה אקרו ש.מ.מ. עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר, כי תועמד מסגרת אשראי של עד 260 מיליון ש"ח, הכוללת העמדת ערבויות חוק מכר וכן העמדת אשראי כספי בהיקף של עד 75 מיליון ש"ח, כאשר סכומים שיופקדו על ידי רוכשים בפרויקט יפרעו את האשראי הכספי. לאחר פירעון מלוא האשראי הכספי, יועמד אשראי נוסף, בהתאם לצורך, בסך של עד 35 מיליון ש"ח. האשראי הנוסף, ככל שיועמד, ישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח של 0.9%.

בהתאם להסכם הליווי, מסגרת האשראי שתועמד על ידי התאגיד הבנקאי מהווה שיעור של כ- 50% בלבד מסכום התמורה החזויה בפרויקט. בחודש מאי 2021 נחתמה תוספת להסכם הליווי הפיננסי לפרויקט עם התאגיד הבנקאי לטובת העמדת מסגרת אשראי בסך של 490 מיליון ש"ח, כך שהתאגיד הבנקאי יעמיד אשראי למלוא הפרויקט, תקרת האשראי הכספי לא תעלה בכל עת על סך של 50 מיליון ש"ח.

ביום 28 בדצמבר 2023, התקשרה אקרו ש.מ.מ. עם בנק מקומי, אשר העמיד מסגרת אשראי בסך כולל של כ-80 מיליון ש"ח אשר תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן (להלן "הקרן") ותישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.8% אשר תהיה צמודה למדד.

קרן ההלוואה תיפרע ב-60 תשלומים רבעוניים לא שווים ב-1 באפריל, ב-1 ביולי, ב-1 באוקטובר, וב-1 לינואר של כ"א מהשנים 2024-2039. בתשלומים 1-19 במצטבר ישולמו 14.25% מהקרן, בתשלום ה-20 ישולם 50.75% מהקרן, בתשלומים ה-21-40 במצטבר ישולמו 15% מהקרן ובתשלומים ה-40-60 במצטבר ישולמו 20% מהקרן.

הריבית תיפרע ב-60 תשלומים רבעוניים ב-1 באפריל, ב-1 ביולי, ב-1 באוקטובר, וב-1 לינואר של כ"א מהשנים 2024-2039.

6) פרויקט יצחק שדה 2

בחודש דצמבר 2019, נטלה אקרו אופק בהיר מתאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין בחסן ערפה מגרש 44, הלוואה בסך של כ-140,000 אלפי ש"ח. זכויות המקרקעין בפרויקט משועבדות לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 הוארכה ההלוואה כך שמועד פירעונה התעדכן ליום 1 באפריל 2026. שאר תנאי ההלוואה ללא שינוי. ביום 15 ביוני 2025 הוארכה ההלוואה כך שמועד פירעון התעדכן ליום 31 במאי 2028. ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 0.91%.

בחודש יוני 2021, נטלה אקרו אופק בהיר ביחד עם צדדים שלישיים (להלן ביחד: "השותפים") מתאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין בחסן ערפה מגרש 49 הלוואה בסך של כ-53,900 אלפי ש"ח (חלק השותפות כ-40,156 אלפי ש"ח). זכויות המקרקעין בפרויקט משועבדות לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה. ההלוואה אינה צמודה למדד ונושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 0.91%. בהתאם להסכם המימון אשר נחתם בחודש יוני 2021, ההלוואה תועמד באמצעות אשראים לז"ק שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 31 במאי 2024. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, הוארך מועד הפירעון הסופי של ההלוואה ליום 31 במאי 2025. בחודש יוני 2024 הוארכה ההלוואה כך שמועד פירעונה התעדכן ליום 1 ביולי 2025 כאשר ריבית ההלוואה תיפרע כל 3 חודשים החל מיום 27 באוגוסט 2024.

בחודש דצמבר 2024 הוארכה ההלוואה כך שמועד פירעונה התעדכן ליום 31 במאי 2026, שאר תנאי ההלוואה ללא שינוי.

ביום 29 ביוני 2025 הוארכה ההלוואה כך שמועד פירעונה התעדכן ליום 1 בינואר 2027, ההלוואה נושאת ריבית משתנה של פריים בתוספת 0.9%.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

7) פרויקט כיכר השעון

בהמשך לביאור 8(4) לעיל, במהלך שנת 2022 אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת נטלה הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין בסך של 165 מיליון ש"ח. במהלך תקופת הדוח ההלוואה הוארכה עד ליום 1 ביולי 2027 והריבית שנתית עודכנה לשיעור של פריים + 0.71%. בנוסף מהלך התקופה בוצע פירעון של כ- 9 מיליון ש"ח.

8) פרויקט מזא"ה

בהמשך לביאור 8(5) בחודש מאי 2021 התקשרה אקרו מטרופולין שותפות מוגבלת, עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון בסך כולל שלא יעלה על 374 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם מימון" ו-"ההלוואה").

ביום 8 בספטמבר 2024 התקשרה אקרו מטרופולין עם אותו תאגיד בנקאי בהסכם שוברים אשר מטרתו להסדיר את אופן הנפקת שוברי תשלום והוצאת ערבויות מכר לרוכשי הדירות בפרויקט. מסגרת מימון ערביות חוק מכר על פי ההסכם תהיה עד לסכום של 200 מיליון ש"ח. בהתאם להסכם השוברים שנחתם, ההסכם יסאר בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025, או עם חתימה על הסכם ליווי בנקאי עם הבנק המלווה. בהתאם לכך חתמה הקבוצה ביום 7 בינואר 2026, עם אותו תאגיד בנקאי על הסכם ליווי במסגרתו תועמד לאקרו מטרופולין מסגרת מימון להקמת הפרויקט בסך של 1,279 מיליון ש"ח כמפורט להלן:

א. מסגרת אשראי למימון הפרויקט בסך של כ- 494 מיליון ש"ח אשר ישא ריבית בשיעור של פריים + 0.5% לשנה.

ב. מסגרת ערביות מכר בהיקף כספי של כ- 782 מיליון ש"ח. ערביות המכר לרוכשי הדירות ישאו עמלה בשיעור של 0.6% מיתרת הערביות.

ג. מסגרת ערביות אחרות בהיקף של כ- 3 מיליון ש"ח.

תוקף הסכם ההלווי יהיה עד ליום 30 בספטמבר 2031.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי יתרת ההלוואה הינה כ- 238 מיליון ש"ח.

בקשר להתקשרות הפניקס עם הפרויקט ראה ביאור 21ב'.

9) פרויקט 3700

בהמשך לביאור 8(7) בחודש נובמבר 2022, נטלה אקרו ש.מ 43 שותפות מוגבלת (להלן: "ש.מ. 43"), אשראי מתאגיד בנקאי והלוואה מאחרים בחלקים שווים לצורך מימון רכישת הזכויות במקרקעין בסך של כ- 196 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם המימון").

מהלך תקופת הדוח ממועד העמדת האשראי הוארך עד ליום 1 ביולי 2027 והריבית עודכנה לשיעור של פריים + 0.9%.

במהלך חודשים פברואר ומרץ 2023 נטלה ש.מ. 43 הלוואות נוספות בסך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח בתנאים זהים להסכם המימון. כמו כן, הסכם המימון כולל שעבוד של המקרקעין ועילות מקובלות להעמדת פירעון מיידי של מסגרת האשראי, אשר ביניהן, שמירה על יחס LTV מקסימלי של 73% (להלן: "אמות המידה הפיננסיות").

בחודש דצמבר 2024 פרעה ש.מ. 43 הלוואה בסך של 23.5 מיליון ש"ח וזאת על מנת לעמוד באמות המידה הפיננסיות של ההלוואה. במהלך תקופת הדוח פרעה ש.מ. 43 הלוואה נוספת בסך של 4.5 מיליון ש"ח נוספים מתקבולים מאופציית מכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השותפויות עומדות באמות המידה הפיננסיות.

10) מגדל השלום

ביום 1 באוגוסט 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך של כ- 324 מיליון ש"ח שנוצלה במלואה, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.3% ותועמד לפירעון עד ליום 1 באוגוסט 2026.

במהלך תקופת הדוח מועד הפירעון של ההלוואה הוארך עד לינואר 2028.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

ב. פרטים נוספים לגבי אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך):

GO YAFO II (11)

ביום 10 ביולי 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי לקבלת מסגרת אשראי בסך 305 מיליון ש"ח שנוצלה במלואה, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 0.3% אשר תעמוד לפירעון עד ליום 13 ביולי 2026. כאמור חלק החברה בתשלומים הינו 50%. במהלך תקופת הדוח מועד הפירעון של ההלוואה הוארך עד אפריל 2028.

(12) מסגרת אשראי כללית מתאגיד בנקאי

ביום 20 בנובמבר 2025 התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי א' באמצעות אקרו נכסים ואקרו מגורים (להלן ביחד: "הישויות") בהסכם מסגרת אשראי אשר יקבע לפי יחס עודפים שלא יעלה על 66.7% מיתרת העודפים המשועבדים בפרויקטים לתאגיד הבנקאי הנ"ל. היקף המסגרת נאמד בכ-150 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי") כל אחת מהישויות תוכלנה לנצל את מסגרת האשראי בתנאי שסכום הניצול המצטבר של כל הישויות ביחד לא יעלה על סכום מסגרת האשראי. מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי הינו 20 בנובמבר 2026. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נוצל סך של כ-50 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי האמורה.

ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי ב' באמצעות אקרו מגורים בהסכם מימון של מסגרת אשראי א' בסך כולל של 70 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי א'"), אקרו מגורים תוכל לנצל מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על סכום מסגרת האשראי בסך של כ-70 מיליון ש"ח. מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי הינו 29 בדצמבר 2026. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, נוצלה מלוא מסגרת האשראי כאמור.

ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי ב' באמצעות אקרו 2006 בהסכם מימון של מסגרת אשראי ב' בסך כולל של 13 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי ב'"), אקרו 2006 תוכל לנצל מסגרת אשראי בסכום שלא יעלה על סכום מסגרת האשראי בסך של כ-13 מיליון ש"ח. מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי הינו 29 בדצמבר 2026.

ביום 27 ביוני 2024 התקשרה הקבוצה עם תאגיד בנקאי ג' באמצעות אקרו נכסים בהסכם מימון של מסגרת אשראי בסך כולל של 30 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי ג'"), אקרו נכסים תוכל לנצל את מסגרת האשראי בסכום הניצול המצטבר שלא יעלה על סכום מסגרת האשראי. מועד הפירעון הסופי של מסגרת האשראי הינו 31 במרס 2026.

ג. שעבודים

להבטחת הלוואות ואשראי שקיבלה החברה וישויות המוחזקות על ידה, נרשמו שעבודים קבועים על נכסים קבועים, זכויות במקרקעין, מלאי בהקמה ונכסי נדל"ן להשקעה. כמו כן נרשמו שעבודים שוטפים בגין הפרויקטים המסויימים על נכסי החברה.

יתרת האשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים המובטחות ליום 31 בדצמבר 2025 הינן כדלקמן:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
868,547	559,651
2,466,216	2,552,670
3,334,763	3,112,321

אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר
אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אגרות חוב:

א. ביום 14 באוגוסט 2022, הנפיקה החברה 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א') בתמורה כוללת ברוטו של 500 מיליון ש"ח, כאשר הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה א') עומדת לפירעון ב-4 תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון והשני יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השלישי יהווה 35% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') ואילו תשלום הקרן הרביעי והאחרון יהווה 45% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 4.53%, אשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2022 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל).

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב סדרה א' שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות הפיננסיות הבאות:

- הון החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.
- היחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%.

חלוקת דיבידנדים

בהתאם לשרט הנאמנות אגרות החוב (סדרה א'), החברה תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנדים (כהגדרתם בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (א) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 70%; (ב) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-1,275 מיליון ש"ח; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר הנאמנות; (ד) במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי; (ה) אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב; (ו) לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה (כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970). בנוסף, החברה התחייבה כי כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה א') במחזור, שלא לבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות במועד הרלוונטי, וזאת בהתבסס על הדוחות הכספיים (רבעונים או שנתיים) האחרונים שפורסמו על-ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלבד שהחלוקה כאמור עומדת בהגבלות הקבועות בשרט הנאמנות והוראות כל דין.

ב. ביום 2 בינואר 2023, הרחיבה החברה את סדרת אגרות חוב (סדרה א') ב-200 מיליון ש"ח ערך נקוב בתמורה כוללת ברוטו של 188.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-6.2%.

תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי סדרת האגרות חוב הקיימת של החברה.

שווי ההון של האג"ח ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 557.4 מיליון ש"ח.

דירוג האג"ח ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על A3.il stable.

בהתאם לדוח על המצב הכספי, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב.

ג. ביום 27 ביולי 2025, הנפיקה החברה 250 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה כוללת ברוטו של 250 מיליון ש"ח, כאשר הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.

קרן אגרות החוב (סדרה ב') עומדת לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032 (כולל), באופן שתשלום הקרן הראשון, בסך השווה ל-10% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2028; תשלום הקרן השני, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2029; תשלום הקרן השלישי, בסך

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך):

השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2030; תשלום הקרן הרביעי, בסך השווה ל-20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2031; ואילו תשלום הקרן החמישי והאחרון, בסך השווה ל-30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2032.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור של 5.38% (ריבית אפקטיבית 5.67%), אשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2025 ולאחר מכן בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל).

אמות מידה פיננסיות

בקשר עם אגרות החוב סדרה ב' שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לעמוד באמות הפיננסיות הבאות:

- הון החברה לא יפחת מסך של 1,300 מיליון ש"ח.

- היחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 78%.

בהתאם לדוח על המצב הכספי, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב שיחולו כפי שנקבעו בשטר הנאמנות.

שווי ההוגן של האג"ח ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 250.8 מיליון ש"ח.

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
5,076	1,847
5,706	7,608
64,675	116,194
75,457	125,649
22,850	5,456
74,856	83,475
33,767	17,955
26,234	25,506
24,903	68,593
20,762	25,792
47,434	61,790
250,806	288,567
162,254	250,806
516,394	516,738
(427,842)	(478,977)
250,806	288,567

א. ספקים ונותני שירותים:

שטרות והמחאות לפירעון
חובות פתוחים
הוצאות לשלם

ב. מקדמות מלקוחות

פרויקט YARD
פרויקט מזא"ה
פרויקט שרת
פרויקט בורלא
פרויקט אקרו בשדרה
פרויקט אחימאיר
מאחרים

תנועה במקדמות מלקוחות:

יתרה לתחילת שנה
מקדמות שהתקבלו במהלך השנה
הכנסות שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף שנה

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

		ג. אחרים:
22,267	6,688	מוסדות
9,229	9,555	עובדים ומוסדות בגין עובדים
5,642	7,544	הכנסות מראש וזכאים בגין פרויקטים
2,736	2,941	זכאים בגין רכישת חברה מוחזקת (ראה ביאור 21א')
8,720	9,456	הפרשה לבדק ואחריות
177	177	בעלי עניין בחברות מוחזקות
25,700	-	זכאים בגין אופציות PUT (ראה ביאור 16ד')
18,115	13,762	ריבית לשלם
15,940	21,745	אחרים
<u>108,526</u>	<u>71,868</u>	

		ד. התחייבות למתן שירותי בנייה:
(*)32,083	1,726	פרויקט YARD
(*)32,359	18,769	פרויקט שרת
(*)38,236	17,526	פרויקט מרים החשמונאית
-	89,811	פרויקט בורלא
-	57,964	פרויקט אחימאיר
(*)56,749	45,672	אחרים
<u>159,427</u>	<u>231,468</u>	

		ה. התחייבות עלויות פיננסיות ועלויות דיירים:
(*)7,423	5,355	פרויקט YARD
(*)12,498	8,084	פרויקט שרת
(*)8,560	7,228	פרויקט מרים החשמונאית
-	29,650	פרויקט בורלא
-	14,129	פרויקט אחימאיר
-	38,046	פרויקט מזא"ה
(*)21,241	15,207	אחרים
<u>49,722</u>	<u>117,699</u>	

(*)ראה ביאור 2 טו'

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - מסים על ההכנסה:

א. שיעורי המס שחלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2025, 2024 ו-2023 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ב. הרכב המיסים הנדחים והתנועה בהם בכל אחת מהשנים שהסתיימו בתאריכי המאזנים, הינם:

סך הכל	אחרים	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	הפסד מועבר	מלאי מקרקעין	
(*) (150,687)	2,080	(134,513)	26,347	(*) (44,601)	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
					שינויים בשנת 2023:
249	249	-	-	-	שינויים אשר נזקפו להון
(*) 19,213	8,416	10,201	1,287	(691)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(*) (131,225)	10,745	(124,312)	27,634	(*) (45,292)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
					שינויים בשנת 2024:
(888)	(888)				שינויים אשר נזקפו להון
(*) (955)	2,118	(9,454)	13,441	(*) (7,060)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(*) (133,068)	11,975	(133,766)	41,075	(*) (52,352)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
					שינויים בשנת 2025:
(26)	(26)				שינויים אשר נזקפו להון
(32,736)	(6,210)	(12,585)	(24,991)	11,050	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(165,830)	5,739	(146,351)	16,084	(41,302)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) ראה ביאור 2 טו'

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
8,056	7,888
(*) (141,124)	(173,718)
(*) (133,068)	(165,830)

נכסים לא שוטפים
התחייבויות לא שוטפות

(*) ראה ביאור 2 טו'

ג. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
36,041	18,435	932
74	1,158	(736)
(*) (19,213)	(*) 955	33,472
(*) 16,902	(*) 20,548	33,668

שוטפים:
בגין השנה השוטפת
בגין שנים קודמות
נדחים

(*) ראה ביאור 2 טו'

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - מסים על ההכנסה (המשך):

ד. התאמת המס התיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל הכנסות החברה היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה (ראה א' לעיל), לבין סכום המס שנוקף בדוחות רווח והפסד לשנה המדווחת:

השנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
76,233 (*)	62,495 (*)	135,145	רווח לפני מסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח והפסד
23%	23%	23%	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
17,534	14,374	31,083	המס התיאורטי בגין רווח זה
			עליה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(2,901)	(3,429)	(6,955)	חלק המס של המיעוט בשותפויות מאוחדות השפעת המס בגין תוצאות חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני הנכללות בדוח רווח או הפסד נטו ממס
3,096	3,584	4,803	תשלום מבוסס מניות
1,045	1,091	722	מסים בגין שנים קודמות
(2,741)	1,158	-	הפסדים להעברה שלא נוצרו בגינם מיסים נדחים
154	3,716	1,648	הוצאות לא מוכרות ואחרות, נטו
715	54	2,366	
16,902 (*)	20,548 (*)	33,668	מסים על ההכנסה בגין התקופה המדווחת

(*) ראה ביאור 2 טו'

ה. שומות מס

על פי הוראות הדין, תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים נקבעת ל-4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. בהתאם, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות בישראל עד שנת 2019 נחשבות כסופיות (בכפוף למועדי הגשת הדוחות ותקופת ההתיישנות על פי דין).

ביום 31 בדצמבר 2024 הוצאה לחברת בת בבעלות מלאה של החברה שומה בשלב א' ביחס לשנות המס 2019-2022. בחודש ינואר 2025 הגישה חברת הבת השגה על השומות כאמור.

במהלך שנת 2025 הגיעה חברת הבת להסכמה עם רשות המיסים, לפיה תשלם חברת הבת סכום מס נוסף שאינו מהותי, בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח כתוספת מס בגין שנות המס 2019-2020 ולפיכך שומות חברת הבת לשנים האמורות נחשבות כסופיות. שומות החברה וחברות הבנות שלה לשנות המס החל משנת המס 2021 הינן פתוחות לשומה וטרם התקבלה כל שומה מאת רשויות המס ביחס לשנות המס כאמור. עמדת החברה הינה כי דוחותיה הכספיים לשנים האמורות משקפים באופן נאות את אומדן הוצאות המס ביחס לשומות האמורות.

ו. הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים מס לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2025, לסך של כ-70 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הון:

מספר המניות			
מונפק ונפרע		רשום	
31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
61,258,454	63,065,930	1,000,000,000	1,000,000,000

מניות רגילות ללא ע.ג. כ"א*

* המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות (כאשר לכל בעל מניה קול אחד), זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

בדוח על השינויים בהון, הון מניות, פרמיה על מניות וקרנות הון עסקאות עם המיעוט מוצגים יחד החל מדוחות אלו, וסכום הון המניות לשנים 2024 ו-2025 הינו 63 ו-61 בהתאמה.

נתוני המניות בטבלה לעיל ובכל יתר נתוני המניות בדוח כספי זה תואמו למפרע באופן שמשקף את השינויים שבוצעו בהון החברה כמפורט לעיל.

א. הון מניות

- (1) בדבר הקצאת מניות למנכ"ל החברה, ראה פירוט בסעיף ב' להלן.
- (2) ביום 2 בפברואר 2023 מימש מנכ"ל החברה כ-496,017 כתבי אופציה ל-302,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (3) ביום 1 במאי 2023 מימש נושא משרה בחברה כ-57,000 כתבי אופציה ל-29,090 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (4) ביום 21 בספטמבר 2023 מימש נושא משרה בחברה כ-60,000 יחידות מניה חסומות ל-60,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2021.
- (5) ביום 24 באוקטובר 2023 מימש נושא משרה בחברה כ-142,000 כתבי אופציה ל-81,285 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (6) ביום 7 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 3,125,000 מניות רגילות ללא ע.ג. לגוף מוסדי, אשר תהווה לאחר הקצאתן כ-5.14% ובדילול מלא כ-5.04% מהון החברה ומזכויות הצבעה בתמורה כוללת של 100 מיליוני ש"ח, אשר התקבלה ביום 7 בנובמבר 2023.
- (7) ביום 10 בדצמבר 2023 מימש עובד בחברה כ-3,000 כתבי אופציה ל-1,680 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (8) ביום 27 בדצמבר 2023 מימש מנכ"ל החברה כ-496,983 כתבי אופציה ל-290,874 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (9) ביום 2 בינואר 2024 מימש נושא משרה בחברה כ-60,000 יחידות מניה חסומות ל-60,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2021.
- (10) ביום 28 במרץ 2024 מימש עובד בחברה כ-3,000 כתבי אופציה ל-1,912 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (11) ביום 3 בספטמבר 2024 מימש נושא משרה בחברה כ-142,000 כתבי אופציה ל-90,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (12) ביום 13 בדצמבר 2024 מימש עובד בחברה כ-10,500 כתבי אופציה ל-7,530 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (13) ביום 4 במאי 2025 מימש עובד בחברה כ-6,000 כתבי אופציה ל-4,273 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (14) ביום 6 ביולי 2025 מימש עובד בחברה כ-11,500 כתבי אופציה ל-7,853 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (15) ביום 27 באוגוסט 2025 מימש עובד בחברה כ-5,000 כתבי אופציה ל-3,420 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.
- (16) ביום 21 בדצמבר 2025 מימש עובד בחברה כ-10,000 כתבי אופציה ל-6,790 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה, בהתאם לתכנית 2020.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 – הון (המשך):

ב. תשלום מבוסס מניות

(1) ביום 24 בספטמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה תכנית הקצאת אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה (להלן – "תכנית 2020") (להלן – "הניצעים הראשונים"), על פיה יוענקו לעובדים ו/או נושאי משרה כפי שייקבע בעתיד על ידי דירקטוריון החברה, עד 1,419,000 אופציות, ללא תמורה, אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת ללא ערך נקוב של החברה. המניות הרגילות שתוקצינה בעקבות מימוש האופציות תהיינה זהות בכל זכויותיהן למניות הרגילות של החברה, מיד עם הקצאתן.

מועדי הזכאות יהיו כמפורט להלן: (1) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 24 חודשים ממועד הקצאתן; (2) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 36 חודשים ממועד הקצאתן; (3) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 48 חודשים ממועד הקצאתן; (4) 25% מכמות האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום 60 חודשים ממועד הקצאתן.

התכנית אמורה להתנהל במסגרת כללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

בהתאם למסלול שנבחר על ידי החברה ועל פי כללים אלה, החברה אינה זכאית לתבוע כהוצאה לצורכי מס סכומים הנוקפים לעובדים כהטבה, לרבות סכומים הנרשמים כהטבת שכר בחשבונות החברה, בגין האופציות שהעובדים קיבלו במסגרת התכנית, למעט מרכיב הטבה פירוטי, אם קיים, שנקבע במועד ההקצאה.

ביום 14 בינואר 2021 הוענקו סך של 1,334,000 אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה במסגרת תכנית 2020. השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה, מחושב לפי מודל בלק ושולס הינו כ-14 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה שהוקצו הינו כ-18,570 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 42% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.32%, לתקופת מימוש של 5 שנים. ביום 13 בספטמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה ביחס לניצעים הראשונים אשר הוענקו להם אופציות ביום 14 בינואר 2021, כי תבוצע התאמה לתקופת ההבשלה (Vesting) באופן שמלוא כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מיום 31 בינואר 2023 חלף תקופת ההבשלה אשר הייתה קבועה בתכנית.

ביום 28 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה הענקה של 75,000 אופציות לעובדים ו/או נושאי משרה (להלן – "הניצעים השניים"), בהתאם לתוכנית 2020.

השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה שהוקצו לניצעים השניים, מחושב לפי מודל בלק ושולס הינו כ-32 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציה שהוקצו לניצעים השניים הינו כ-2,377 אלפי ש"ח.

השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 ש"ח, סטיית תקן (יומית) של 40.8% לתקופה של 5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 0.8%, לתקופת מימוש של 5 שנים.

(2) ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הקצאה של 145,000 מניות רגילות של החברה, תמורת ערכן הנקוב, מכח תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "תכנית 2021") לשני נושאי משרה בחברה וזאת ללא תקופת הבשלה. שווי המניות אשר הוקצו הינם כ-7.7 מיליון ש"ח.

בנוסף אושרה הקצאה של 181,000 מניות רגילות של החברה לנושא משרה נוסף, מכח תכנית 2021, באופן ש-60,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2023, 60,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר 2024 ו-61,000 מניות רגילות של החברה תוקצינה ביום 1 בינואר

2025 (להלן: "מועד ההבשלה"). השווי ההוגן של ההקצאה הינו כ-9.4 מיליון ש"ח, כאשר המניות תוקצינה ככל ובמועד ההבשלה נושא המשרה יהיה עובד החברה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - הון (המשך):

ב. תשלום מבוסס מניות (המשך)

ביום 15 ביוני 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת של 10,000 כתבי אופציה לא סחירים לשני עובדי החברה (שאינם נושאי משרה או בעלי עניין בחברה), הניתנים למימוש ל-10,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב, וזאת בהתאם לתוכנית 2020 (ראה ביאור 16 ב'1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021). השווי ההוגן למועד ההקצאה הינו כ-343 אלפי ש"ח, אשר חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 16.99 ש"ח לתקופה של שנתיים, כאשר 50% מכתבי האופציות ניתנים למימוש החל מיום 1 בינואר 2023 ו-50% החל מיום 1 בינואר 2024.

(3) ביום 6 בספטמבר 2023 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הקצאה של 381,462 מניות רגילות של החברה, תמורת ערכן הנקוב, מכח תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "תכנית 2023") לנושא משרה בחברה. מועדי הזכאות וכן מנגנון המימוש מכח תכנית זו זהה למתואר בתכנית 2020 המפורטת לעיל. השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה, מחושב לפי מודל בלק ושולס הינו כ-13 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציות שהוקצו הינו כ-5 מיליון ש"ח. השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 35.59 ש"ח, סטיית תקן יומית של 41% לתקופה של 5.5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 3.73%.

(4) ביום 28 בינואר 2024 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הקצאה של 283,869 מניות רגילות של החברה, תמורת ערכן הנקוב, מכח תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "תכנית 2023") לנושא משרה בחברה. מועדי הזכאות וכן מנגנון המימוש מכח תכנית זו זהה למתואר בתכנית 2020 המפורטת לעיל. השווי ההוגן הממוצע של כל כתב אופציה, מחושב לפי מודל בלק ושולס הינו כ-17 ש"ח והשווי ההוגן של כל כתבי האופציות שהוקצו הינו כ-5 מיליון ש"ח. השווי ההוגן האמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 46.67 ש"ח, סטיית תקן יומית של 42.5% לתקופה של 5.5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 3.69%.

(5) ביום 23 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה נוספת של 465,838 כתבי אופציה לא סחירים לעובדים ונושאי משרה של החברה וחברות מוחזקות שלה, הניתנים למימוש ל-465,838 מניות רגילות ללא ערך נקוב, מכח תכנית להקצאת מניות לעובדים ונושאי משרה בחברה לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (להלן: "תכנית 2023") לנושא משרה בחברה. השווי ההוגן למועד ההקצאה הינו כ-8 מיליון ש"ח, אשר חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 53.13 ש"ח, סטיית תקן יומית של 41.9% לתקופה של 5.5 שנים, שיעור ריבית חסרת סיכון הינו 3.69%.

ג. חלוקת דיבידנד

ביום 25 במרס 2025 הכריזה החברה על חלוקה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.063 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה (ליום הדיווח), אשר חולק נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

ד. רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

ביום 20 במרס 2023 התקשרה אקרו מגורים עם שותפים שהינם בעלי זכויות באקרו מטרופולין בהסכם לרכישת מלוא זכויות והלוואות השותפים באקרו מטרופולין תמורת כ-15.7 מיליון ש"ח כך שחלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט עלה מכ-96.1% ל-100%.

ביום 27 בדצמבר 2023 התקשרה אקרו נכסים עם שותף שהינו בעל זכויות בש.מ 10 בהסכם הקצאת זכויות אשר במסגרתו עלתה אקרו נכסים מ-68.2% ל-80% אחזקה בשותפות.

במהלך שנת 2024 הכירה החברה לראשונה בהתחייבות בגין אופציית PUT בסכום של כ-25 מיליון ש"ח אשר בתקופות קודמות הוכרה כחלק מיתרת זכויות שאינן מקנות שליטה בפרויקט One Tower ("דפי זהב"). במהלך שנת 2025 האופציה פקעה וההתחייבות נסגרה (לפרטים נוספים ראה ביאור 22 ג' להלן).

ה. הקצאת מניות

ביום 4 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לתאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה וכן ל-6 משקיעים מסווגים נוספים סך כולל של 1,724,140 מניות רגילות ללא ערך נקוב של החברה וכן 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות בתמורה לסך של 58 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - הכנסות:

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
-	-	25,714
9,833	26,650	29,266
8,688	23,020	40,758
(*)257,822	(*)235,555	160,295
10,514	24,940	37,864
151,148	100,238	-
87,676	88,458	24,458
-	-	23,498
-	-	15,036
181,206	38,529	40,886
706,887	537,390	397,775

הכנסות ממכירת מקרקעין ודירות :
פרויקט מזא"ה (ראה ביאור 8ב'5)
פרויקט ויצמן (ראה ביאור 8ב'ג')
פרויקט - מרים החשמונאית (ראה ביאור 8ב'ה')
פרויקט YARD (ראה ביאור 8ב'א')
פרויקט שרת (ראה ביאור 8ב'ב')
BART פרויקט
פרויקט ויסוצקי (ראה ביאור 8ב'3)
פרויקט בורלא (ראה ביאור 8ב'ו')
פרויקט אחימאיר (ראה ביאור 8ב'ט')
אחרים

(*) ראה ביאור 2 טו'

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(*)3,998	(*)10,696	5,264
(*)7,019	(*)11,082	21,722
(*)62,303	(*)50,483	30,731
33,157	21,667	-
-	-	14,595
-	-	8,954
(*)12,006	(*)13,777	20,167
118,483	107,705	101,433

הכנסות משירותי בנייה :
פרויקט ויצמן (ראה ביאור 8ב'ג')
פרויקט - מרים החשמונאית (ראה ביאור 8ב'ה')
פרויקט YARD (ראה ביאור 8ב'א')
BART פרויקט
פרויקט בורלא (ראה ביאור 8ב'ו')
פרויקט אחימאיר (ראה ביאור 8ב'ט')
אחרים

(*) ראה ביאור 2 טו'

ביאור 18 - הוצאות מכירה, פרסום ושיווק:

לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
5,283	9,551	5,660
10,646	18,103	19,071
588	1,306	461
16,517	28,960	25,192

משכורות והוצאות בקשר לעובדים
פרסום ושיווק
תיווך וייעוץ

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
42,631	37,318	40,851	משכורת והוצאות בקשר לעובדים (1)
2,926	2,458	4,042	תרומות, מתנות וכיבודים
7,595	7,667	7,861	שכר מקצועי וביטוחים
5,804	8,509	7,249	אחזקת מבנים, משרדים וציוד
1,633	2,631	3,522	פחת והפחתות
878	4,023	4,378	אחרות
<u>61,467</u>	<u>62,606</u>	<u>67,903</u>	

(1) בשנת 2025 כללו הוצאות משכורות והוצאות בקשר לעובדים הוצאות בגין הענקת אופציות ומניות בסך של כ- 3,129 אלפי ש"ח, בשנת 2024 כ- 4,745 אלפי ש"ח ובשנת 2023 כ- 4,543 אלפי ש"ח כמתואר בביאור 16 ב' (2).

ביאור 20 - הוצאות (הכנסות) מימון - נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
באלפי ש"ח		
-	1,079	-
165,465	201,824	192,634
(*)17,190	(*)32,490	36,501
35,553	35,821	38,177
(94,055)	(132,749)	(149,620)
(70,014)	(64,001)	(52,807)
<u>54,139</u>	<u>(*)74,464</u>	<u>64,885</u>
548	1,240	2,480
16,864	16,381	18,376
<u>17,412</u>	<u>17,621</u>	<u>20,856</u>

הוצאות מימון:

הוצאות ריבית:

בגין הלוואות מבעלי זכויות בישויות מאוחדות וצדדים קשורים

בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים

עמלות חוק מכר, רכיב מימון ואחרות

ריבית בגין אגרות חוב (ראה ביאור 13 לעיל)

בניכוי - עלויות אשראי שהווננו כחלק מעלות המלאי

בניכוי - עלויות אשראי שהווננו כחלק מעלות נדל"ן להשקעה

סך הוצאות מימון

הכנסות מימון:

ריבית והפרשי שער בגין הלוואה לאחרים

הכנסות ריבית מפקדונות ואחרים

סך הכנסות מימון

(*) ראה ביאור 2 טו'

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות ותלויות:

א. התחייבות בגין רכישת אקרו נדל"ן התחדשות בעיר בע"מ (לשעבר: בניין עיר ט.י.ג בע"מ):

1. רכישת אקרו נדל"ן התחדשות בעיר בע"מ

ביום 1 בדצמבר 2019, התקשרה אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה - "השותפות") בהסכם רכישת 10,000 מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג, המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של בניין עיר ט.י.ג בע"מ (להלן - "הסכם הרכישה" ו-"בניין עיר", בהתאמה), שהינה חברה פרטית הפועלת בישראל ובבעלות מלאה של צדדים שלישיים אשר מקדמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית (ראה גם ביאור 8 לעיל).

2. הסכם ייזום

טרם מועד הרכישה, התקשרה אקרו התחדשות בעיר בהסכם קבלת שירותים עם חלק מבעלי מניותיה לשעבר להנעת פרויקטים חדשים מתוך רשימת פרויקטים מוגדרים מראש (להלן - "הסכם הייזום"). בהתאם להסכם הייזום, בניין עיר תקבל את השירותים כאמור עבור רשימה סגורה של פרויקטים בתמורה כדלקמן:

א. בגין כל יח"ד המיועדת לרוכשים שאינם בעלי זכויות טרם הקמת הפרויקט (להלן - "רוכשים חדשים") הממוקמת בתל אביב, ישולם סך של 135 אלפי ש"ח, פרט לפרויקט BART, עבורו ישולם סך של כ-3.7 מיליוני ש"ח ככל שייבנו 58 יח"ד המיועדות לרוכשים חדשים. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, שולמו כ-2.9 מיליון ש"ח.

ב. בגין כל יח"ד המיועדת לרוכשים חדשים הממוקמת בהרצליה, ישולם סך של 70 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, אין פרויקטים עתידיים בהרצליה הנכללים במסגרת סעיף זה.

התשלומים המפורטים לעיל ישולמו בהתאם לחלקה של אקרו התחדשות בעיר בפרויקטים כאמור ועל פי לוח תשלומים המפורט בהסכם הייזום.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת יתרת ההתחייבות לתשלום על סך של 2.9 מיליוני ש"ח לזמן קצר ויתרה של 6.2 מיליוני ש"ח לזמן ארוך.

ב. התקשרות עם גופים מקבוצת הפניקס

ביום 12 בינואר 2025 התקשרה הקבוצה עם גופים מקבוצת הפניקס חברה לביטוח בע"מ, במערך הסכמים, שעניינם העמדת מסגרת השקעה על ידי הפניקס לפרויקטים מסוימים של החברה בתחום ההתחדשות העירונית וכן השקעה של הפניקס בפרויקטים של החברה הידועים בשם "מגדל מזא"ה" ו-"מגדל השלום" והכל בסכום השקעה כולל של עד 410 מיליון ש"ח. במסגרת ההסכמים נקבע כי בפרויקטים של אקרו בתחום ההתחדשות העירונית הפניקס תשקיע עד לסכום כולל של 250 מיליון ש"ח תמורת 22.5% מתוך חלקה של הקבוצה בהון התאגיד. הפניקס תשקיע גם ישירות בפרויקט "מגדל השלום", ותרכוש 16% מזכויות השותפות תמורת 49% מההון הנדרש. בפרויקט "מגדל מזא"ה", הפניקס תספק 80 מיליון ש"ח או 53% מההון העצמי הנדרש, הנמוך מביניהם, תמורת תשואה שנתית של 9% במהלך חודש פברואר 2025 העבירה הפניקס סך של 50 מיליון ש"ח מתוך סכום זה. אקרו תנהל את הפרויקטים, אך הפניקס תוכל לאשר החלטות עיקריות. החברה בחנה את תנאי מניות הבכורה שהונפקו להפניקס והגיעה למסקנה כי מניות אלו עומדות בהגדרת מכשיר הוני ב-32 IAS. לפיכך, סיווגה החברה את השקעת הפניקס בפרויקטים האמורים כחלק מיתרת בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. ביום 25 במאי 2025, התקיימו בקשר עם פרויקט "מגדל השלום" כלל התנאים המתלים להשלמת העסקה, ובהתאם לכך העמידה הפניקס לשותפות סך של כ-61 מיליון ש"ח, המהווה 49% מתוך הון השותפות אשר העמידה אקרו מגורים לשותפות עד למועד ההשלמה ונוקפה במלואה כנגד זכויות שאינן מקנות שליטה.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - התקשרויות ותלויות (המשך):

ג. זכיה במכרז גן החשמל

ביום 31 בדצמבר 2025 נודע לחברה כי תאגיד בבעלותה המלאה זכה במכרז רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ-5,878 מ"ר ברחוב החשמל בתל אביב, הכוללים חניונים, מקלט ובניין משרדים ("בניין יייסקי"), לתקופה של 98 שנים עם אופציה ל-98 שנים נוספות. בהתאם לתב"ע ובכפוף להיתרים, החברה מתכננת להקים פרויקט הכולל שלושה בניינים, לרבות שיפוץ בניין יייסקי, ובתמהיל של כ-120 יחיד (מהן 18 לדירור ברהשגה/דיר מוגן) בשטח עיקרי של כ-7,970 מ"ר, וכן כ-26,050 מ"ר תעסוקה וכ-1,720 מ"ר מסחר. היזם נדרש להשלים את הבנייה בתוך 60 חודשים ממועד אישור הזכייה. התמורה עבור זכויות החכירה עומדת על כ-255.26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והוצאות הפיתוח על כ-4.6 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בפרויקט, הכולל קרקע, בנייה, מימון, תקורות ושיווק, מוערך בכ-970 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המימון יתבסס על מקורות עצמיים ומימון חיצוני, כאשר החברה בוחנת גם צירוף שותף פיננסי או עסקי לפרויקט. במהלך ינואר 2026 חולטה ערבות בסך של כ-43 מיליון ש"ח כולל מע"מ ובסוף פברואר 2026 שולם מס רכישה בסכום של כ-15.5 מיליון ש"ח. תאריך הקלוזינג צפוי להתקיים ביום 31 במרס 2026.

ביאור 22 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. עסקות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
20,383	18,205	13,423
6	5	4

הוצאות שכר / שכר טרחה לצדדים קשורים הנותנים שירותים לקבוצה או מטעמה:

הסכום (*)

מספר האנשים שאליהם מתייחסות ההטבות

(*) כולל שווי הטבה בגין מניות ואופציות שהוענקו לצדדים קשורים המועסקים בחברה בסך של 3,005 אלפי ש"ח בשנת 2025 (סך של 4,317 אלפי ש"ח בשנת 2024 וסך של 3,690 אלפי ש"ח בשנת 2023).

באוגוסט 2023 אושרה מדיניות תגמול חדשה עבור נושאי המשרה בחברה, אשר יאמצו את מדיניות התגמול, אשר עיקריה מפורטים להלן, החל מיום 1 באוגוסט 2023:

1. תגמול קבוע: סך התגמול הקבוע לחמשת נושאי המשרה הבכירים בחברה יהא סך של 634 אלפי ש"ח לחודש, בגין היקף משרה של משרה מלאה (100%). התגמול הקבוע יהיה צמוד לעליית המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021, למעט בגין נושא משרה שכהונתו החלה ביוני 2023, והתגמול הקבוע בגינו יהיה צמוד לעליית המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2023.

2. כתגמול נוסף, תשלם החברה תגמול משתנה שנתי ל-4 נושאי משרה, בסך השווה ל-7.25% מרווח החברה שמעל 50 מיליון ש"ח ועד לגובה 75 מיליון ש"ח, בשנה הרלוונטית לפני מיסים על הכנסה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים לאותה שנה בניכוי חלק המיעוט, ברוטו, ברווחי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה (או בתוספת חלק המיעוט, ברוטו, בהפסדי חברות מאוחדות וכלולות באותה שנה), ובלבד שהתוצאה חיובית.

בגין רווח החברה מעל 75 מיליון ש"ח כמפורט לעיל תשלם החברה תגמול משתנה בסך השווה ל-7.94%.

תקרת התגמול המשתנה לחמשת נושאי המשרה ביחד, הינו 7.4 מיליון ש"ח.

הרווח לפני מס לא יכלול רווחי/ הפסדי שערך שטרם מומשו, במקרה של מימוש נכס יתווספו/ יופחתו רווחי/ הפסדי השערך שנוטרלו מהרווח לפני מס, כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.

במידה וירשם הפסד בשנה הנתונה, הוא יועבר לשנה העוקבת וייגרע מהרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, מנגנון זה יוגבל לתקופה של 3 שנים.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	1,520
-	1,520

במסגרת ההתחייבויות השוטפות:

זכאים ויתרות זכות

ג. במסגרת הסכם שותפות באקרו בניה ותשתית (ל.כ.) 2017- שותפות מוגבלת (להלן "השותפות"), המחזיקה 50% בפרויקט ONE TOWER, אשר חלק ממחזיקה הינם צדדים קשורים, נכללת אופציית PUT (המאפשרת לכל אחד מהשותפים המוגבלים לחייב את אקרו נכסים לרכוש את זכויותיו בשותפות, כפי שייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני. מימוש האופציה מותנה בסיום שיווק השטחים שאינם "שטחים נותרים" בפרויקט ובקבלת טופס 4 לפרויקט, אשר התקבל ב-27 ביוני 2023. תקופת מימוש האופציה משתנות בין המשקיעים. עבור ארבעה מהמשקיעים שחלקם צדדים קשורים, תקופת המימוש היא 30 ימים, החל מסוף 24 חודשים ממועד קבלת טופס 4, כלומר עד לחודש יולי 2025. עבור משקיע אחר, תקופת המימוש היא 30 ימים, החל מסוף 12 חודשים ממועד קבלת טופס 4. לאחר מכן, ניתנת לו זכות נוספת למימוש האופציה למשך 12 חודשים נוספים כלומר עד לחודש יולי 2025, ובמקביל, לאקרו נכסים זכות לחייב אותו למכור את חלקו בתקופה זו.

החברה פעלה מול כלל השותפים לשינוי תנאי האופציה למעט שני שותפים המהווים צדדים קשורים אשר אופציית ה-PUT שלהם פקעה ביום 27 ביולי 2025. במסגרת השינוי למול הצדדים השלישים האחרים, שאינם הצדדים הקשורים הוסכם, כדלקמן: (א) תקופת מימוש אופציית המכר תעודכן לתקופה של 30 ימים שתחילתה ביום 27 ביוני 2027 ("תקופת האופציה המעודכנת"); (ב) לחברה תינתן אופציית רכש (CALL) לרכישת החזקות הצדדים השלישיים וזאת במהלך תקופת האופציה המעודכנת; (ג) השווי אשר על בסיסו תיקבע תמורת המימוש בגין אופציית המכר יהיה כפי שיקבע על ידי שמאי הפרויקט (חלף מעריך שווי חיצוני כפי שנקבע במקור). מימוש האופציה מותנה בסיום שיווק השטחים שאינם "שטחים נותרים" בפרויקט ובקבלת טופס 4 בפרויקט, אשר התקבל ב-27 ביוני 2023.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - רווח למניה:

בסיסי:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלים של החברה במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות.

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(*)43,219	(*)25,853	59,363	רווח המיוחס לבעלים של החברה
58,000,408	61,189,514	62,857,320	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות
(*)0.74	(*)0.42	0.94	הרווח הבסיסי למניה (בש"ח)

(*)ראה ביאור 2 טו'

מדולל:

הרווח המדולל למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלים של החברה במוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות ובגין השפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדוללות.

2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(*)43,219	(*)25,853	59,363	רווח המיוחס לבעלים של החברה
58,000,408	61,189,514	62,857,320	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות
658,306	363,071	141,711	התאמות:
58,658,714	61,552,585	62,999,031	כתבי אופציה
(*)0.73	(*)0.41	0.93	סה"כ
			הרווח מדולל למניה (בש"ח)

(*)ראה ביאור 2 טו'

ביאור 24 - מידע מגזרי

ההנהלה קבעה את מגזרי הפעילות של הקבוצה בהתבסס על המידע אשר נסקר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת הביצועים שלהם.

מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות רכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה למטרת הקצאת המשאבים למגזרים והערכת ביצועי המגזרים השונים המתבססת על אופן הפקת ההכנסות מהפרויקט והרווח התפעולי. לגבי פרויקטים המנוהלים בחברה מוחזקת בה שותפה החברה ואשר מוצגים בדוחות בשיטת השווי המאזני, נסקרים הנתונים על בסיס חלקה היחסי של החברה בפרויקט.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

א. תחום הנדל"ן היזמי - הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום של פרויקטים בנדל"ן, לרבות התחדשות עירונית. וטיפול בקבוצות משקיעים המשקיעות בפרויקטים בתחום הפעילות. במסגרת פרויקטים של קבוצות משקיעים משתתפת החברה בפרויקטים, במישרין ו/או בעקיפין, כאחד

המשקיעים בפרויקטים (בדרך כלל כשותף מוגבל) ומובילה או לוקחת חלק בייזום הפרויקט (בדרך כלל כשותף כללי) בהתאם להסכמות עם קבוצת המשקיעים, הקמת פרויקטים למגזרים ו/או למשרדים ומסחר על המקרקעין ומכירת היחידות בהם. במסגרת הכנסות מגזר פעילות זה סוקר מקבל החלטות התפעוליות הראשי את כלל הסעיפים המוצגים במסגרת קטגוריית ההכנסות בהקשר למגזר פעילות זה בדוח רווח והפסד, כגון הכנסות ממכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך):

(כולל רווח ממכירת חלק בישויות מוחזקות העוסקות בתחום זה), הכנסות משיווק ותיווך פרויקטים, עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בנייה וכן את חלק החברה ברווחי (הפסדי) ישויות המטופלות בשיטת השווי המאזני העוסקות בתחום זה.

ב. תחום הנדל"ן מניב - הכולל איתור פרויקטים אטרקטיביים בתחום הנדל"ן המניב, פיתוח והשכרה של נכסי נדל"ן מניב בישראל.

אחרים - מייצג בעיקר תחום דיור להשכרה, ארגון וניהול קבוצות רכישה ופעילות החברה בפרויקטים בניו יורק.

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2025, הינו כדלקמן:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים באלפי ש"ח	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
636,047	-	15,242	129,187	491,618	הכנסות
22,562	-	-	22,562	-	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
20,398	-	(5,536)	12,935	12,999	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
679,007	-	9,706	164,684	504,617	סך הכנסות
400,680	-	17,557	5,550	377,573	עלות המכר
242,065	-	(7,852)	155,471	94,446	תוצאות המגזר
(62,891)					הוצאות שאינן מיוחסות
20,856					הכנסות מימון
(64,885)					הוצאות מימון
135,145					רווח לפני מיסים על הכנסה מידע נוסף:
7,426,167	(232,512)	76,271	3,411,549	4,170,859	נכסי המגזר
		71,461	163,486	171,388	<u>סך הנכסים כוללים בין היתר:</u>
4,963,328	1,018,165	(12)	1,581,633	2,363,542	השקעות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני התחייבויות המגזר

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך):

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2024, הינו כדלקמן:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים באלפי ש"ח	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
(*)749,393	-	9,050	88,743	(*)651,600	הכנסות
13,613	-	(12,047)	25,660	-	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
2,524	-	(1,402)	1,809	2,117	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(*)765,530	-	(4,399)	116,212	(*)653,717	סך הכנסות
(*)541,920	-	(**) 20,654	3,262	(*)518,004	עלות המכר
(*)175,986	-	(25,134)	109,038	(*)92,082	תוצאות המגזר
(56,647)					הוצאות שאינן מיוחסות
17,621					הכנסות מימון
(*)74,465					הוצאות מימון
62,495					רווח לפני מיסים על הכנסה
					מידע נוסף:
(*)6,942,488	285,535	83,717	2,757,775	(*)3,815,461	נכסי המגזר
		63,778	122,779	163,297	סך הנכסים כוללים בין היתר:
(*)4,791,935	802,830	(12)	1,711,855	(*)2,277,262	השקעות שמתופלות לפי שיטת השווי המאזני
					התחייבויות המגזר
					(*)ראה ביאור 2 טו'
					(**) הסכום כולל ירידת ערך בגין מלאי דירות בארצות הברית- לפרטים ראה ביאור 8 ג' לעיל.

המידע המגזרי בגין המגזרים המדווחים לשנת 2023, הינו כדלקמן:

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים באלפי ש"ח	נדל"ן מניב	נדל"ן יזמי	
(*)934,263	-	63,082	53,919	(*)817,262	הכנסות
(31,755)	-	(48,376)	16,621	-	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
(792)	-	-	(905)	113	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(*)901,716	-	14,706	69,635	(*)817,375	סך הכנסות
(*)667,388	-	13,990	3,700	(*)649,698	עלות המכר
(*)176,381	-	(**) (40,515)	68,611	(*)148,285	תוצאות המגזר
(63,421)					הוצאות שאינן מיוחסות
17,412					הכנסות מימון
(*)54,139					הוצאות מימון
(*)76,233					רווח לפני מיסים על הכנסה
					מידע נוסף:
(*)6,286,689	253,677	290,268	2,573,478	(*)3,169,266	נכסי המגזר
		4,315	66,725	213,351	סך הנכסים כוללים בין היתר:
(*)4,153,150	885,463	157,846	1,326,451	(*)1,783,390	השקעות שמתופלות לפי שיטת השווי המאזני
					התחייבויות המגזר
					(*)ראה ביאור 2 טו'

(**) סעיף תוצאות המגזר בשנת 2023 כולל הפסד של מגזר הדיור להשכרה בסך של כ-41 מיליוני ש"ח הנובע משערוכים שליליים שבוצעו לשני נכסים. מגזר זה טרם מניב הכנסות מהשכרה, שכן הנכסים בשלב ההקמה. יתרת נכסי המגזר בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 253 מיליוני ש"ח.

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

(1) התקשרות בעסקה למיזוגה של קבוצת אקרו בע"מ אל ולתוך ישראל קנדה בתמורה למזומן ומניות-

ביום 18 בפברואר 2026 התקשרה ישראל קנדה עם החברה בהסכם מיזוג סטטוטורי, אשר לפי ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בהסכם, תתמזג אקרו אל ולתוך ישראל קנדה, באופן שכלל נכסיה והתחייבויותיה של אקרו יועברו לישראל קנדה במצבם Is-As (להלן- "עסקת המיזוג").

ככל ותבוצע עסקת המיזוג היא תבוצע בעסקת מזומן (40%) ומניות (60%), בהתאם ליחסי שווי מוסכמים לצורך קביעת יחסי המיזוג בלבד של 6.9 מיליארד ש"ח לישראל קנדה ו- 3.1 מיליארד לקבוצת אקרו. (משקף יחס החלפה של 2.2258:1). לאור יחסי המיזוג האמורים, כל בעל מניות שיחזיק במועד הקובע שייקבע לעסקה, במניה אחת של חברה, יהיה זכאי לתמורות כדלקמן (ביחד: "התמורה"): (1) סך של 19.66 ש"ח (כך שסך תמורת המזומן אשר תשולם לכלל בעלי המניות של החברה במסגרת עסקת המיזוג תסתכם לכ-1.24 מיליארד ש"ח) וכך- (2) כ-1.458 מניה של ישראל קנדה [כך שסך המניות שתוקצינה לבעלי המניות של החברה במסגרת עסקת המיזוג יהא 91,947,958 מניות והן תהווינה 21.23% מהון המניות המונפק והנפרע של ישראל קנדה ומזכויות ההצבעה בה (בהינתן נתוני הון ישראל קנדה דהיום)].

כניסתו של ההסכם לתוקף כפופה להתקיימות תנאים המתלים עד ליום 10 בספטמבר 2026 עם אפשרות לדחיית המועד האמור עד ליום 28 בפברואר 2027 ("המועד האחרון"), ובכלל אלה: אישור האסיפה הכללית של כל אחת מהחברות המשתתפות במיזוג בהתאם להוראת סעיפים 314 ו-320 לחוק החברות ברוב רגיל; קבלת אישור רשות המיסים להחלטת מיסוי בהסכם (פרה רולינג) לפי סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, לפיו המניות המוקצות שתוקצינה על ידי ישראל קנדה לבעלי המניות בחברה תחויבנה במס רק במועד מכירתן ולא במועד הקצאתן; השלמת כל ההליכים הדרושים לעסקת המיזוג בהתאם לפרק הראשון לחלק השמיני בחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו לרבות קבלת תעודת מיזוג מרשם החברות; קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות וסדרות אגרות חוב חדשות של ישראל קנדה אשר תוקצינה (חלף הסדרות הקיימות) על פי דוח הצעת מדף שיפורסם על ידי ישראל קנדה וכן קבלת היתר רשות ניירות ערך לדוח הצעת המדף; קבלת אישור גורמים מממנים של ישראל קנדה והחברה לעסקת המיזוג, ככל שעל פי תנאי ההתקשרות עימם נדרש אישור כאמור; וקבלת אישור הממונה על התחרות. כמו כן, כולל הסכם המיזוג, הוראות לעניין תקופת הביניים ופעולות לביצוע במועד ההשלמה (בכלל אלה: סיום כהונתם של ה"ה יצחק ארבוך, יו"ר הדירקטוריון וזיו יעקובי, דירקטור ומנכ"ל החברה, חתימתם על כתב היעדר תביעות והתחייבות לאי תחרות וכיו"ב).

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

שיעור בעלות בהון (%)	שיעור בעלות בהון (%)	שם החברה/ השותפות המוחזקת: <u>ישויות מאוחדות:</u>
100%	100%	אקרו השבחת מקרקעין בע"מ
100%	100%	אקרו נדל"ן (2006) בע"מ
100%	100%	אקרו מגורים בע"מ
100%	100%	אקרו נכסים בע"מ
100%	100%	מבואות יפו א.ק. נדל"ן בע"מ
100%	100%	בנייני אקרו 1 בע"מ
100%	100%	אקרו ניו-יורק בע"מ
100%	100%	אקרו ניו יורק 51 בע"מ
100%	100%	אקרו נאות אפקה צ.א.ר, שותפות רשומה
100%	100%	בנייני אקרו כוכב השרון י.צ.א (2015), שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ייזום בהרצליה א.ר (2014) שותפות רשומה
100%	100%	אקרו תל אביב 1 בע"מ
100%	100%	אקרו תל אביב 2 (2014) בע"מ
100%	100%	בנייני אקרו בשחקים א.ר.ב (2015) שותפות מוגבלת
100%	60%	אקרו כחול לבן א.ר, שותפות מוגבלת
100%	100%	מגדלי אקרו שותפות מוגבלת
100%	100%	מגדלי אקרו ניהול נכסים י.צ.א.ר (2015) שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.א.א.ש פרויקטים שותפות מוגבלת
100%	61.80%	אקרו בנייה ותשתית (ל.כ) 2017, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.מ.מ.03, שותפות מוגבלת
100%	40%	דה וינצ'י בשרונה א.ק.ק.ג. (2016), שותפות מוגבלת
100%	50%	ארבוב נדל"ן יו אס איי (צ.א.ר), שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו תל אביב א.ר.ב (2014) שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ארט - שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו נכסים (א.ר.ב) 2016 - שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו נדל"ן התחדשות עירונית - שותפות מוגבלת
100%	32.22%	Acro Holdings LP
100%	100%	ACRO Montrose L.P
100%	77.37%	ACRO 416West 52nd ST LP
100%	70%	אקרו חוצות העיר (י.א) 2017, שותפות מוגבלת
100%	87.56%	אקרו גולת הכותרת (י.א) 2017, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו שביל הארץ (ל.כ) 2017, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.מ.מ.08, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.מ.מ.02, שותפות מוגבלת
100%	66.7%	אקרו אופק בהיר, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.מ.מ.01, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו לנדסקייפ, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו מטרופולין, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.מ.מ.40 שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו עסקים בנדל"ן שותפות מוגבלת

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

שיעור בעלות בהצבעה (%)	שיעור בעלות בהון (%)	שם החברה/ השותפות המוחזקת:
100%	100%	אקרו ש.מ. 43, שותפות מוגבלת
80%	80%	אקרו ש.מ. 10, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו ש.מ. 41, שותפות מוגבלת
80%	80%	אקרו ש.מ. 47, שותפות מוגבלת
51%	51%	אקרו ש.מ. 18, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו השלום תל אביב שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו פרזון תל אביב - שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 02, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 03, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 04, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 05, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 06, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 07, שותפות מוגבלת
100%	90%	אקרו התחדשות בתל אביב 08, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 09, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 10, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 11, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 12, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 13, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 14, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 15, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 17, שותפות מוגבלת
100%	85%	אקרו התחדשות בתל אביב 16, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 18, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 19, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 20, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 21, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 22, שותפות מוגבלת
100%	70%	אקרו התחדשות בתל אביב 23, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 25, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 26, שותפות מוגבלת
51%	51%	אקרו התחדשות בתל אביב 27, שותפות מוגבלת
100%	85%	אקרו התחדשות בתל אביב 28, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 29, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 30, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 31, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות בתל אביב 34, שותפות מוגבלת
50%	50%	תדהר, אקרו ברחוב אבן גבירול 190 תל אביב, שותפות מוגבלת
40%	40%	תדהר, אקרו תפ אראל בצפון תל אביב, שותפות מוגבלת
50%	50%	התחדשות עירונית מתחם ארבר, שותפות מוגבלת
50%	50%	אקרו אביב ביפת 173-183, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו מכרזים בע"מ
100%	85%	אקרו מרים ארלוזורוב, שותפות מוגבלת
100%	100%	אקרו התחדשות עירונית בעיר בע"מ
100%	100%	התחדשות בבארט אקרו נדל"ן- שותפות מוגבלת
51%	51%	אביב התחדשות בעלית הנוער גבעתיים בע"מ
80%	80%	התחדשות עירונית צה"ל רמלה- הרציג בע"מ
100%	90%	אקרו - ליאון בלום בחולון, שותפות מוגבלת

קבוצת אקרו בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

שם החברה / השותפות המוחזקת: שיעור בעלות בהון (%) שיעור בעלות בהצבעה (%)

		<u>ישויות כלולות:</u>
27.34%	16.4%	פינת גלילות בע"מ
		<u>ישויות בשליטה משותפת:</u>
33.16%	33.16%	צוקי ארסוף בע"מ
50%	33.33%	אקרו ש.מ 05, שותפות מוגבלת
50%	50%	בנייני אקרו 2 בע"מ
50%	50%	בנייני אקרו 3 בע"מ
40%	40%	אקרו פאנגאיה שותפות רשומה
50%	50%	א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת
50%	35%	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת
51%	51%	אקרו ש.מ 46 שותפות מוגבלת

קבוצת אקרו בע"מ

**מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים

המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתוני רווח או הפסד ועל הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-14	מידע נוסף למידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של קבוצת אקרו בע"מ
המנופים 2, הרצליה

א.ג.נ,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות
ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באתו תאריך. (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של ישויות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ- 545,923 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר חלקה של החברה ברווחי הישויות הנ"ל הסתכם לסך של כ- 33,851 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2024	2025	

אלפי ש"ח

נכסים

נכסים שוטפים:

173,492	292,947	(4)
14,846	6,260	(5)
<u>188,338</u>	<u>299,207</u>	

מזומנים ושווי מזומנים

חייבים ויתרות חובה

נכסים שאינם שוטפים:

16	3	
695	5,720	
2,000	2,000	
<u>2,711</u>	<u>7,723</u>	

רכוש קבוע

מיסים נדחים

נדל"ן להשקעה

(6) סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות

(*)2,325,709	2,534,967	
<u>(*)2,516,758</u>	<u>2,841,897</u>	

סה"כ נכסים המיוחסים לחברה עצמה

(*) ראה ביאור 2 טו' לדוחות המאוחדים

תאריך אישור מידע כספי נפרד על ידי דירקטוריון החברה: 17 במרץ 2026

יצחק ארבוז
יו"ר הדירקטוריון

זיו יעקובי
דירקטור ומנכ"ל

צחי פרץ
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2024	2025	
אלפי ש"ח		
66,229	241,486	
12,133	4,608	
27,118	19,774	(7)
105,480	265,868	
11,861	15,050	
554,445	560,483	(8)
566,306	575,533	
671,786	841,401	
(*)1,844,972	2,000,496	(9)
(*)2,516,758	2,841,897	

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
מסי הכנסה לשלם
זכאים אחרים

התחייבויות שאינן שוטפות:

זכאים אחרים ז"א
אגרות חוב

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

סך הכל הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה

(*) ראה ביאור 2 טו' לדוחות המאוחדים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתוני רווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2023	2024 אלפי ש"ח	2025		
(*)74,689	(*)63,332	89,000	(10)	הכנסות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות משיווק ותיווך פרויקטים מדמי ניהול אחרות
23,263	26,337	16,056		
137	1,422	179		
2,231	-	-		
(*)100,320	(*)91,091	105,235		
5,766	5,634	3,717	(11)	עלויות והוצאות הוצאות מכירה, פרסום ושיווק הנהלה וכלליות
12,346	10,882	14,288		
(*)82,208	(*)74,575	87,230		רווח מפעולות
35,590	36,001	38,260	(12)	הוצאות מימון
1,877	2,419	5,368	(12)	הכנסות מימון
33,713	33,582	32,892		הוצאות מימון, נטו
(*)48,495	(*)40,993	54,338	(13)	רווח לפני מיסים על ההכנסה מיסים על הכנסה (הטבת מס)
5,276	15,140	(5,025)		
(*)43,219	(*)25,853	59,363		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
				רווח כולל אחר- סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:
2,009	3,957	(2,327)		חלק ברווח הכולל האחר של חברות כלולות ועסקאות משותפות שמטופלות לפי שיטת השווי המאזני סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה
(*)45,228	(*)29,810	57,036		

(*) ראה ביאור 2 טו' לדוחות המאוחדים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות:

4,194	11,609	5,808
(1,515)	(8,544)	(7,532)
2,679	3,065	(1,724)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת (ראה נספח א')
מסי הכנסה ששולמו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

1,844	2,240	5,285
(109,241)	150,450	(122,583)
(107,397)	152,690	(117,298)

ריבית שהתקבלה

החזר (מתן) הלוואות לישויות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

187,744	-	247,369
-	(70,000)	(70,000)
99,271	-	99,359
(52,570)	(9,600)	(4,000)
(31,743)	(31,710)	(34,251)

תמורה מהנפקת אג"ח

פרעון אג"ח

תמורה מהנפקת מניות

דיבידנד ששולם לבעלי מניות

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול במזומנים ושווי מזומנים

97,984	44,445	119,455
31,063	129,047	173,492

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

129,047	173,492	292,947
---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(*)48,495	(*)40,993	54,338
4,540	4,742	3,129
(*)74,689	(*)63,332	(89,000)
13	13	13
<u>33,713</u>	<u>33,582</u>	<u>32,892</u>
<u>(*)36,423</u>	<u>(*)24,995</u>	<u>(52,966)</u>
28	-	-
1,506	(13,821)	8,586
<u>(9,412)</u>	<u>9,432</u>	<u>(4,150)</u>
<u>(7,878)</u>	<u>(4,389)</u>	<u>4,436</u>
<u><u>4,194</u></u>	<u><u>11,609</u></u>	<u><u>5,808</u></u>

נספח א' לדוח תזרימי המזומנים

מזומנים נטו ששימשו לפעולות

רווח לפני מיסים המיוחס לבעלים של החברה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

פחת והפחתות

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות תפעוליים :

קיטון בלקוחות והכנסות לקבל

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(*) ראה ביאור 2 טו' לדוחות המאוחדים

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

מידע נוסף**(1) כללי****א. הגדרות**

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. - ראה ביאור 1 ו-2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה –

- (1) **החברה** – קבוצת אקרו בע"מ (להלן - "החברה").
- (2) **חברות מאוחדות/חברות בנות** - חברות, לרבות שותפויות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) **חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. השלכות מלחמת "חברות ברזל", מבצע עם כלביא, מבצע שאגת הארי והמצב הבטחוני והמדיני במדינת ישראל

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חברות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. התמשכות 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. הימשכות המלחמה עשויה לגרום השלכות נרחבות על תחומים ענפיים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה. התנודות הפוטנציאליות במחירי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים מקומיים וגישה למשאבים מקומיים עשויות להשפיע על ישויות אשר פעילותן העיקרית היא בישראל. השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להיוותר ככזו בטווח הזמן המידי וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבם בהם נמצאים הפרויקטים השונים. לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026 החל "מבצע שאגת הארי", מבצע משותף לצבא הגנה לישראל ולצבא ארה"ב של אמריקה, לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטים אשר הוביל להסלמה במצב הבטיחוני בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את השלכות המבצע על פעילותה. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה. יובהר כי הערכות אלו מהוות מידע צופה פני עתיד, אשר מימושו תלוי במשכו ובעוצמתו של המבצע ובהתפתחויות הגיאופוליטיות באזור. נכון למועד פרסום הדוח, ולהערכת החברה, ככל שהמבצע יתארך ו/או יסלים בחזיתות נוספות, האמור עלול להוביל לפגיעה במשק הישראלי בכלל ושווק הנדליין בפרט, בין היתר, לרבות בדרך של פגיעה נוספת בדירוג האשראי של ישראל, ירידה בהיקף ההשקעות בישראל, שחיקת ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות שוק הנדליין וכדומה ועלולה להיות לכך השפעה משמעותית על תוצאות העסקיות של החברה ושווי נכסיה.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן - תקנה 9) לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ביום 24 בינואר 2010 המתחייבת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים, הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני ה-IFRS) בכלל, והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 "דוחות כספיים נפרדים" בפרט. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן. במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים גם גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)**(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לאחר נטרול ביטול יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. סכומי הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר נטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו.

נתונים אלה סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. סכומים אלה משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות**1. הצגה**

יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות בנות, אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

2. מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ג. שינוי יזום במדיניות החשבונאית

להרחבה ראה ביאור 2(טו) לדוחות הכספיים המאוחדים.
להלן השפעות היישום למפרע למדיניות החשבונאית בעסקאות התחדשות עירונית:

בדוח סולו על המצב הכספי

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
2,325,709	(2,656)	2,328,365
1,844,972	(2,656)	1,847,628

ליום 31 בדצמבר, 2024
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים,
בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים
המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות
סה"כ הון

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
2,408,872	(7,920)	2,416,792
1,820,020	(7,920)	1,827,940

ליום 1 בינואר, 2024
סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים,
בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים
המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות
סה"כ הון

בדוח סולו על הרווח הכולל

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השינוי אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
63,332	5,264	58,068
74,689	(4,505)	79,194

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

(3) מכשירים פיננסיים

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (קרן וריבית) בסכומים לא מהוונים:

פחות משנה	בין 2-שנים	בין 2-שנים ל-5 שנים	יותר מ-5 שנים
אלפי ש"ח			
241,486	312,536	76,694	174,253
241,486	312,536	76,694	174,253
אלפי ש"ח			
66,229	241,486	312,958	-
66,229	241,486	312,958	-

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025:
אגרות חוב

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:
אגרות חוב

(4) מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
367	774
1,599	389
171,526	291,784
173,492	292,947

במטבע ישראלי
במטבע חוץ
פיקדונות בנקים (*)

(*) טווח הריבית על הפיקדונות בקבוצה הינו 3.75% - 4.4%.

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעורי ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים הפיננסיים מפורטות בביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר מכשירים פיננסיים.

(5) חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
14,846	6,260
14,846	6,260

לקוחות בגין דמי משווק - חברות קשורות

(6) השקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב ההשקעות, רשימת חברות הקבוצה ותיאור השקעות ועסקאות מהותיות בחברות מוחזקות

יתרות ליום 31 בדצמבר 2024		יתרות ליום 31 בדצמבר 2025					
סה"כ השקעה	הלוואות שניתנו אלפי ש"ח	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים)	סה"כ השקעה	הלוואות שניתנו (התקבלו)	השקעה במניות וחלק ברווחים (הפסדים)	שעור הבעלות ליום 31.12.2025	מדינת ההתאגדות
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח				%	
חברות מאוחדות							
1,241,004 (*)	1,074,080	(*)166,924	1,335,200	(620,617)	1,955,817	100%	אקרו מגורים בע"מ ישראל
1,011,440	229,436	782,004	1,145,277	300,604	844,673	100%	אקרו נכסים בע"מ ישראל
81,185	117,928	(36,743)	54,490	109,862	(55,372)		אחרות
(*)2,333,629	1,421,444	(*)912,185	2,534,967	(210,151)	2,745,118		

(*) ראה ביאור 2 טו' לדוחות המאוחדים

(1) הסכם קבלת שירותים

החברה וחברות מוחזקות שלה (להלן ביחד: "אקרו") התקשרו בהסכם לקבלת שירותים הדדיים (להלן: "הסכם השירותים"), לפיו כל אחת מחברות הקבוצה המרכזיות, קרי, אקרו מגורים בע"מ, אקרו נכסים בע"מ ואקרו נדל"ן 2006 בע"מ, תעניק שירותים לחברות האחרות בהתאם לעובדים שמועסקים אצלה.

מידי שנה מבוצעת התחשבות סופית בין כל הצדדים בהתאם לעלויות בפועל אשר התהוו לכל צד וזאת על מנת להביא לידי ביטוי את ההסכמות המפורטות לעיל. בגין שנת 2025 זוכתה החברה בסך של כ-16,163 אלפי ש"ח (בשנת 2024 כ-17,067 אלפי ש"ח) בגין השירותים האמורים לעיל.

(7) זכאים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,593	2,347
403	-
20,062	15,068
2,060	2,359
27,118	19,774

עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר הוצאות לשלם הכנסות נדחות - דמי משווק - חברות קשורות אחרים

(8) אגרות חוב

ראה באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים.

(9) הון מיוחס לבעלים של החברה

ראה באור 16 לדוחות המאוחדים.

(10) הכנסות משיווק ותיווך פרויקטים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
867	134	-	דמי משווק פרויקט PRAZON
2,395	1,574	1,268	דמי משווק פרויקט מרים החשמונאית
2,792	417	182	דמי משווק פרויקט ONE TOWER (דפי זהב)
3,278	393	328	דמי משווק פרויקט ACRO BUSINESS CAMPUS
3,337	2,084	-	דמי משווק פרויקט BART
2,107	5,184	3,491	דמי משווק פרויקט ויסוצקי
7,249	6,519	4,291	דמי משווק פרויקט YARD
284	761	1,352	דמי משווק פרויקט וייצמן
954	1,565	1,556	דמי משווק פרויקט שרת
-	2,829	1,193	דמי משווק אחימאיר
-	4,047	1,266	דמי משווק בזל
-	830	1,129	אחרים
23,263	26,337	16,056	

(*) דמי משווק - בהתאם להסכמות בין החברה לחברות המוחזקות שלה, תהיה החברה זכאית בפרויקטים אלה לדמי משווק בשיעורים האמורים בהסכמי שותפויות הפרויקט, או בהתאם להסכמות הצדדים.

(11) הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
8,596	6,565	7,065	משכורות והוצאות בקשר לעובדים
2,665	3,068	3,555	עמלות ושכר מקצועי
759	1,029	1,021	אחזקת מבנים, משרדים וציוד
13	13	13	פחת והפחתות
313	207	2,634	אחרות
12,346	10,882	14,288	

(12) הוצאות והכנסות מימון

נזקפו לרווח והפסד			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
37	180	83	<u>הוצאות מימון</u>
35,553	35,821	38,177	ריבית והפרשי הצמדה לבנקים ואחרים
35,590	36,001	38,260	ריבית והפרשי הצמדה בגין הלוואות מבעלי מניות ואגרות חוב
1,877	2,419	5,368	<u>הכנסות מימון</u>
1,877	2,419	5,368	ריבית והפרשי הצמדה לבנקים ואחרים
33,713	33,582	32,892	הוצאות מימון, נטו שנזקפו לרווח והפסד

(13) מיסים על ההכנסה

- א. תיקונים לפקודת מס הכנסה וחוק מס שבח מקרקעין - ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.
 ב. הרכב המיסים הנדחים והתנועה בהם בכל אחת מהשנים שהסתיימו בתאריכי המאזנים, הינם:

סך הכל	אחרים	נדל"ן להשקעה	
721	1,035	(314)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
-	-	-	שינויים בשנת 2024:
(26)	(26)	-	שינויים אשר נזקפו להון
695	1,009	(314)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
-	-	-	שינויים בשנת 2025:
5,025	5,025	-	שינויים אשר נזקפו להון
			שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
5,720	6,034	(314)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

- ג. **מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
5,191	15,166	-	שוטפים
85	26	(5,025)	נדחים
5,276	15,140	(5,025)	מיסים על הכנסה (הטבת מס)

(14) אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לגבי אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים.

אקה

פרק ד'

דוח פרטים נוספים על התאגיד



קבוצת אקרו בע"מ ("החברה")

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")
(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה	קבוצת אקרו בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	51-199680-3
כתובת	מנופים 2, הרצליה
טלפון	09-9718900
פקסימיליה	09-9718901
כתובת דואר אלקטרוני	vered@acrogrp.com
תאריך הדוח	31 בדצמבר 2025
תאריך פרסום הדוח	17 במרץ 2026

תקנה 8ב:**הערכות שווי**

לפרטים ראה סעיף 17 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

תקנה 10א':**תמצית דו"חות על הרווח הכולל לפי רבעונים**

להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

Q1-2025	Q2-2025	Q3-2025	Q4-2025	
124	113	132	130	ממכירת מקרקעין דירות ושירותי בניה
1	1	1	1	מדמי ניהול
1	2	1	2	משיווק פרויקטים
24	26	26	26	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
(12)	20	19	(4)	עלייה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
---	25	---	---	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
4	4	18	(6)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
142	191	197	149	סך הכל הכנסות
108	98	90	99	עלות מכירת מקרקעין, דירות ושירותי בניה
1	1	2	2	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
6	4	6	9	הוצאות מכירה, פרסום ושיווק
16	17	19	16	הוצאות הנהלה וכלליות
---	2	1	3	הוצאות בחינה וקידום פרויקטים של התחדשות עירונית
131	122	118	129	סך הכל הוצאות ועלויות
11	69	79	20	רווח מפעולות
9	10	10	15	הוצאות מימון, נטו
2	59	69	5	רווח לפני מיסים על הכנסה
1	15	11	7	מיסים על ההכנסה
1	44	58	(2)	רווח נקי לתקופה
(3)	38	35	(11)	לבעלים של החברה
4	6	23	9	לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1	44	58	(2)	רווח נקי לתקופה
1	(4)	1	---	רווח כולל אחר
2	40	59	(2)	סך הכל רווח כולל לתקופה

תקנה 10ג':**שימוש בתמורת ניירות ערך בהתייחסות ליעדי התמורה על-פי התשקיף**

ביום 29 ביולי 2025 השלימה החברה הנפקה של 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע"י כל אחת, על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 27 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055635). התמורה הופקדה בפיקדונות, למעט סך של 70 מיליוני ש"ח אשר שימש לשם מיחזור החוב הפיננסי הקיים של החברה ויתרתו שימשה לפעילות שוטפת, כפי שנקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו ראה חלק רביעי לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 המצורף לדוח זה.

שיעור החזקה			תנאי הלוואות	יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה כמשמעותו בתקנה 9 באלפי ש"ח	ערך נקוב למניה	מספר המניות המוחזקות על-ידי החברה	סוג המניה	שם החברה	#
בסמכות למנות דירקטורים	בהון	בכוח ההצבעה								
100%	100%	100%	שיעור הריבית הקבוע בתקנה 3 לתקנות מס הכנסה	(620,617)	1,955,817	0.1 ש"ח	2,986	רגילות	אקרו מגורים בע"מ (לשעבר : אקרו נדל"ן ייזום בע"מ ("אקרו מגורים")	.1
100%	100%	100%		300,604	844,673	0.1 ש"ח	2,205	רגילות	אקרו נכסים בע"מ ("אקרו נכסים")	.2

הלוואות מחברת אקרו מגורים:

במהלך 2025 הועמדו הלוואות ומנגד נפרעו הלוואות במספר מועדים.
 סך ההלוואות שהחברה העמידה לאקרו מגורים במהלך 2025: 651,986 אלפי ש"ח.
 סך ההחזרים מאקרו מגורים במהלך 2025: 551,290 אלפי ש"ח.
 סך המיון שבוצע לחשבון ההשקעה של אקרו מגורים ליום 31.12.25: 1,830,666 אלפי ש"ח.
 יתרת ההלוואה שניתנה לקבוצת אקרו ליום 31.12.25: 620,617 אלפי ש"ח.

הלוואות לחברת אקרו נכסים:

במהלך 2025 הועמדו הלוואות ומנגד נפרעו הלוואות במספר מועדים.
 סך ההלוואות שהחברה העמידה לאקרו נכסים במהלך 2025: 146,797 אלפי ש"ח.
 סך ההחזרים מאקרו נכסים במהלך 2025: 110,909 אלפי ש"ח.
 יתרת ההלוואה ליום 31.12.25: 300,604 אלפי ש"ח.

הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)

#	שם חברת / הבת / הכלולה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד בשנה הדוח	דיבידנד לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות בשנת הדוח	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה לאחר תאריך הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה מחברת הבת/חברה כלולה בשנת הדוח
1.	אקרו מגורים	14,654	14,665	---	---	---	810	---	(12,956)	
2.	אקרו נכסים	81,201	81,201	---	---	---	(1,573)	---	14,823	

מסחר בבורסה

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה ואשר נרשמו למסחר בבורסה בשנת 2025 ועד לתאריך הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר	הערה
1.1.2025	מניות	90,000,000	המרת יחידות מניות חסומות על ידי עובד החברה לשעבר
10.2.2025	מניות	1,724,140	הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים. יחד עם המניות הוקצו למשקיעים המסווגים 517,242 אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש ל-517,242 מניות החברה – לפרטים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.
4.5.2025	מניות	4,273	מימוש כתבי אופציות עובדים
7.7.2025	מניות	7,853	מימוש כתבי אופציות עובדים
29.7.2025	אגרות חוב (סדרה ב')	250,000,000	ראה תקנה 10 לג' לעיל
26.8.2025	מניות	3,420	מימוש כתבי אופציות עובדים
18.12.2025	מניות	6,790	מימוש כתבי אופציות עובדים

לפרטים אודות הקצאות אופציות לא רשומות למסחר שבוצעו בתקופת הדוח לעובדים ונושאי משרה של החברה וחברות מוחזקות שלה, עליהם נמנים הגב' דקלה פרסיקו (אחראית תחום התחדשות עירונית ומנכ"לית אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 100%) והגב' ורד לזר ארביב (סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה), ראה סעיף 10.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח זה ("דוח תיאור עסקי התאגיד").

בשנת הדיווח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים ששילמה החברה וכל ההתחייבויות לתשלומים לשנת 2025: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל); וכן (ג) לכל בעל עניין בחברה וקרוב שלו:

סה"כ באלפי ש"ח (ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)		תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	ריבית	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות (בדילול מלא)	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
3,288	1	---	---	---	---	---	546	2,741	24.5%	25.10%	100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	יצחק ארבוב
3,300	14	---	---	---	---	---	546	2,740	1.20%	1.23%	100%	דירקטור ומנכ"ל	זיו יעקובי
3,216	13	---	---	---	---	1,401	199	1,603	0.87%	0.29%	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה	אמיר מלאך
3,618	138	---	---	---	---	1,604	399	1,477	0.44%	---	100%	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים	צחי פרץ
1,395	92	---	---	---	---	129	603	571	0.05%	---	100%	סמנכ"ל מכירות באקרו מגורים	אורי ענב

1 החזקה היא לרבות באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות ו/או באמצעות נאמן.
2 לפרטים אודות הזכאות לתגמול משתנה ראה בטבלה בסעיף זה להלן. יוער, מתוך סכום המענק שקיבל הי"ח צחי פרץ, סך של 250 אלפי ש"ח ניתן בשיקול דעת בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון והחברה, והינו בהתאם לתנאי העסקתם ומדיניות התגמול של החברה.

להלן פירוט תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה בחברה ובתאגיד בבעלות מלאה של החברה ("המנהלים") שצוינו בטבלה שלעיל³:

שם	תפקיד	משרה היקף	תגמול קבוע (אלפי ש"ח) (אלפי ש"ח) (במונחים שנתיים) ⁴	תגמול משתנה בגין רווח לפני מס ^{5 6 7}				תגמול הוני ⁸	הערות
				רווח לפני מס בשנת המדידה (מיליוני ש"ח)	תגמול במונחי שיעור מהרווח	תגמול בפועל (במיליוני ש"ח)	תגמול מצטבר (במיליוני ש"ח)		
יצחק ארוב	יו"ר דירקטוריון פעיל	100%	2,400	עד 50 ⁹	0%	0	0	---	בנוסף זכאי כל אחד מהמנהלים (למעט אורי ענב שתנאיו מפורטים בהמשך טבלה זו להלן) לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד (החברה תישא בעלויות אחזקתו לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בו); 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות לרבות הוצאות על ארוחות. כ"א
				75 – 50	2.75%	כ-0.7	0.7		
				מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3		
זיו יעקובי	דירקטור ומנכ"ל	100%	2,400	עד 50 ⁹	0%	0	0	---	בנוסף זכאי כל אחד מהמנהלים (למעט אורי ענב שתנאיו מפורטים בהמשך טבלה זו להלן) לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד (החברה תישא בעלויות אחזקתו לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בו); 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות לרבות הוצאות על ארוחות. כ"א
				75 – 50	2.75%	כ-0.7	0.7		
				מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3		
אמיר מלאך	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה	100%	1,400	עד 50 ¹⁰	0%	0	0	---	בנוסף זכאי כל אחד מהמנהלים (למעט אורי ענב שתנאיו מפורטים בהמשך טבלה זו להלן) לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד (החברה תישא בעלויות אחזקתו לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בו); 24 ימי חופשה בשנה, ימי הבראה וימי מחלה; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; החזר הוצאות שהוצאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות לרבות הוצאות על ארוחות. כ"א
				75 – 50	1%	כ-0.25	0.25		
				מעל 75 ועד כ-152	3%	כ-2.3	3		

³ יובהר כי ביחס להתקשרות החברה עם ה"ה ארוב ויעקובי, הרי שלאור היותם נמנים על בעלי השליטה בחברה ובהתאם לתקנה 1ב(ב) תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ("תקנות הקלות") התקשרות עימם תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.

⁴ התגמול הקבוע צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2021 שפורסם ביום 15 בינואר 2022, למעט מר פרץ לו תגמול קבוע הצמוד למדד המחירים בגין חודש מאי 2023.

⁵ "רווח לפני מס" - הינו רווח החברה בשנה הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלה לאותה שנה, לפני המענקים לנושאי משרה, ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שיערוך לבעלי מניות החברה שטרם מומשו, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינוטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינוטרלו רווחי/הפסדי שיערוך שטרם מומשו. יובהר, כי במקרה של מימוש נכס יתווסף/יופחתו רווחי/הפסדי השיערוך שנוטרלו מהרווח לפני מס כאמור לעיל (לרבות בחברות כלולות) לסכום רווח לפני מס.

⁶ במידה שבשנה נתונה תרשום החברה הפסד ("ההפסד המועבר"), ההפסד המועבר יועבר לשנה העוקבת ויירע מן הרווח לפני מס של החברה או יתווסף להפסד של השנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב המענק השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה שלילית היא תועבר לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מידי שנה בשנה. למען הסר ספק יובהר כי, ההפסד המועבר בתקופה של מספר שנים, יצטבר וינוכה מהרווח לפני מס בשנה הראשונה בה יהא רווח כאמור או בכל שנה שלאחריה בה יהיה רווח כאמור עד להגעה לסף העמידה המינימלי ברווח לפני מס לאחר ניכוי מלוא ההפסד המועבר. במקרה בו הרווח לפני מס של החברה בשנה נתונה יהיה מעל תקרת הרווח לפני מס לחישוב התגמול המשתנה, ההפרש בין הרווח לפני מס של החברה לבין תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה ("הרווח המועבר") יועבר לשנה העוקבת ויתווסף לרווח לפני מס של החברה או יירע מההפסד של החברה בשנה העוקבת, לפי העניין, לצורך חישוב התגמול המשתנה השנתי בשנה העוקבת. היה ותוצאת סיכום זו תהיה גבוהה מתקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בשנה העוקבת, יועבר הרווח המועבר בגין אותה שנה לשנה שלאחר מכן וכך הלאה מדי שנה ובלבד שלא יעלה על תקרת הרווח לחישוב התגמול המשתנה בכל שנה. המנגנון שלעיל יוגבל לתקופה של 3 שנים.

⁷ **השבת המענק במקרה של טעות** - ככל שישתברר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם לנושא משרה חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים תוך פרק זמן של 3 שנים ממועד תשלום המענק הרלוונטי, ישיב נושא המשרה את ההפרש העודף בין הסכום שקיבל לבין הסכום לו הוא זכאי על-פי הנתונים המעודכנים (תוך שיקלול הפרשים ככל שקיימים בתשלומי וחבויות המס החלים על נושא משרה ו/או ששולמו על-ידו). במקרים בהם סכום ההשבה מתוך המענק השנתי נמוך מ-10% מסך המענק בגין אותה שנה, ובכפוף לכך כי נושא המשרה עדיין מועסק בחברה, לא יידרש נושא המשרה להשיבו. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיצוץ מהמענק בשנה העוקבת והיתרה, במידה ותהיה, תסולק במוזמן מתוך השכר בפריסה ל-12 חודשים.

⁸ לפריטים אודות אופציות לא רשומות למסחר אותן הקצתה החברה לעובדים ונושאי משרה (שלא כחלק מתנאי העסקתם המקוריים וביניהם מר אמיר מלאך, מר צחי פרץ ומר אורי ענב, ראה תקנה 3.2.3 לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 12 באוגוסט 2025 ופורסם ביום 11 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 059483-01-2025) ("תשקיף המדף").

⁹ הרווח לפני מס יהיה צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2022 שפורסם ביום 15 בפברואר 2022. להבדיל מעצם הזכאות למענק, גובה המענק מחושב בהתאם לסכומים בטבלה זו ללא הפרשי הצמדה.

¹⁰ ראה ה"ש 9 לעיל.

שם	תפקיד	היקף משרה	תגמול קבוע (אלפי ש"ח) (אלפי ש"ח) (במונחים שנתיים) ⁴	תגמול משתנה בגין רווח לפני מס ^{5 6 7}				סה"כ תגמול (קבוע ומשתנה) מקסימלי (אלפי ש"ח)	תגמול הוני ⁸	הערות
				מעל 75 ועד ל-135	1.25%	כ-0.75	1			
צחי פרץ	סמנכ"ל כספים ומשנה למנכ"ל	100%	1,400	עד 1150	0%	0	0	2,400	מר פרץ זכאי לאופציות לא סחירות של החברה בשווי הענקה כולל של 5 מיליון ש"ח.	
				75 – 50	0.75%	187.5	187.5			
				מעל 75 ועד ל-135	0.9375%	562.5	750			
				<p>יובהר כי התגמול המשתנה המקסימלי לו זכאי מר פרץ הינו מיליון ש"ח ("התקרה"), כך שבנוסף לתגמול משתנה בגין רווח לפני מס כמפורט לעיל שיכול להגיע עד 75% מהתקרה, מר פרץ זכאי למענק בשיקול דעת בשיעור של עד 25% מהתקרה, קרי 250 אלפי ש"ח, בכפוף לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה וכפוף לכך שהמענק בשיקול הדעת לא יעלה על 3 משכורות בסיס חודשיות.</p>						
				0	0	0	0			
אורי ענב	סמנכ"ל מכירות באקרו מגורים	100%	780	מר ענב זכאי לבונוס מדורג בגין מכירות שנתיות שנעשו על ידו במישרין או על ידי מנהלי מכירות אחרים בחברה בשיעור שנע בין 0.06% ל-0.08%.	780 תגמול קבוע וכן תגמול משתנה כמפורט בטבלה זו	---	בנוסף זכאי מר ענב לתנאים המפורטים להלן: ימי חופשה בהתאם לחוק, ימי הבראה וימי מחלה; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וכן הפרשה לקרן השתלמות; כ"א מהצדדים להסכם יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת לפי החוק. בנוסף מר ענב זכאי להעמדת רכב צמוד, ונשיאה בשווי השימוש בו.			

להלן פירוט אודות גמול דירקטורים

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי גמול הדירקטורים הכולל ששולם על ידי החברה בשנת 2025 לחברי הדירקטוריון שהיו זכאים לגמול, קרי ה"ה רון ארזי ומיכל פרנקו קדמי (דירקטורים חיצוניים), נעמי אנוך (דירקטורית בלתי תלויה) וגיא גורן (דירקטור), אשר הינו בהתאם לסכומים הקבועים בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ('**תקנות הגמול**'), הסתכם לסך של כ-714 אלפי ש"ח. יצוין כי יתר הדירקטורים שמכהנים כדירקטורים בחברה נכון למועד זה (קרי ה"ה יצחק ארבוב, זיו יעקובי ורונית חיימוביץ) אינם זכאים נכון למועד זה לגמול כלשהו בגין כהונתם כדירקטורים בחברה (וזאת מבלי לגרוע מזכאותו של מר יצחק ארבוב לגמול לאור היותו יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, כמפורט לעיל).

לאחר שנת הדיווח ולפני מועד הגשת הדוח, לא שולמו תגמולים לנושאי משרה בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

בעלי השליטה המשותפת בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 ולעניין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק החברות" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה) הינם ה"ה יצחק ארבוך ("צחי") זיו יעקובי, ישראל לאופולד גורן ורעיה שטראוס בן דרור המחזיקים יחד, במישרין ו/או באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות ו/או באמצעות נאמן (לרבות ביחד עם יהודה אלמלה, רפי רב חן וארז גיל הנחשבים בעלי שליטה לעניין חוק החברות בלבד כמפורט להלן) ("בעלי השליטה"), נכון למועד פרסום דוח זה, במניות המהוות כ-53.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, שלא בדילול מלא וכ-52.39% בדילול מלא, וזאת לאור התקשרותם בהסכם בעלי המניות המתואר להלן ("הסכם בעלי המניות). מנגד, ה"ה יהודה אלמלה, רפי רב חן, וארז גיל, שהינם אף הם צד להסכם בעלי המניות, נחשבים כבעלי שליטה משותפת בחברה רק ביחס להוראות חוק החברות שכן הם אינם מעורבים בפעילות החברה. לפרטים אודות החזקות בעלי השליטה במניות החברה ראה תקנה 24 להלן.

יצוין, כי ה"ה זיו יעקובי, ארז גיל, ישראל לאופולד גורן, יהודה אלמלה ורפי רב חן, העניקו (בין במישרין ובין באמצעות חברות בשליטתם) למר יצחק ארבוך יפוי כוח, להצבעה מכוח מניותיהם בחברה, והכול כמפורט להלן.

להלן יתוארו עיקרי הסכם בעלי המניות נכון למועד הדוח:

1. **תקופת הסכם בעלי המניות:** ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת ויבוטל אך ורק בהתקיים אחד מהמקרים הבאים (א) בהתאם לתקנון החברה צחי איננו רשאי עוד למנות את רוב הדירקטורים בחברה; (ב) אם החזקות שטראוס בהון המניות של החברה יפחתו מ-5% ההסכם יפקע ביחס אליה בלבד וימשיך לחול ביחס לצדדים האחרים בו.
2. **אסיפה כללית ואסיפה מקדימה של בעלי המניות:** צחי (לרבות מכוח יפוי כוח שניתן לו מטעם יתר בעלי השליטה, למעט שטראוס, כמפורט להלן) ושטראוס יתאמו את אופן הצבעתם באסיפות כלליות מכח החזקותיהם במניות החברה, וזאת באמצעות עריכת אסיפה מקדימה טרם כינוסה של אסיפה כללית ("האסיפה המקדימה"). החלטות באסיפה המקדימה תתקבלנה ברוב קולות.
3. **יפוי כוח לצחי:** גורן וה"ה זיו יעקובי, ארז גיל רפי רב חן ויהודה אלמלה העניקו לצחי יפוי כוח בלתי חוזר להצבעה באסיפה הכללית בגין מניות החברה המוחזקות על ידם לרבות באמצעות השתתפות בפועל, ולהפעיל את מלוא הזכויות המוקנות או שתוקנינה לכל בעל מניות מנהל כמחזיק מניות של החברה על פי הדין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של צחי (לפי העניין), בין בעצמו ובין באמצעות מיופה כח מטעמו ("יפוי הכוח"). יפוי הכוח יוותר בתוקף כל עוד בעלי המניות האמורים (לרבות נעבר מורשה שלהם) מחזיקים במניות החברה, וכן יוותר בתוקף גם במקרה של מכירת מניות גרעין השליטה (כהגדרת המונח להלן) לצד שלישי כלשהו אשר יצטרך להיכנס בנעליהם של בעלי המניות האמורים בהסכם בעלי המניות החדש.
4. **מינוי דירקטורים:** כל צד להסכם בעלי המניות המחזיק בלפחות 10% מהון הצדדים יהיה זכאי להמליץ על מינויו של דירקטור אחד בגין החזקה של 15% מהון הצדדים. עם זאת, כ"א משטראוס ומגורן יהיו רשאים למנות דירקטור אחד לדירקטוריון החברה מכוח החזקה ב-5% מהון החברה (בהתאם למנגנון שנקבע לענין זה בהסכם בעלי המניות), כאשר צחי יפעיל את כוח ההצבעה שלו באסיפה על מנת לממש זכותם זו. מועמדים לכהונה כדב"ת וכדירקטור חיצוני יוצעו על ידי צחי בלבד.
5. **הגבלות על הנפקת והעברת מניות:** כל העברה של מניות גרעין השליטה¹² לצד שלישי, בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות, תהיה מותנית בכניסתו של הצד השלישי בנעלי המעביר לעניין הסכם בעלי המניות. בנוסף העברת מניות גרעין השליטה תהיה כפופה למתן זכות סירוב ראשונה לצחי (או לרוכש מניות גרעין השליטה ממנו); זכות השתתפות (Tag Along) ליתר בעלי השליטה מקום בו צחי (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו) יבקש למכור את השליטה (כפי

¹² היינו כ-80% מהון המניות המונפק והנפרע אשר הוחזק על ידי הצדדים להסכם במועד חתימת הסכם בעלי המניות ("מניות גרעין השליטה" ו-"הון הצדדים", בהתאמה), כאשר ביחס ליתרת המניות (היינו כ-20% מהון הצדדים) ("המניות החופשיות") לא תחול מגבלה על העברה.

שהוגדרה בהסכם בעלי המניות) בחברה; וחובת הצטרפות (Bring Along) למכירת השליטה אותה ייזום צחי, והכל בהתאם למנגנונים שנקבעו לענין זה בהסכם בעלי המניות.

כמו כן, היה ומי מהצדדים אשר מחזיק במניות גרעין השליטה בחברה באמצעות תאגיד בשליטתו ("התאגיד"), למעט צחי, יבצע העברת/הקצאת מניות/ני"ע המירים למניות באותו תאגיד לצד ג', אזי לאור כך שהעברה/הקצאה כאמור מהווה העברה עקיפה של מניות גרעין השליטה בחברה, תהא העברה/הקצאה זו כפופה למתן זכות סירוב ראשונה (שתנאיה נקבעו בין הצדדים) ביחס למניות גרעין השליטה שבידי אותו תאגיד לצחי, והיה ולא תינתן לצחי בנסיבות כאמור זכות סירוב ראשונה, ייחשב הדבר כהפרת ההסכם על ידי אותו צד ובמקרה זה תיכנס לתוקפה אופציה (שתהא בתוקף למשך 60 ימים) לפיה יהיה רשאי צחי לרכוש את כלל מניות גרעין השליטה שבידי אותו צד והכל בהתאם למנגנון שעוגן לצורך כך בתוספת להסכם בעלי המניות. הוראת זו לא תחול ביחס לשטראוס וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותה על פי ההסכם שלא להעביר (בין במישרין ובין בעקיפין) את מניות גרעין השליטה שבידה, אלא בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות.

בנוסף, יצוין כי בחודש ספטמבר 2023 התקשרו בעלי מניות בחברה, הנמנים על בעלי השליטה בה, במערך הסכמים שתוצאתם הגדלת חלקם במניות גרעין השליטה בחברה של ה"ה יצחק ארבוז (יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה), זיו יעקובי (דירקטור ומנכ"ל החברה), ישראל לאופולד גורן ויהודה אלמלה, למול קיטון באחזקותיהם במניות החברה של ה"ה אילן קפון ושמואל גלעד סימן טוב (אשר היו צד להסכם בעלי המניות באותו המועד). עוד יצוין כי 50% מהתמורה בגין עסקאות הרכישה של מר ארבוז מה"ה קפון וסימן טוב ישולמו בתוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, ועד למועד האמור יתרת 50% מהמניות הנמכרות יוחזקו בנאמנות.

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים (לרבות בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות ¹³	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות				
--	עניינם האישי של ה"ה צחי ארובוב וזיו יעקובי בהתקשרויות נובע מהיותם צד להן.	אישור תנאי כהונת המנהלים (אשר כיהנו באותו מועד) כמפורט בתקנה 21 לעיל. יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות החברה (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), התקשרות זו, ביחס לכל אחד מהמנהלים, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.	דירקטוריון ואסיפה הכללית, ביום 14 בפברואר 2022.	1.
--	ענייניו האישי של מר צחי ארובוב נובע מהעובדה שהינו צד להתחייבות החד צדדית כל עוד הינו בעל השליטה בחברה.	התחייבות לתיחום פעילות של מר צחי ארובוב, בעל השליטה בחברה, אשר ניתנה לחברה ללא תמורה והכל כמפורט בסעיף 1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 14 בפברואר 2022.	2.
לפרטים נוספים ראו תקנה 29 להלן.	עניינם האישי של צחי ארובוב וזיו יעקובי נובע מעצם היותם מוטבים על פי ההתחייבויות לפטור ושיפוי.	מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לה"ה צחי ארובוב וזיו יעקובי, המכהנים כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה (בהתאמה), וכן ליתר נושאי המשרה שיהנו באותה עת בחברה. יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 14 בפברואר 2022.	3.

¹³ יצוין כי בעמודה זו יתואר רק בעל השליטה הרלבנטי לו עניין אישי בהתקשרויות שתוארנה בטבלה זו להלן, ואולם יודגש כי לאור היותם של כלל בעלי השליטה בחברה אשר תוארו בתקנה 22 לעיל קשורים ביניהם בהסכם בעלי מניות, ענייניו האישי של מי מהם בהתקשרויות שתוארנה להלן מקים עניין אישי באותן התקשרויות גם ליתר בעלי השליטה בחברה.

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות ¹³	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
לפרטים נוספים ראו תקנה 29 להלן.	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מעצם היותם מוטבים על פי הפוליסה.	הכללתם בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של ה"ה צחי ארובוב וזיו יעקובי המכהנים כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה (בהתאמה). יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 21 בפברואר 2022.	4.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בספטמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-118768), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	עניינו האישי של מר ישראל לאופולד גורן, מבעלי השליטה בחברה, נובע מהיותו של בנו, גיא, מוטב על פיה.	אישור הכללתו של מר גיא גורן, המכהן כדירקטור בחברה ואשר הינו בנו של מר ישראל גורן, מבעלי השליטה בחברה, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה. אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ניתן מכוח הוראת תקנה 1ב(5) לתקנות ההקלות. יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בישיבתם מיום 18 בספטמבר 2022.	5.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-111321), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.	עניינו האישי של מר ישראל לאופולד גורן, מבעלי השליטה בחברה, נובע מהיותו של בנו, גיא, מוטב על פיה.	מתן התחייבות לפטור ולשיפוי למר גיא גורן, המכהן כדירקטור בחברה ואשר הינו בנו של מר ישראל גורן, מבעלי השליטה בחברה. יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.	ועדת התגמול ביום 17 בנובמבר 2022, דירקטוריון החברה ביום 20 בנובמבר 2022 והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 26 בדצמבר 2022.	6.
לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-047635).	עניינו האישי של מר ישראל לאופולד גורן, מבעלי השליטה בחברה, נובע מהיותו של בנו, גיא, מוטב על פיה.	ביום 23 במאי 2023 ("מועד האישור") אישרו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם לתקנה 1ב(3) לתקנות ההקלות, כי מר גיא גורן, המכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה והינו בנו של מר ישראל גורן, מבעלי השליטה בחברה, יהיה זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה לגמול שנתי ולגמול השתתפות בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול וזאת החל ממועד האישור ועד לתום 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.	ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 במאי 2023	7.
עסקאות אחרות				

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות ¹³	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
---	מר ישראל גורן הינו צד להתקשרות האמורה.	אישור התקשרות למכירת יחידת פנטהאוז בפרויקט אחימאיר של החברה, למר ישראל גורן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, וזאת בתמורה לסך של 16,750 אלפי ש"ח. תנאי ההתקשרות הינם זהים לתנאי התקשרות בה התקשרה החברה למכירת יחידת פנטהאוז נוספת בפרויקט, ששטחה זהה, לצד ג'. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה עם בעל שליטה בחברה, לאור היותה נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק וכי אין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, נכסיה או התחייבויותיה. נכון למועד הדוח, שולם סך של 3,350 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם.	ועדת הביקורת ביום 18 במרץ 2024	8.
---	למר יהודה אלמלה, מבעלי השליטה בחברה, קשרים עסקיים עם מר סטיב אוחנה, שהינו צד להתקשרות	אישור התקשרות למכירת יחידת דיור בפרויקט בורלא של החברה, למר סטיב אוחנה, אשר למר יהודה אלמלה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, עניין אישי באישורה, וזאת בתמורה לסך של כ-6.1 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולם סך של 3,430 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.	ועדת הביקורת ביום 16 ביוני 2024	9.
---	למר יהודה אלמלה, מבעלי השליטה בחברה, קשרים עסקיים עם מר גיואל בן נעים, שהינו צד להתקשרות	אישור התקשרות למכירת יחידת דיור בפרויקט משה שרת של החברה, למר גיואל בן נעים, אשר למר יהודה אלמלה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, עניין אישי באישורה, וזאת בתמורה לסך של כ-8.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולם סך של 5,927 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.	ועדת הביקורת ביום 16 ביוני 2024	10.
---	עילאי רוגוף הינו נכדה של הגב' רונית חיימוביץ המכהנת כדירקטורית בחברה מטעם הגב' רעיה שטראוס, הנמנית על בעלי השליטה בחברה	אישור התקשרות למכירת יחידת דיור בפרויקט בזל של החברה, עילאי רוגוף, נכדה של הגב' רונית חיימוביץ המכהנת כדירקטורית בחברה מטעם הגב' רעיה שטראוס, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, עניין אישי באישורה, וזאת בתמורה לסך של כ-9.8 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולם סך של 1,700 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.	ועדת הביקורת ביום 16 ביוני 2024	11.
---	תומר יעקובי הינו אחיו של	אישור התקשרות למכירת יחידת דיור בפרויקט מוא"ה של החברה, למר תומר יעקובי, אחיו של זיו יעקובי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, וזאת בתמורה לסך של כ-6.3 מיליון ש"ח. נכון למועד	ועדת ביקורת ביום 1 באוגוסט 2024	12.

פרטים נוספים	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות ¹³	תיאור העסקה וזהות צדדיה	האורגנים שאישרו את ההתקשרות	
	זיו יעקובי, מבעלי השליטה בחברה	הדוח, שולם סך של 2,709 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.		
---	דורון ארובב הינו אחיו של צחי ארובב, מבעלי השליטה בחברה	אישור התקשרות למכירת יחידת דיור בפרויקט מזא"ה של החברה, למר דורון ארובב, אחיו של צחי ארובב, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, וזאת בתמורה לסך של כ-3.1 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולם סך של 534 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.	ועדת ביקורת ביום 1 באוגוסט 2024	.13
---	רותם נוטקביץ הינה אחות של זיו יעקובי, מבעלי השליטה בחברה	אישור התקשרות למכירת יחידת דיור בפרויקט בורלא של החברה, הגב' רותם נוטקביץ, אחות של זיו יעקובי, מנכ"ל החברה ודירקטור הנמנה על בעלי השליטה בחברה, וזאת בתמורה לסך של כ-8.8 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולם סך של 3,980 אלפי ש"ח ויתרת התמורה תשולם לפי לוח תשלומים שנקבע בהסכם ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.	ועדת ביקורת ביום 23 במרץ 2025	.14
---	מר יצחק ארובב, מבעלי השליטה בחברה משמש כדירקטור בדיקטוריון האוניברסיטה ¹⁴	אישור התקשרות בהסכם תרומה עם אוניברסיטת רייכמן (המרכז הבינתחומי) לקידום המכון לחקר הנדל"ן באוניברסיטה בסך של 1 מיליון ש"ח לשנה, במשך 5 שנים. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרות הנעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינה בעלת השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינה לטובת החברה.	ועדת ביקורת ביום 10 ביולי 2025	.15
---	מר ישראל גורן ויהודה אלמלה, שהינם צד להתקשרות, נמנים על בעלי השליטה בחברה ובנוסף למר סטיב אוחנה, קשרים עסקיים מהותיים עם יהודה אלמלה, מבעלי השליטה בחברה	אישור התקשרות בעסקאות למכירת 3 קומות משרדים בפרויקט קוסמופוליטן לה"ה ישראל גורן ויהודה אלמלה, הנמנים על בעלי השליטה בחברה וכן למר סטיב אוחנה, שהינו בעל קשרים עסקיים מהותיים עם אלמלה, בתמורה כוללת של כ-188 מיליון ש"ח (בחלקים שווים בין הקונים). ההתקשרויות אושרו כעסקאות לא חריגות בה לבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי, שכן מדובר בהתקשרויות הנעשות במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואינן בעלות השפעה מהותית על נכסי החברה, רווחיה והתחייבויותיה ואשר הינן לטובת החברה.	ועדת ביקורת ביום 14 בספטמבר 2025	.16

ללא קבלת תגמול כלשהו מהאוניברסיטה, לרבות ללא קבלת שכר דירקטורים.

14

הצטרפות של בעל שליטה ו/או קרוביהם לשותפויות המחזיקות בפרויקט

להלן יובא תיאור השותפויות אשר בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם נמנים על בעלי הזכויות בהן (הסכמי השותפויות שנחתמו דומים במהותם להסכמים המתוארים בסעיף 6.1.14 לדוח תיאור עסקי התאגיד):

מס'	שם בעל השליטה או קרובו	שם השותפות המוגבלת	שם הפרויקט	שיעור החזקות בשותפות המוגבלת	שיעור השקעתו בהון השותפות המוגבלת	שיעור הריבית השנתית הקבועה בגין ההשקעה בהון השותפות המוגבלת
1.	דורון ארבו ¹⁵	ACRO 416 E 52ND STREET LP	פרויקט 52 (ניו-יורק)	6.72% מהזכויות מסוג Class A	כ-10%	8%
2.		אקרו גולת הכותרת (י.א.) 2017, שותפות מוגבלת	ויסוצקי	12.445%	18.667%	5%
3.	רפאל רב חן	אקרו כחול לבן א.ר שותפות מוגבלת	גלילות	20%	30%	4%
4.	יהודה אלמלה ¹⁶	אקרו חוצות העיר (י.א.) 2017, שותפות מוגבלת	GO YAFO	10%	15%	5%
5.	ישראל גורן ¹⁷	ארבוב נדל"ן יו אס איי (צ.א.ר) שותפות מוגבלת	שלבים	50%	75%	5%
6.		אקרו בניה ותשתיות (ל.כ.) 2017 – שותפות מוגבלת	One Tower (דפי זהב)	15%	15%	5%
7.		החזקות במקרקעין הינן במושע ¹⁸	מגדל אקרו (2 קומות משרדים בשטח של 3,139 מ"ר, וחניות)	50%	50%	---

¹⁵ במישרין או באמצעות דיאן אינבסטמנט בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אירית (סימה) ארבו¹⁵ ודורון ארבו¹⁵, גיסתו ואחיו של מר יצחק ארבו¹⁵, בעל השליטה בחברה ("דיאן").

¹⁶ באמצעות חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה.

¹⁷ באמצעות גורן נ.צ.ב בע"מ ("גורן נ.צ.ב").

¹⁸ מר גורן מחזיק במקרקעין באמצעות גורן סי 6 בע"מ, שהינה חברה בבעלות מלאה של גורן נ.צ.ב. יוער, כי בחודש אפריל 2022 התקשרו אקרו נכסים ומר גורן עם בנק מקומי בהסכם הלוואה בסך של 42 מיליון ש"ח אשר כנגדו שועבדו הנכס והועמדו ערבויות של החברה ומר גורן, יחד ולחוד.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בניירות הערך של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003812).

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים למועד פרסום הדוח:

הון רשום	1,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת
הון מונפק ונפרע	63,065,930 מניות רגילות ללא ערך נקוב כל אחת
אופציות לא רשומות למסחר	1,146,169 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בכירה בחברה והניתנים למימוש לעד 1,146,169 מניות רגילות של החברה ¹⁹ (לפרטים אודות הקצאת אופציות לעובדים ונושאי משרה שבוצעה במהלך השנה ראה סעיף 10.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד) 517,242 כתבי אופציה (סדרה 1) שהוקצו ל-7 משקיעים מסווגים (אשר אחד מהם הינו בעל עניין בחברה) ואשר ניתנים למימוש ל-517,242 מניות החברה (לפרטים נוספים ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד).

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

שם המחזיק	מס. זיהוי/מספר ברשם החברות בישראל/מספר דרכון	כמות המניות
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	515736817	63,065,930
סה"כ		63,065,930

¹⁹ בפועל, צפויים המחזיקים בכתבי האופציה לממש את כתבי האופציה שהוקצו להם באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Cashless Exercise) על בסיס שווי ההטבה וזאת חלף מימוש בתמורה לתשלום מחיר מימוש במזומן. על כן, בגין מימוש כתבי האופציה האמורים תוקצינה מניות במספר אשר הינו נמוך ממספר כתבי האופציה המפורטים לעיל.

תקנה 26:

הדירקטורים של התאגיד (המכהנים נכון למועד פרסום דוח זה)

שם:	יצחק ארבוב	זיו יעקובי	רונית חיימוביץ'	גיא גורן	מיכל פרנקו קדמי	רון ארזי	נעמי אנוך
תפקיד:	יו"ר דירקטוריון	דירקטור ומנכ"ל	דירקטורית	דירקטור	דירקטור חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Izhak Arabov	Ziv Yacobi	Ronit Haimovich	Guy Eliav Goren	Michal Franco Kedmi	Ron Arazi	Neomi Enoch
מספר זיהוי:	031844830	032220121	056417843	200400794	036410892	014233456	55373187
תאריך לידה:	1/1/1975	15/4/1975	12/5/1960	04/04/1988	10/07/1979	23/07/1971	19/09/1958
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רמת ים 3, הרצליה	רמת-13, רמת-השרון	אלוני ניסים 3 דירה 2501, תל אביב-יפו	פיכמן 11 תל אביב	אנדרסן 14, תל אביב	בת יפתח 21, תל אביב 6993227	אלוף קלמן מגן, תל אביב 6107079
נתנויות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	30/11/2001	31/12/2014	30/12/2020	24/04/2022	30/10/2024	29/05/2022 ²⁰	29/05/2022
חברות בוועדת דירקטוריון:	לא	לא	לא	לא	יו"ר ועדת הביקורת, וחברה בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חבר בוועדת הביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.	חברה בוועדת הביקורת, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת התגמול.
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	לא	לא	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	כן	לא	כן	כן	כן
הדירקטור הינו עובד של החברה, של התאגיד, של קשורה שלו או של בעל עניין בו:	כן (יו"ר דירקטוריון פעיל)	כן (מנכ"ל החברה)	כן (נושאת משרה ברעיה שטראוס השקעות בע"מ חברה בבעלות ובשליטה מלאות של הגב' רעיה שטראוס בן דרור, הנמנית על בעלי השליטה המשותפת בחברה)	כן (מנהל בחברת גורן נ.צ.ב בע"מ שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו של מר ישראל לאופולד גורן, הנמנה על בעלי השליטה המשותפת בחברה)	לא	לא	לא

ביום 4 במאי 2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה את הארכת כהונתו של מר רון ארזי כדירקטור חיצוני בחברה בשלוש שנים נוספות.

שם:	יצחק ארבוז	זיו יעקובי	רונית חיימוביץ'	גיא גורן	מיכל פרנקו קדמי	רון ארזי	נעמי אנוך
השכלה:	בעל תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במקרקעין ומימון (המרכז הבינתחומי הרצליה)	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת BRUNEL לונדון). עורך דין	תואר ראשון בכלכלה וניהול (הטכניון); תואר שני בכלכלה (טכניון).	תואר ראשון במנהל עסקים (Baruch College, CUNY); בוגר קורס דירקטורים ונושאי משרה (אוניברסיטת רייכמן)	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת ת"א; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת ת"א; בוגרת תוכנית להב לנושאי משרה בכירים בתאגידים, אוניברסיטת ת"א	תואר ראשון במשפטים (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני במנהל עסקים (אוניברסיטת תל אביב)	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב) ותואר שני במנהל עסקים (ברדפורד בריטניה), רו"ח מוסמכת
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה	דירקטור ומנכ"ל החברה	מנכ"לית שטראוס השקעות (1993) בע"מ	מנהל בחברת גורן נ.צ.ב בע"מ	; מנכ"לית חברת רימונים החברה לפיתוח רמה"ש בע"מ (6/21-7/24). מנכ"לית חברת רובטיקה (סולאריס)	מנכ"ל חברת קומט אנד פרוגרס בע"מ, מנכ"ל חברת רשפים דלתות בע"מ	יעוץ אסטרטגי ופיננסי (נעמי אנוך יוזמה בע"מ)
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	תאגידים פרטיים בהם מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן תאגידים פרטיים בהם מחזיק במישרין	תאגידים פרטיים בהם מחזיקה החברה (במישרין ועקיפין) וכן בזיו יעקובי י.ת. בע"מ	; רעיה שטראוס השקעות בע"מ; איי פקט בע"מ; אור מאניה בע"מ; השחר העולה החזקות בע"מ והשחר העולה ייעוץ וניהול השקעות בע"מ.	רינבו דט קפיטל איי אל בע"מ סמארט אגרו שותפות מוגבלת וים פיתוח חקלאות ימית בע"מ	דירקטורית בחברת החשמל לישראל	מחלבות גד שיווק (1992) בע"מ דלתות חמדיה בע"מ, פוליביד תעשיות בע"מ ענמר אחזקות בע"מ	דירקטורית חיצונית במקורות חברת מים בע"מ; מטריסלף בע"מ; אקסל סולושנס גרופ בע"מ, אס.אר אקרוד בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	לא	לא	לא	כן (בנו מר ישראל לאופולד גורן, הנמנה על בעלי השליטה המשותפת בחברה)	לא	לא	לא
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	לא	כן	כן	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	אמיר מלאך	ורד לזר ארביב	צחי פרץ	גיל גורביץ'	דקלה פרסיקו	רפאל קובי	אורי אילן	הילה ויטנברג	לימור סיני
מספר זיהוי:	024856460	025706888	021376108	066114943	040958902	034205427	052350063	300069275	039172598
תאריך לידה:	15/3/1970	11/11/1973	07/02/1980	17/10/1982	27/3/1981	09/03/1978	08/05/1954	1/12/1986	08/04/1983
תאריך תחילת כהונה:	31/12/2014	16/10/2017	01/06/2023	03/11/2025	01/06/2025	25/01/2021	01/12/2019	2106/01/2025	24/03/2025
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל, יועצת משפטית בחברה ומזכירת חברה	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	סמנכ"ל שיווק	אחראית תחום ההתחדשות העירונית ומנכ"לית תאגיד ההתחדשות העירונית	מנהל כספים	מבקר פנימי	חשבת	מנהלת כספים
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית בהתמחות קונסטרוקציות וניהול הביצוע (טכניון); תואר שני בהנדסה אזרחית, התמחות בניהול הביצוע (טכניון).	תואר ראשון במשפטים ותואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במקרקעין (המרכז הבינתחומי הרצליה); תואר שני במשפטים (אוניברסיטת תל אביב); עורכת דין.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות (המסלול האקדמי המכללה למנהל); תואר שני במימון (המסלול האקדמי המכללה למנהל)	תואר ראשון בגאוגרפיה באוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני בגאוגרפיה ותכנון ערים באוניברסיטה העברית ירושלים	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות (האוניברסיטה העברית), רו"ח מוסמך.	תואר ראשון במנהל עסקים התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. רואה חשבון מוסמך.	תואר ראשון התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת רייכמן. רואת חשבון מוסמכת.	תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל. עורכת דין ורואת חשבון מוסמכת
עיסוק בשנים האחרונות:	דירקטור (חדל לכהן ב- 26/12/22) ומשנה למנכ"ל	אוקטובר 2017- כיום: יועצת משפטית	מנהל כספים וסמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי	2018-2023 סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברת אזורים; 2023-	2020-2025 סמנכ"לית תכנון בICR ישראל קנדה ראם	החל מאוגוסט 2011 ועד יולי 2019: חשב חברת מבני	בעל משרד לשירותי ביקורת פנים בחברות	ספטמבר 2016- כיום: חשבת הקבוצה בחברה	2020-2025; חשבת בחברה; 2025-היום

המועד הינו מועד המינוי כחשבת החברה, כאשר יובהר כי הילה עובדת במחלקת הכספים של החברה החל מיום 1/09/2016.

שם:	אמיר מלאך	ורד לזר ארביב	צחי פרץ	גיל גורביץ'	דקלה פרסיקו	רפאל קובני	אורי אילן	הילה ויטנברג	לימור סיני
	וסמנכ"ל הנדסה בחברה	וסמנכ"לית בחברה	אנרגיה בע"מ; 2019-2023 סמנכ"ל כספים בשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	2025 ייעוץ עצמאי לשיווק ומכירות בישראל ובארה"ב	מגורים, 2025- היום מנכ"לית תאגיד ההתחדשות העירונית	תעשייה בע"מ; אוגוסט 2019 ועד דצמבר 2020: סמנכ"ל כספים בחברת מ.א שדה השקעות בע"מ	ציבוריות ואחרות		מנהלת כספים בחברה

תקנה 26ב:**מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד**

נכון למועד דוח זה, לא קיימים בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תקנה 27:**רואה החשבון של התאגיד**

שם: קוסט פורר את קסירר (EY)
מען: דרך בגין 144 כנ"א, תל אביב יפו

תקנה 28:**שינויים בתזכיר ו/או בתקנון**

בשנת הדיווח לא בוצע כל שינוי בתזכיר ו/או תקנון החברה.

תקנה 29:**המלצות והחלטות הדירקטוריון****חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה**

ביום 26 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

שינוי בהון הרשום או המונפק

לפרטים אודות הקצאה פרטית של 1,724,140 מניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב וכן 517,242 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל-517,242 מניות ל-7 משקיעים מסווגים (עליהם נמנה תאגיד מקבוצת הפניקס פיננסים בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה), ראה סעיף 2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

בשנת הדיווח לא התקיימה אסיפה כללית מיוחדת.

תקנה 29א:**החלטות החברה****עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות**

הפרטים הנדרשים על פי תקנה זו ובכלל זה עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) עם נושאי משרה בחברה (הנמנים על בעלי השליטה) הטעונות אישור לפי סעיף 270(1) לחוק החברות פורטו בתקנה 22 לעיל.

מתן התחייבות לפטור

ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה, מתן התחייבות לפטור ("כתב הפטור") לדירקטורים ולנושאי המשרה שניהנו בחברה באותה עת וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה²².

בהתאם לכתב הפטור ובכפוף להוראות סעיפים 259 ו-263 לחוק החברות וכל הוראת דין שתבוא במקומם, החברה תתחייב לפטור את הדירקטורים ונושאי המשרה מראש מכל אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

יצוין כי בניגוד לכתב הפטור שניתן ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כתב הפטור שניתן למר גיא גורן, חבר דירקטוריון החברה, לא יחול על החלטה או עסקה עם בעלי השליטה בחברה ו/או נושאי המשרה בחברה ו/או על החלטה או עסקה שלבעלי השליטה בחברה או לנושאי משרה בחברה יש בה ענין אישי.

התחייבות לשיפוי

22 בתקופות מאוחרות יותר אושר מתן התחייבות לפטור ליתר נושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים) המכהנים בחברה נכון למועד זה. בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

ביום 14 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה, מתן התחייבות לשיפוי ("כתב השיפוי") לדירקטורים ולנושאי המשרה שכיחנו בחברה באותה עת וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה.²³

בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מאלה ("ההתחייבות לשיפוי"):

(א) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת לעת;

(ב) פעולות ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה בניירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

בכל הנוגע לחבובות כספיות שתוטלנה על הדירקטורים לטובת אדם אחר על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) ("חבובות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאירועים ולסכומים כמפורט בכתב השיפוי.

יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, למען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עבורו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

כן יצוין, כי בהתאם להוראת סעיף 162 לתקנון החברה, יכלול כתב השיפוי התחייבות לשיפוי בגין הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך, כהגדרתו להלן, שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין וכן תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52ד(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית).

"הליך" לעניין סעיף זה – הליך לפי פרק ח'3 לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט'1 לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים), עיצום כספי ורישום חברה (חברה מפרה) בחלק התשיעי לחוק החברות.

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ביום 21 בפברואר 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי כל עוד גבולות האחריות של הפוליסה השוטפת לא יעלו על 20 מיליון דולר למקרה ולתקופה (בתוספת הוצאות הגנה משפטית סבירות מעבר לגבול האחריות), תוכל החברה להתקשר, במהלך העסקים הרגיל, לתקופות כפי שתקבענה על ידי דירקטוריון החברה (בכפוף להוראות הדין²⁴), בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובתאגידים בשליטתה ("פוליסות הביטוח העתידיות"), כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שההתקשרות בפוליסות הביטוח תהיה בתנאי שוק ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. כן אושר להכליל את כלל נושאי

²³ בתקופות מאוחרות יותר אושר מתן כתב שיפוי ליתר נושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים) המכהנים בחברה נכון למועד זה. בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

²⁴ יצוין כי בפועל, בהתאם להוראות תקנות ההקלות, ועדת התגמול של החברה היא שמאשרת את חידוש הפוליסות, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

המשרה שכיהנו בחברה באותה עת, לרבות נושאי משרה בתאגידים מוחזקים של החברה, בפוליסות כאמור²⁵.

בהתאם לכך, ביום 23 במרץ 2025 אישרה ועדת התגמול את חידוש הפוליסה האמורה, בתוקף לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במרץ 2025 כאשר גבולות האחריות של הפוליסה החדשה הינם 20 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח והפרמיה השנתית המשולמת בגינה הינה 68 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה כדלקמן: תביעות בישראל ושאר העולם – 50 אלפי דולר, תביעות בארה"ב/קנדה – 125 אלפי דולר, תביעות כנגד החברה בגין הפרת דיני ניירות ערך – 100 אלפי דולר.

ביום 24 בפברואר 2026 אישרה ועדת התגמול את חידוש הפוליסה האמורה, בתוקף לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 במרץ 2026 כאשר גבולות האחריות של הפוליסה החדשה הינם 20 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח והפרמיה השנתית המשולמת בגינה הינה 54 אלפי דולר. גובה ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה כדלקמן: תביעות בישראל ושאר העולם – 20 אלפי דולר, תביעות בארה"ב/קנדה – 50 אלפי דולר, תביעות כנגד החברה בגין הפרת דיני ניירות ערך – 50 אלפי דולר.

17 במרץ 2026
תאריך

קבוצת אקרו בע"מ

שמות החותמים

יצחק ארבוב
זיו יעקובי

תפקידם

יו"ר דירקטוריון
דירקטור ומנכ"ל

²⁵ בתקופות מאוחרות יותר אושרה הכללתם בפוליסות של יתר נושאי המשרה בחברה (לרבות דירקטורים) המכהנים בחברה נכון למועד זה. בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעלי השליטה המכהנים כנושאי משרה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לחברה ציבורית.

אקרו

פרק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הנספי והגילוי



**מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה
ב9(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. זיו יעקובי, מנכ"ל;
2. צחי פרץ, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה 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 שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה 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 מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילוי, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר: נדלין ייזמי- הכרה בהכנסה ממכירת מקרקעין, תקבולים מלקוחות, מלאי מקרקעין ודירות למכירה; נדלין מניב- מדידת שווי הוגן.

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 2025 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים :

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(בד)(1) :

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, זיו יעקובי, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת קבוצת אקרו בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות לבחינת הדוחות הכספיים של 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 כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, צחי פרץ, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של חברת קבוצת אקרו בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (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 ולוועדות לבחינת הדוחות הכספיים של 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 המתייחס 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 פיקוחנו, 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 וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.